

31.5.2024

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/25911/2023

LAUSUNTO KULUTTAJARIITALAUTAKUNNAN TOIMINNAN KEHITTÄMISTARPEITA KOSKEVASTA SELVITYKSESTÄ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratiloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 23 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Selvityshenkilön raportin sisältö

Oikeusministeriön teettämän selvityksen tarkoituksena on arvioida kuluttajariitalautakunnan (KRIL) toiminnan kehittämistarpeita.

Selvityshenkilö esittää kuluttajariitalautakunnan menettelytapoihin useita muutoksia. Selvityksessä esitetään vireille tuleville riita-asioille valmisteluyksikön perustamista ja monia erilaisia konkreettisia tehostustoimia. Lautakunnan sisäisiä menettelytapoja koskevien ehdotusten lisäksi selvityshenkilö esittää kartoitettavaksi kuluttajaneuvonnan ja kuluttajariitalautakunnan samaan organisaation sijoittamisen mahdollisuutta. Kuluttajaneuvonta on kuluttajariitalautakunnan tärkein sidosryhmä, joka vaikuttaa merkittävästi lautakuntaan tuleviin riita-asioihin.

Kuluttajariitalautakunnan vuosikymmeniä kestäneen ruuhkan taltuttamiseksi selvityshenkilö esittää lautakunnan toimialueen supistamista. Tämä voisi ADR-direktiivin säännösten estämättä tapahtua siten, että lautakunnan toimialueesta poistettaisiin yksityishenkilöiden väliset riita-asiat. Tämän ehdotuksen arvioinnissa tulisi ottaa huomioon oikeusministeriössä vireillä olevan mahdollisen pienriitamenettelyä koskevan sääntelyn lieventävät vaikutukset.

Selvityshenkilö ehdottaa kuluttajariitalautakunnan toimialueen supistamista myös niin, että päällekkäisyys toisen ADR-elimen (FINE lautakuntineen) kanssa

31.5.2024

poistetaan. Selvityshenkilö ehdottaa edelleen kartoitettavaksi, olisiko mahdollista perustaa uusia ADR-elimisiä nk. public-private-periaatteella kuluttajariitalautakunnan ruuhkatilanteen pysyväisluonteiseksi järjestämiseksi ja käsittelyaikojen olennaiseksi lyhentämiseksi.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliiton lausunto on annettu lausuntopalvelu.fi -palvelun kautta.

Alla on esitetty Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

Kommentteja selvityshenkilön raportista (kuluttajariitalautakunnan toiminnan kehittämistarpeet

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että Kuluttajariitalautakunnalle turvataan riittävät resurssit sen tehtävien hoitamiseksi ja laajaan riidanratkaisutarpeeseen vastaamiseksi. Ensisijaisesti KRIL:n toimintaa tulisi kehittää ja turvata lisärahoittaminen syntyneen jutturuuhkan purkamiseksi ja tulevien ruuhkien ehkäisemiseksi. Toiminnan supistamisen osalta tulisi selvittää vaihtoehdot siirrettävien asiaryhmien käsittelylle (esim. pienriitamenettely) ja kustannusvaikutukset muun valtionhallinnon, erityisesti tuomioistuimien näkökulmasta.

Selvityshenkilön ehdotus kuluttajariitalautakunnan ja kuluttajaneuvonnan sijoittamisesta samaan organisaatioon

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua muutosta.

Kiinteistöliitto kannattaa yhteistyön lisäämistä kuluttajaneuvonnan ja kuluttajariitalautakunnan välillä. Oikea-aikainen ja laadukas neuvonta voi parhaassa tapauksessa ennaltaehkäistä riitoja ja edesauttaa sovinnon syntymistä. Pidämme kuluttajaneuvontaa tärkeänä riitojen ennaltaehkäisyn ja sovittelun kannalta. Jaamme selvityshenkilön näkemyksen siitä, että kuluttajaneuvonnan ja KRIL:n toimintojen yhdistäminen samaan organisaatioon mahdollistaisi tehokkaan yhteistyön neuvonnan ja riidanratkaisun osalta. Tällöin tulisi kuitenkin kiinnittää erityisesti huomiota KRIL:n riippumattomuuteen, jotta elinkeinonharjoittajien luottamus KRIL:n puolueettomuuteen säilyy. Pidämme myös tärkeänä KRIL:n resurssien riittävyyden varmistamista yhteistyön mahdollistamiseksi.

Mikäli kuluttajaneuvonnan toimialuetta myöhemmin laajennetaan vastaamaan kuluttajariitalautakunnan toimialuetta (esimerkiksi yksityishenkilöiden väliset asuntokauppariidat ja asunnon vuokraamiseen liittyvät riitaisuudet), Kiinteistöliitto pitää tärkeänä kuluttajaneuvonnan käytössä olevien resurssien riittävyyden varmistamista.

31.5.2024

Kuluttajariitalautakunnan menettelytapoja koskevat ehdotukset

Kiinteistöliitto kannattaa valmistelun organisointia koskevia ehdotuksia. Erityisesti käsittelyaikojen lyhentämiseksi ja esittelijöiden jonojen purkamiseksi Kiinteistöliitto katsoo tarpeelliseksi päätoimisten esittelijöiden palkkaamisen lisäksi myös sivutoimisten esittelijöiden lisäämistä. Myös ehdotettu ruuhkajonon perkaajan palkkaaminen tilapäiseen tehtävään on kannatettava.

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotusta määräajan käyttöönotolle valituksen tekemiselle.

Kiinteistöliitto kannattaa ratkaisukokoonpanoa koskevia ehdotuksia. Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettua pilotointia jaoston puheenjohtajan käytöstä ratkaisukokoonpanona. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että KRIL:n sisäisissä säännöksissä täsmennettäisiin, minkä tyyppisissä asioissa pilotointia kokeillaan. Kiinteistöliitto pitää myös tärkeänä, että puheenjohtajien riittävä erityisasiantuntemus turvataan.

Kiinteistöliitto kannattaa esittelijöiden pysyvyyttä ja laaja-alaisuutta koskevia ehdotuksia. Pidämme tärkeänä sitä, että ns. yleisesittelijöiden erityisasiantuntemus on riittävä kaikkien yksiköiden aloilla, joille esittelijät tekevät töitä, sekä resurssien riittävyyden varmistamista.

Kiinteistöliitto kannattaa sivutoimisia esittelijöitä koskevia ehdotuksia.

Kiinteistöliitto kannattaa ehdotettuja toimia koskien päätösten laatua.

Kiinteistöliitto kannattaa tiedottajaa ja verkkosivujen kehittämistä koskevia ehdotuksia.

Kuluttajariitalautakunnan toimialueen supistamista koskevat ehdotuksetVakuuden vapauttamisen vastustaminen

Raportissa ei ole yksilöity, miten ja missä vakuuden vapauttamista koskevat asiat ratkaistaisiin, jos ne siirrettäisiin pois KRIL:n toimialueesta. Tällä hetkellä vakuuden vapauttamista on vastustettava hakemuksella KRIL:iin tai käräjäoikeuteen. Kiinteistöliitto ei kannata ehdotusta koskien vakuusasioiden käsittelyn siirtoa pois KRIL:n toimialueesta, jos vakuuden vapauttamisen vastustaminen olisi jatkossa mahdollista ainoastaan hakemuksen toimittamisella käräjäoikeuteen. Tämä tulisi lisäämään merkittävästi vakuuden vapautumisen vastustamiseen liittyviä kustannuksia asunto-osakeyhtiöille. On huomioitava, että asunto-osakeyhtiöille otettava kiinteistön täysarvovakuutus ei korvaa ylipäänsä perustajaosakasta vastaan ajettavan virhevastuuoikeudenkäynnin kuluja. Näin siksi, että perustajaosakas ottaa vakuutuksen vasta rakentamisen jo alettua ja jopa vasta valmistuttua. Tällä vakuutusturvan puutteella on merkittävä vaikutus asunto-osakeyhtiöiden oikeusturvaan uudiskohteiden virhevastuutapauksissa.

31.5.2024

Vakuuden vapauttamisen vastustamista koskevan kokonaisuuden tarkastelua tulisi tehdä tarkoin asuntokauppalain uudistamisen yhteydessä.

Rajojen täsmentäminen muihin ADR-eliimiin nähden

Kiinteistöliitto kannattaa raportissa esitettyä ehdotusta KRIL:n toimialueen supistamisesta siltä osin kuin se on päällekkäinen FINEn ja sen Vakuutus- ja Pankkilautakunnan kanssa.

Yksityishenkilöiden välisten riita-alueiden poisto KRIL:n toimialueesta

Ottaen huomioon KRIL:ssä käsiteltävien yksityishenkilöiden välisiä riitoja koskevien asioiden määrän (KRIL:stä saadun arvion mukaan työmäärältään vuositasolla koko lautakunnan volyyymista lähes 10 %), lisäksi niiden poisto KRIL:n toimialasta todennäköisesti tuomioistuimien työtaakkaa. Kiinteistöliitto ei kannata muutosesitystä.

Pidämme tärkeänä sitä, että asumiseen liittyvät asiat pysyvät KRIL:n toimialassa, tarjoten näin vaihtoehdon asian viemiselle tuomioistuimen käsiteltäväksi. Toteutuessaan pienriitamenettely, jonka toimialaan kuuluisi myös yksityishenkilöiden välisistä asunnon vuokrasopimuksista johtuvat pienet riidat ja häätöasiat, voisi mahdollistaa yksityishenkilöiden vuokra-asioiden poiston KRIL:n toimialasta. Edellytyksenä olisi, että pienriitamenettelylle asetetut tavoitteet ja odotukset (erityisesti nopeus) täyttyvät.

Pidämme tärkeänä sitä, että yksityishenkilöiden väliset asuntokauppariidat pysyvät jatkossakin KRIL:n toimialassa. Tuomioistuinkäsittelyyn liittyvän kuluriskin vuoksi kaikki yksityisten väliset asuntokauppariidat tuskin päättyisivät käräjäoikeuteen, jolloin yksityishenkilöiden välisten asuntokauppariitojen poistaminen KRIL:n toimialasta heikentäisi asuntokaupan osapuolten oikeusturvaa.

Jonkin suuren asiaryhmän siirtäminen pois KRIL:stä ja uuden ADR-elimien perustamisen kartoittaminen

Raportissa ei ole esitetty, mikä asiaryhmä siirrettäisiin pois KRIL:stä ja uuden perustettavan ADR-elimien toimialaan. Kiinteistöliitto pitää kuitenkin lähtökohtaisesti kannatettavana raportin ehdotusta uuden/uusien elinkeinoelämältä rahoituksensa saavan/saavien ADR-elimien/elimien perustamisen kartoittamista etenkin, jos uuden ADR-elimien perustaminen mahdollistaa yksityishenkilöiden välisten riita-alueiden säilyttämisen KRIL:n toimialueessa.

Ratkaisujen noudattamista koskevat ehdotukset

Raportissa todetun mukaisesti pidämme tärkeänä sitä, että lähtökohtaisesti KRIL:n ratkaisuja noudatetaan. Kiinteistöliitto kannattaa raportissa esitettyä laajaa yhteiskunnallista keskustelua KRIL:n suositusluonteisten ratkaisujen

31.5.2024

noudattamisesta. Kiinteistöliitto on samaa mieltä Finanssialan kuulemisessa ilmaisemasta kannasta ”Joissakin yksittäisissä tapauksissa voi olla niin merkittäviä yhteiskunnallisia tai lainsäädännön tulkintaan liittyviä kysymyksiä, että on perusteltua hankkia tuomioistuinratkaisu (ääritapauksissa jopa korkeimmasta oikeudesta).”

Muu lausunto koskien kuluttajariitalautakunnan toiminnan kehittämistä

Pidämme käynnissä olevaa kuluttajariitalautakunnan toiminnan kehittämistä koskevaa selvitystyötä tärkeänä ja kiitämme mahdollisuudesta lausua asiassa.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Pauliina Haapsaari
vanhempi lakimies, VT

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT