

24.3.2023

Oikeusministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/28937/2021

ARVIOMUISTIO PIENRIITAMENETTELYSTÄ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi pienriitamenettelyä koskevasta arviomuistiosta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Arviomuistio

Arviomuistion mukaan pienriitamenettelyllä tarkoitetaan etupäässä pienehköjä rahamääriä koskeville riidoille tarkoitettua yksinkertaistettua ja kevennettyä oikeudenkäyntimenettelyä. Arviomuistiossa selvitetään alustavasti, mitä oikeudellisia reunaehtoja pienriitamenettelyn säätämiseen liittyisi ja millaisia sääntelymalleja voitaisiin ajatella sekä arvioidaan, mitä vaikutuksia pienriitamenettelyllä voisi olla. Lisäksi arviomuistiossa tarkastellaan eräitä vaihtoehtoisia tapoja pyrkiä saavuttamaan niitä päämääriä, joita pienriitamenettelyllä voitaisiin tavoitella. Arviomuistio sisältää myös kuvauksen nykytilasta ja vertailun vastaaviin menettelyihin eräissä Euroopan valtioissa.

Arviomuistio kiteyttää hyvin eri tahoilla esiin nostetun tarpeen selvittää keinoja oikeudenkäynnin tehostamiseksi sekä oikeudenkäyntikuluriskien leikkaamiseksi.

Mm. valtioneuvosto antoi vuonna 2021 selonteon asuntopolitiikasta. Selonteon mukaan olisi tarpeen selvittää tuomioistuinkäsittelyä täydentäviä, kustannuksiltaan edullisempia ja nopeampia riidanratkaisumenettelyitä. Menettelyssä käsiteltäisiin osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiöiden, asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisöjen sekä vuokralaisten ja vuokranantajien välisiä riita-asioita.

24.3.2023

Eduskunnan ympäristövaliokunta katsoi selonteosta antamassaan mietinnössä, että vuokrasuhdetta koskevien riita-asioiden tuomioistuinkäsittely on raskas ja hidaskäyttö sekä vuokralaisten että vuokranantajien näkökulmasta. Kustannusten säästämiseksi on tarpeen selvittää, olisiko pienemmille riita-asioille mahdollista luoda kevennetty oikeudenkäyntimenettely.

Oikeusministeriö asetti vuonna 2021 työryhmän arvioimaan oikeudenkäytön kehityssuuntia. Työryhmä ehdotti, että käsittelyprosessien diversiteettiä lisätään kehittämällä oikeudenkäyntimenettelyä koskevaa sääntelyä nykyistä monipuolisemmaksi ja joustavammaksi eli määritetään erilaisille asioille parhaiten soveltuva menettely.

Oikeusministeriön asettaman työryhmän mukaan tämän tulee tapahtua huomioimalla kunkin asiatyypin erikoispiirteet ja oikeusturvan tarve. Menettelytapojen tulee määräytyä asian laadun mukaan. Työryhmä lausui erikseen, että tuomioistuinten houkuttelevuutta riita-asioissa voisi lisätä se, että asianosainen saisi itse vaikuttaa siihen, minkälaisessa menettelyssä hänen asiansa ratkaistaan. Esimerkiksi ns. small claims -asioissa, joissa asianosaisen intressi on vähäinen, voi olla toisenlainen menettely kuin laajemmissa riidoissa.

Valtioneuvoston vuonna 2022 antaman oikeudenhoidon selonteon mukaan tulisi selvittää mahdollisuutta luoda kevennetty oikeudenkäynti pienimmille riita-asioille.

Eduskunnan lakivaliokunta on riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevan lainsäädännön muuttamista koskevassa mietinnössään ehdottanut eduskunnan hyväksyttäväksi lausumaa, jossa edellytettäisiin hallitusta ryhtymään pikaisesti uusiin lainsäädännöllisiin ja muihin toimenpiteisiin riita-asian oikeudenkäynneistä aiheutuvien kustannusten ja prosessikynnyksen alentamiseksi. Mietinnön perusteluissa valiokunta on viitannut muun ohella siihen, että valiokunnan asiantuntijakuulemisissa pienriitamenettelyä oli varsin yleisesti tuettu.

Kiinteistöliiton kanta

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä sitä, että riita-asioiden hoitamiseen ylipäänsä liittyvää järjestelmää ja sääntelyä tarkastellaan kriittisesti ja kehitetään jatkossakin. Nykymuodossaan riita-asioihin liittyvä siviiliprosessi on liian hidaskäyttö sekä kallis oikeudenkäyntikulut ja niitä koskeva vastuuriiska huomioiden. Tämä uhkaa vaarantaa merkittävästi niin yksityishenkilöiden kuin yhtiöidenkin mahdollisuuksia oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin. Syitä kärjistyneeseen tilanteeseen on monia. Oikeudenkäyntien pitkittymiseen ja laajentumiseen sekä sitä kautta oikeudenkäyntien kustannuksiin vaikuttaa mm. oikeuslaitoksen riittämättömät resurssit sekä puutteet niin prosessinjohtossa kuin asiainvälisyöskentelyssäkin.

Kynnys oikeudenkäynnin nostamiseen on noussut erittäin korkealle. Tämä koskee taloyhtiökentälläkin varsinkin riitaintressiltään pienempiä erimielisyyksiä. Yhä

24.3.2023

enenevässä määrin näitä kiistoja jätetään taloyhtiön vahingoksi. Nämä tilanteet korottavat entuudestaan nousussa olevia asumiskustannuksia.

Kiinteistöliitto pitää kaikkien riita-asioiden hoidon näkökulmasta erittäin tärkeänä oikeudenhoidolle varattujen resurssien lisäämistä. Oikeudenkäymiskaaren jo nykyisellään sallimat erilaiset joustot oikeudenkäynnin läpiviennissä tulisi ottaa täysimääräisesti käyttöön. Tämä edellyttää tuomioistuimissa prosessinjohtollisen osaamisen ja taitojen kehittämistä eli jälleen resusointia vaativaa koulutustyötä. Kehitystyötä on tehtävä myös asiamiestyöskentelyn parantamiseksi.

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä myös kuluttajariitalautakunnan (KRIL) resurssien lisäämistä. KRIL on vakiinnuttanut paikkansa sen toimialaan kuuluvien asumisenkin asioiden ratkaisijana. Vaikka ratkaisut ovat suosituksia, niitä noudatetaan melko hyvin. Maksuttomuus lisää kiinnostusta KRIL-käsittelyyn erityisesti. Valitettavasti menettely on viime vuosina erittäin ruuhkautunut ja käsittelyajat ovat venyneet jopa yli kahteen vuoteen. Kiinteistöliiton tietojen mukaan istuntoja mm. huoneenvuokrariita-asioissa on jopa peruutettu määrärahojen puutteen johdosta. KRIL-käsittely on monissa tapauksissa hyvä vaihtoehto tuomioistuimessa tapahtuvalle riidanratkaisulle. Järjestelmän toimivuus edellyttää kuitenkin kipeästi lisäresursseja.

Mitä tulee selvityskohteena olleeseen pienriitamenettelyyn, kannattaa Kiinteistöliitto menettelyä alustavasti. Menettely soveltuisi erityisen hyvin huoneenvuokrariitoihin. Menettelyn piiriin kuuluvien riita-asioiden intressin tulisi nähdäksemme olla enintään 10.000 euroa.

Kiinteistöliitto pitää kuitenkin erittäin tärkeänä, että pienriitamenettely mahdollisimman pitkälti nojautuisi yleiseen riita-asian menettelyyn ja mahdolliset poikkeukset olisivat vähäisiä Ruotsin esimerkin mukaisesti. Kannattamme erityisesti oikeudenkäyntikuluvastuuriskin vähentämistä euromääräisin leikkurein.

Jotta pienriitamenettelylle asetettavat tavoitteet voivat täytyä, on tuomioistuimille turvattava pienriitamenettelyn hoidon edellyttämät resurssit.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT