

7.5.2025

Oikeusministeriölle

Lausunto pienten riita-asioiden menettelyä koskevasta työryhmämietinnöstä

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 34 000 jäsentä.

Yhdistyksen käytetyin jäsenpalvelu on jäsenille tarjottava maksuton lakineuvonta, jossa vastattiin vuonna 2024 yli 12 000 yhteydenottoon koskien vuokrauksen ja asuntosijoittamisen juridiikkaa. Lisäksi Suomen Vuokranantajien juristit tarjoavat jäsenille maksullisia toimeksiantopalveluja, kuten avustamista häätöasioissa ja vuokrasuhteisiin liittyvissä oikeudenkäynneissä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua pienten riita-asioiden menettelyä koskevasta mietinnöstä.

Aluksi

Suomen Vuokranantajat kannattaa sellaisia oikeudenkäyntimenettelyn muutoksia, jotka nopeuttavat häätöjen käsittelyä. Tehokas häätöprosessi on edellytys sille, että asumishäiriöihin voidaan puuttua tehokkaasti. Toisin kuin mietinnössä annetaan olettaa, tarve joutuisammalle ja kustannustehokkaammalle käsittelylle erityisesti häätöasioissa on todellinen. Näissä asioissa euromääräinen intressi saattaa olla pieni, mutta merkitys asianosaisille suuri – riitaisuudet koskevat kuitenkin usein kotirauhan ja omaisuuden suojaa keskeisinä perusoikeuksina. Häätöasioissa ja usein muissakin huoneenvuokra-asioissa on kyse parhaillaan meneillään olevasta tilanteesta, jossa nopea ratkaisu on tarpeen paitsi asianosaisten myös asuntoyhteisön muiden jäsenten kannalta.

Nyt esitetyt säännökset eivät kuitenkaan tosiasiasa nopeuttaisi häätöjä laisinkaan eivätkä toisi tuntuvaan helpotusta muihinkaan riitaisiin huoneenvuokra-asioihin. Suomen Vuokranantajat vastustaa lausuttavana olevia ehdotuksia ja esittääkin ensisijaisesti, että asia palautetaan kokonaisuudessaan valmisteluun, eikä nyt lausuttavana olevaan mietintöön sisältyviä ehdotuksia edistetä. Sen varalta, että asian valmistelua kuitenkin jatketaan tämän mietinnön pohjalta, esitämme jäljempänä muutamia ehdotuksia jatkovalmistelussa huomioon otettaviksi.

Ehdotetuista prosessisäännöksistä yleisesti

Pienten riita-asioiden menettelystä on esitetty säädettäväksi oikeudenkäymiskaaren uudessa 6a luvussa. Suomen Vuokranantajat pitää hyvänä, että säännöksillä vahvasti ohjataan käyttämään sähköistä asiointipalvelua sekä pyritään supistamaan osapuolten oikeudenkäyntikirjelmien sisältö kattamaan vain relevantit seikat ja todisteet.

Suomen Vuokranantajat ry

Annankatu 24

00100 Helsinki

toimisto@vuokranantajat.fi

Puh. (09) 1667 6421

Y-tunnus 1597607-3

www.vuokranantajat.fi

7.5.2025

Vuokranantajat kannattaa myös ehdotusta siitä, että asia siirrettäisiin mahdollisimman nopeasti suoraan suulliseen käsittelyyn, mikäli sitä ei ole ratkaistu kirjallisesti. Kannatettavana pidämme niin ikään prosessinjohtoon vahvistamista sekä sitä, ettei tuomioistuimen laatima yhteenveto olisi pakollinen.

Kokonaisuutena katsoen ehdotetut säännökset eivät mielestämme johtaisi huoneenvuokra-asioiden käsittelyn nopeutumiseen, vaikka se on ollut asiaa koskevan hallitusohjelmakirjauksen ydintavoite. Kokemuksemme mukaan häätö- ja huoneenvuokra-asioiden pitkä käsittelyaika johtuu tällä hetkellä yhtäältä tiedoksiintoon liittyvistä haasteista, kirjallisen valmistelun turhasta pitkittymisestä sekä tuomioistuinten heikosta resurssitilanteesta. Ongelmana on usein myös vastaajan passiivisuus. Mietinnössä olisikin pitänyt uskaltaa ajatella vielä rohkeammin "laatikon ulkopuolelta", ja pohtia myös vielä selvemmin nykyisestä prosessista eroavia vaihtoehtoja erityisesti häätöjen osalta.

Nimenomaisesti *häätöasioissa* prosessia voitaisiin nopeuttaa esimerkiksi säätämällä vastaajalle velvollisuus ilmoittaa häätöasiassa heti haasteen tiedoksi saatuaan, vastustaako hän sitä vai ei (vrt. ylinopeussakot). Mikäli vastaaja vastustaa haastetta, tulisi asianosaiset kutsua viipymättä suulliseen istuntoon esittämään vaatimusten ja vastustamisen perusteet. Istunnossa tuomioistuimen tulisi aluksi selvittää sovinnon mahdollisuutta, ja mikäli sitä ei synny, lähtökohtaisesti ratkaista asia samassa istunnossa viipymättä.

Suomen Vuokranantajat katsoo, että tarkoituksenmukaisin keino nopeuttaa *muiden huoneenvuokra-asioiden* kuin häätöjen käsittelyä olisi pyrkiä siihen, että kirjallisen haasteen ja vastauksen toimittamisen jälkeen asianosaiset kutsuttaisiin niin ikään mahdollisimman nopeasti suulliseen käsittelyyn. Kirjalliseen käsittelyyn kuluva aika tulisi minimoida. Nähdäksemme osapuolten saattaminen keskusteluyhteyteen mahdollisimman nopeasti edesauttaisi myös sovinnollisten ratkaisujen syntymistä.

Asian seuraavassa valmistelussa on mielestämme myös vakavasti harkittava, pitäisikö suullisen istunnon järjestämiseen säätää määräaika. Erityisesti hätöasiat liittyvät meneillään olevaan tilanteeseen, joka kuormittaa paitsi vuokrasuhteen osapuolia myös usein muita asuntoyhteisön jäseniä. Näin ollen ne eivät laadultaan eroa niin merkittävästi esimerkiksi säädetyssä määräajassa käsiteltävistä rikosasioista, kuin mietinnössä annetaan olettaa (lausuttavana oleva mietintö s. 64).

Ehdotetun soveltamisalasäännöksen osalta Suomen Vuokranantajat toteaa, että osapuolille pitäisi menettelyn säätämisestä huolimatta jättää mahdollisuus itse valita normaali, laajan riita-asian menettely pienten riita-asioiden menettelyn sijaan, jos he itse sen harkitsevat parhaaksi. Asianosaisilla tulee jatkossakin halutessaan olla mahdollisuus nostaa laajan riita-asian kanne myös intressin puolesta pienten riita-asioiden menettelyn piiriin koskevassa asiassa, jos he sen kuluriskinkin huomioiden katsovat tarkoituksenmukaiseksi.

7.5.2025

Avustajan kelpoisuudesta ja kulukatosta

Suomen Vuokranantajat ymmärtää tavoitteen ohjata asianosaisia hoitamaan pieniä riita-asioita tuomioistuimessa itsenäisesti ilman avustajaa. Toteamme kuitenkin, etteivät suinkaan kaikki menettelyn ehdotettuun soveltamisalaan kuuluvat huoneenvuokra-asiat ole niin yksinkertaisia, että maallikon voitaisiin olettaa suoriutuvan niistä itsenäisesti. Etenkin huoneenvuokrasuhteisiin liittyvät vahingonkorvausasiat voivat vaatia sellaista oikeudellisten ja näytöllisten kysymysten arviointia, joka edellyttää oikeudellista koulutusta. Tällaisissa asioissa maallikon voi olla vaikeaa ymmärtää, mikä on asian ratkaisemisen kannalta olennaista ja mikä ei, mikä saattaisi johtaa myös oikeudenkäyntikirjelmien turhaan paisumiseen. Huoneenvuokra-asioiden jonkinasteisesta hankaluudesta kertoo myös se, että niitä koskevaa oikeuskäytäntöä saadaan jatkuvasti hovioikeuksista ja viime vuosina myös korkeimmasta oikeudesta.

Avustajan käyttämistä ei siten tule tehdä mahdottomaksi liian ahtaalla kulukatolla. Myöskään oikeusapua ei pidä rajata pois pienten riita-asioiden menettelyssä käsiteltävistä vuokrariidoista. Molemmilla osapuolilla pitää olla tosiasiallinen mahdollisuus käyttää asiassa oikeudellista avustajaa.

Pidämme ehdotettua oikeudenkäyntikulukattoa tavoitteeltaan perusteltuna, mutta määrällisesti aivan liian alhaisena. Ottaen huomioon, että etenkin häätöasioissa kanteen nostaminen on usein mietinnössäkkin todetusti vuokranantajan ”viimeinen oljenkorsi”, ei oikeudenkäyntikuluriskiä ole perusteltua jättää kokonaan vuokranantajalle. Liian alhainen kulukatto voi johtaa myös siihen, että häädön kustannukset valuvat vuokratason ja siten muiden, asiansa moitteetta hoitavien vuokralaisten maksettavaksi.

Mietinnössä ehdotetun sijaan kulukatto tulisi mielestämme porrastaa sen mukaan, missä vaiheessa asia ratkaistaan ja mikä asian intressi on euromäärällisesti ollut. Kulukatton tulisi myös kattaa täysin vähintäänkin välttämättömät asianhoitokulut. Esimerkiksi häätöasiassa kulukatton tulisi kattaa vähintään viiden tunnin työ vastaavasti, mitä oikeusavun esitetään kattavan menettelyn soveltamisalaan kuuluvissa asioissa, sekä oikeudenkäyntimaksu.

Euromääräisiä vaatimuksia sisältävissä menettelyn soveltamisalaan kuuluvissa asioissa kulukatto voitaisiin porrastaa intressin määrän mukaan, kuten esimerkiksi vastaavassa tanskalaisessa oikeudenkäyntimenettelyssä, jota on avattu tarkemmin pienriitamenettelyä koskevassa arviomuistiossa vuodelta 2023 (Oikeusministeriön julkaisuja 2023:1, s. 44-). Vaihtoehtoisesti kulukatto voitaisiin säätää myös tietyksi prosenttiosuudeksi riidan kohteen arvosta Norjan tapaan (Oikeusministeriön julkaisuja 2023:1, s. 43).

Mietinnössäkkin on todettu asian selvittämiseksi olevan eduksi, että asianosaista avustaa nimenomaisesti juristi. Useissa tapauksissa oikeudellisen avustajan käyttäminen puolin ja toisin edesauttaakin merkittävästi asian käsittelyä ja ratkaisemista sovinnollisesti paitsi tuomioistuimessa myös sen ulkopuolella. Nähdäksemme avustajan käyttämisestä asiassa saadaan paras etu silloin, kun tällä on oikeudellinen koulutus.

7.5.2025

Suomen Vuokranantajat pitää siten mietinnössä esitettyä kannatettavampana, että avustajan kelpoisuus määräytyisi myös pienten riita-asioiden menettelyssä oikeudenkäymiskaaren 15:2.1:n pääsäännön mukaisesti. Vaihtoehtoisesti avustajan kelpoisuudesta voitaisiin säätää tuomioistuinsovittelusta säädettyä vastaavalla tavalla eli siten, että tuomioistuin voisi asian käsittelyn edistämiseksi perustellusta syystä hyväksyä asianosaisen avustajaksi myös muun kuin OK 15 luvun 2 §:n 1 momentissa tarkoitetun henkilön, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu (laki riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa 15 §). Harkintavalta sopivasta ja aidosti asian käsittelyä edistävästä avustajasta jätettäisiin tuomioistuimelle.

Yhteenveto

Mietinnön ehdotukset ovat kokonaisuutena katsoen valitettavan epäonnistuneita suhteessa siihen tavoitteeseen, joka pienriitamenettelyn käyttöönotolle on asetettu. Jotta prosessien nopeuttamista koskevaan tavoitteeseen päästäisiin, tulisi mietinnön ehdotusten muuttua radikaalisti. Siten pidämme tarkoituksenmukaisimpana vaihtoehtona asian palauttamista kokonaan uudelleen valmisteltavaksi. Pienten riita-asioiden erillisen menettelyn tarve on kiistämätön, mutta se on syytä rakentaa alusta asti kerralla kunnolla.

Suomen Vuokranantajat ry

Saara Penttilä
juristi