

Asia: VN/25911/2023

## **Lausuntopyyntö kuluttajariitalautakunnan toiminnan kehittämistarpeita koskevasta selvityksestä**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Lausuntonne koskien selvityshenkilön ehdotusta 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.

#### **Lausuntonne kuluttajariitalautakunnan menettelytapoja koskevista ehdotuksista:**

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 riittävää 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.

#### **Lausuntonne kuluttajariitalautakunnan toimialueen supistamista koskevista ehdotuksista:**

Vakuuden 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. Vakuuden vapauttamisen vastustamista koskevan kokonaisuuden tarkastelua tulisi tehdä tarkoin asuntokauppalaan 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 volyymin 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 kulluriskin vuoksi kaikki yksityisten väliset asuntokauppariidat tuskin päätyisivät 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.

#### **Lausuntonne ratkaisujen noudattamista koskevista ehdotuksista:**

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

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä, että Kuluttajariitalautakunnalle turvataan riittävät resurssit sen tehtävien hoitamiseksi ja laajaan riidantarkaisutarpeeseen 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.

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

Haapsaari Pauliina  
0307769-5