

Lausunto

29.04.2025

Asia: VN/28937/2021

## **Työryhmän mietintö pienten riita-asioiden menettelystä**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Oikeusministeriölle

ASIA: LAUSUNTO TYÖRYHMÄN MIETINNÖSTÄ PIENTEN RIITA-ASIOIDEN MENETTELYSTÄ

VIITE: OIKEUSMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 26.3.2025 DNRO VN/28937/2021

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriölle työryhmän mietinnöstä pienten riita-asioiden menettelystä, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVA:n jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

## Lausunto

Mietinnön mukaan pienten riita-asioiden menettelyssä käsiteltäisiin asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen perustuvat riita-asiat, jotka koskisivat enintään 10 000 euroa. Myös häädöt kuuluisivat pienten riita-asioiden menettelyn soveltamisalaan. Menettelyssä pyrittäisiin ratkaisemaan asia lähtökohtaisesti sovinnollisesti tai pääkäsittelyssä. Asia tulisi kuitenkin käsitellä täysimittaisena riita-asiana, jos sen käsittely pienten riita-asian menettelyssä ei olisi asian laadun tai laajuuden vuoksi soveliasta. Pienten riita-asioiden menettelyssä asianosaisen oikeudenkäyntiasiamiehenä tai -avustajana voisi toimia myös maallikko.

KOVA pitää mietinnön sisältöä pettymyksenä. KOVA katsoo, ettei nyt ehdotettu pienten riita-asioiden menettely käytännössä nopeuta vuokrasopimusta koskevien riitojen käsittelyä, eikä varsinkaan häätöasioiden käsittelyä. KOVA katsoo, ettei mietinnössä onnistuta esittämään pienten riita-asioiden menettelyn vaikuttavuutta niiden tavoitteiden kannalta, joita sille asetetaan. KOVA katsoo, että pienten riita-asioiden menettelyn valmistelun yhteydessä olisi pitänyt tarkastella myös selvästi voimassa olevasta lainsäädännöstä poikkeavaa menettelyä erityisesti häätöasioita koskien. KOVA huomauttaa, että tehokas asumishäiriöihin puuttuminen vaatisi myös tehokkaampaa häätömenettelyä.

Mietinnön mukaan pienten riita-asioiden menettelyssä rajoitettaisiin oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta. Perustelujen mukaan ehdotus oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuuden rajoittamisesta madaltaisi oikeudenkäyntikuluriskiä ja tekisi asian saattamisesta oikeuteen vähemmän riskialtista. Perusteluissa todetaan myös, että esitys tulisi todennäköisesti johtamaan siihen, että käräjäoikeuksiin saatettaisiin asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen perustuvia riitoja, joita käräjäoikeuksissa ei nykyisin käsitellä, ja riitauttamaan nykyistä isomman osan riidattomista vuokrajutuista. KOVAN käsityksen mukaan tämä kasvattaisi juttumäärää käräjäoikeuksissa. Mietinnön perustelujen mukaan pienten riita-asioiden menettely edellyttäisi tuomarin aktiivista prosessinjohtoa, jotta asiaa olisi mahdollista jaa ilman avustajaa. KOVA huomauttaa, että ehdotettu

menettely vaikuttaa tosiasiasa lisäävän käräjäoikeuksien työmäärää, koska menettely muistuttaa edelleen suurimmalta osin riita-asian tavanomaista tuomioistuinkäsittelyä, ja riitaisten vuokrasuhdetta koskevien juttujen määrä tuomioistuimissa todennäköisesti kasvaa. KOVA on huolissaan tuomioistuinten resurssien riittävydestä.

Korvausvelvollisuuden rajoittaminen tarkoittaisi, ettei jutun voittanut asianosainen aina välttämättä saisi täysimääräistä korvausta oikeudenkäyntikuluistaan. Vuokranantajalle tästä seuraisi se, ettei vuokrasopimuksen ehtoja rikkonut ja esimerkiksi asumishäiriöiden vuoksi häädetty asukas olisi korvausvelvollinen vuokranantajan oikeudenkäyntikuluista. KOVA:n jäsenyhteisöt toimivat omakustannusperiaatteella, mikä tarkoittaa, että asukkaat maksavat vuokrissaan lopulta myös häädön kustannukset.

KOVA pitää perusteltuna, että pienten riita-asioiden menettelyssä asetetaan jokin kulukatto, joka kuitenkin tosiasiasa mahdollistaisi oikeudenkäyntiavustajan käyttämisen. Ehdotuksessa korvausvelvollisuus on rajoitettu enintään 300 euroon tai jos asiassa on toimitettu pääkäsittely, 600 euroon. Alemman enimmäiskorvauksen asettamista 300 euroon perustellaan käsityksellä siitä, että se riittäisi 1–2 tuntiin oikeudellista apua. Tällainen neuvonta voisi mietinnön mukaan lisätä asianosaisen ymmärrystä oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan, parantaa sovinnon edellytyksiä sekä vaikuttaa myönteisesti haastehakemuksen ja vastauksen laatuun. Pääkäsittelyn aiheuttama lisätty korottaisi enimmäiskorvauksen 600 euroon. KOVA katsoo, että enimmäiskorvauksen tulisi kattaa ainakin viiden tunnin työ, vastaavasti kuin oikeusavussa. KOVA arvioi kuitenkin, että todennäköisesti riitaisassa muussa kuin rahasaatavaa koskevaa asiassa korvausvelvollisuus jää tällöinkin liian matalalle tasolle. KOVA katsoo, ettei vuokrasuhdetta koskevia riitautuneita riita-asioita voida lähtökohtaisesti pitää niin yksinkertaisina, että maallikot pystyisivät ajamaan niitä itse tuomioistuimissa, jolloin tulisi olla mahdollisuus turvautua kohtuullisessa määrin ammattimaisen avustajan apuun.

KOVA kiinnittää huomiota myös siihen, ettei pienten riita-asioiden menettely lähtökohtaisesti kuuluisi oikeusavun piiriin, ellei siihen olisi oikeusavun hakijan henkilöön liittyviä erityisen painavia syitä. Lisäksi oikeusapuun kuuluvien avustajan toimenpiteiden tuntimäärää olisi rajattu lähtökohtaisesti viiteen. Menettelyn piiriin kuuluisivat myös häätöasiat, joihin voi liittyä näyttöön liittyviä haastavia kysymyksiä, jos on kyse asumishäiriöön perustuvasta häätökanteesta. KOVA myös huomauttaa, että häädössä on kyse asumisen jatkumisesta koskevasta kysymyksestä, jolloin on tärkeää, että molemmilla osapuolilla on yhtäläiset mahdollisuudet käyttää avustajaa. KOVA katsoo vastaavasti kuin korvausvelvollisuuden katon osalta, että oikeusapuun kuuluva viisi tuntia on todennäköisesti riitaisassa muussa kuin rahasaatavaa koskevaa asiassa liian vähäinen määrä.

Mietinnössä todetaan, että ehdotus oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuuden rajoittamisesta madaltaisi oikeudenkäyntikuluriskiä ja tekisi asian saattamisesta oikeuteen vähemmän riskialtista. Perusteluissa todetaan myös, että esitys tulisi todennäköisesti johtamaan siihen, että käräjäoikeuksiin saatettaisiin asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen perustuvia riitoja, joita käräjäoikeuksissa ei nykyisin käsitellä, ja riitauttamaan nykyistä isomman osan riidattomista vuokrajuista. KOVA:n käsityksen mukaan tämä kasvattaisi juttumäärää käräjäoikeuksissa.

Mietinnön perustelujen mukaan pienten riita-asioiden menettely edellyttäisi tuomarin aktiivista prosessinjohtoa, jotta asiaa olisi mahdollista ajaa myös ilman avustajaa. KOVA huomauttaa, että ehdotettu menettely vaikuttaa tosiasiallisesti lisäävän käräjäoikeuksien työmäärää, koska menettely muistuttaa edelleen suurimmalta osin riita-asian tavanomaista tuomioistuinkäsittelyä, ja riitaisten vuokrasuhdetta koskevien juttujen määrä tuomioistuimissa todennäköisesti kasvaa. KOVA on ensisijaisesti huolissaan tuomioistuinten resurssien riittävydestä.

Lisäksi KOVA katsoo, että ehdotus avustajan kelpoisuusvaatimuksen laskemisesta ei ole perusteltu. KOVA katsoo, että huoneenvuokrasuhdetta koskevat riitaiset asiat eivät lähtökohtaisesti ole niin yksinkertaisia, että maallikko voisi ajaa niitä itse. Tästä syystä KOVA vastustaa nyt ehdotettua kelpoisuusvaatimusta, jonka mukaan pienten riita-asioiden menettelyssä oikeudenkäyntiasiamiehenä tai -avustajana voi toimia myös rehellinen ja muutoin kyseiseen tehtävään sopiva ja kykenevä täysi-ikäinen henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu.

KOVA katsoo ottaen huomioon pienten riita-asioiden esitetyn soveltamisalan, avustajan kelpoisuutta koskevan säännöksen, oikeusapua ja oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuuden rajoituksen, nyt ehdotettu menettely ei ole tarkoituksenmukainen, eikä sillä saavuteta sille asetettuja tavoitteita. KOVA katsoo, ettei ehdotus merkittävästi paranna eikä ainakaan nopeuta oikeuden saatavuutta.

Helsingissä 29.4.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni  
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

