

Asia: VN/28937/2021

Työryhmän mietintö pienten riita-asioiden menettelystä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

ISÄNNÖINTILIITON LAUSUNTO TYÖRYHMÄN MIETINNÖSTÄ PIENTEN RIITA-ASIOIDEN MENETTELYSTÄ

Lausunto

Työryhmän mietinnön mukaan pienten riita-asioiden menettelyssä käsiteltäisiin asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen perustuvat riita-asiat, jotka koskisivat enintään 10 000 euroa. Myös hädöt kuuluisivat pienten riita-asioiden menettelyn soveltamisalaan.

Isännöintiliitto kannattaa lähtökohtaisesti pienten riita-asioiden menettelyä ja on odottanut menettelyn käyttöönottoa. Isännöintiliitto on olettanut, että uuden menettelyn käyttöönoton myötä vuokranantajat ja asuntoyhteisöt pääsisivät tehokkaasti ja nopeasti puuttumaan erityisesti asumishäiriöihin. Tarve nykyistä joutuisammalle ja kustannustehokkaammalle käsittelylle erityisesti häätöasioissa on todellinen. Vaikka rahallinen intressi näissä tapauksissa voi olla vähäinen, niiden vaikutukset osapuolille ovat merkittäviä, sillä kyse on usein muiden asukkaiden kotirauhan ja omaisuuden suojasta. Häätöriidat koskevat usein käynnissä olevia haastavia asumishäiriötilanteita, joissa nopea ratkaisu on tarpeen paitsi asianosaisten myös asuntoyhteisön muiden asukkaiden kannalta.

Isännöintiliitto kuitenkin katsoo, ettei nyt ehdotettu pienten riita-asioiden menettely käytännössä nopeuta vuokrasopimuksia koskevien riitojen käsittelyä, eikä varsinkaan häätöasioiden käsittelyä. Katsomme, että pienten riita-asioiden menettelyn valmistelun yhteydessä olisi pitänyt tarkastella myös selvästi voimassa olevasta lainsäädännöstä poikkeavaa menettelyä erityisesti hätöasioita koskien.

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 että nykyistä suurempi osa riidattomista vuokrajutuista riitautettaisiin. Mietinnön perustelujen mukaan pienten riita-asioiden menettely edellyttäisi tuomarin aktiivista prosessinjohtoa, jotta asiaa olisi mahdollista ajaa ilman avustajaa.

Edellä esitetty menettely vaikuttaa mielestämme tosiasiasa lisäävän käräjäoikeuksien työmäärää, koska menettely muistuttaa edelleen suurimmalta osin riita-asian tavanomaista tuomioistuinkäsittelyä, ja riitaisten vuokrasuhdetta koskevien juttujen määrä tuomioistuimissa todennäköisesti kasvaa. Isännöintiliitto on näin ollen huolissaan tuomioistuinten resurssien riittävyydestä sekä siitä, että käsittelyajat pitenevät uuden menettelyn myötä entisestään. Nähdäksemme on merkittävä riski siitä, etteivät ehdotetut säännökset tosiasiasa nopeuta häättöasioiden käsittelyä eivätkä tuo tuntuvaa helpotusta muihinkaan riitaisiin huoneenvuokra-asioihin.

Sen lisäksi, että korvausvelvollisuuden rajoittaminen lisäisi mielestämme käsiteltävien juttujen määrää, tarkoittaisi se, ettei jutun voittanut asianosainen aina välttämättä saisi täysimääräistä korvausta oikeudenkäyntikuluistaan. Ymmärrämme, että tavoite on ohjata asianosaisia hoitamaan pieniä riita-asioita tuomioistuimessa itsenäisesti ilman avustajaa. Ongelmana on kuitenkin, etteivät kaikki huoneenvuokra-asiat ole niin yksinkertaisia, että asianosainen pystyisi ne hoitamaan pienriitamenettelyssäkään ilman avustajaa. Mielestämme avustajan käyttämisestä ei saa tehdä mahdolliseksi liian alhaisella kulukatolla. Liian alhainen kulukatto tarkoittaisi sitä, ettei vuokrasopimuksen ehtoja rikkonut ja esimerkiksi asumishäiriöiden vuoksi hädetty asukas olisi korvausvelvollinen vuokranantajan oikeudenkäyntikuluista. Vuokrataloyhtiössä liian alhainen kulukatto johtaa siihen, että hädön kustannukset valuvat vuokratasoon ja siten muiden vuokralaisten maksettavaksi.

Lausunnon lopputulema

Isännöintiliitto on pettynyt mietinnön sisältöön. Ehdotetut säännökset eivät mielestämme johtaisi huoneenvuokra-asioiden käsittelyn nopeutumiseen, vaikka se käsityksemme mukaan on ollut asiaa koskevan hallitusohjelmakirjauksen ydintavoite. Näin ollen esitämme, että asia palautetaan kokonaan uudestaan valmisteluun, eikä nyt lausuttavana olevaan mietintöön sisältyviä ehdotuksia edistetä. Toivomme, että valmisteluun otetaan mukaan asumisalaa ja asumisen arkea käytännössä tuntevia tahoja, jotka tietävät millainen tarve on pystyä puuttumaan tehokkaasti asumishäiriöihin.

Pynnönen Andersson Kristel
Isännöintiliitto ry