

Asia: VN/28937/2021

Arviomuistio pienriitamenettelystä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Oikeusministeriölle

ASIA: ARVIOMUISTIO PIENRIITAMENETTELYSTÄ

VIITE: OIKEUSMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 18.1.2023 DRNO VN/28937/2021

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriölle arviomuistiosta pienriitamenettelystä, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat pääasiassa joko normaaleja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Osa KOVAN jäsenistä omistaa myös erityisryhmien vuokra-asuntoja, kuten palvelu-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja.

KOVALLA on 118 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia

asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittivat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenet ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

Arviomuistio on kirjoitettu pienriitamenettelystä säätämistä koskevaa harkintaa varten, eikä se sisällä varsinaista ehdotusta pienriitamenettelyn säätämistavasta. Arviomuistiossa selvitetään alustavasti, mitä oikeudellisia reunaehdoja pienriitamenettelyn säätämiseen liittyisi ja millaisilla sääntelymalleilla se voitaisiin toteuttaa. Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelman yhtenä tavoitteena on ollut toimivat oikeusprosessit ja oikeusturva. Hallitusohjelman mukaan oikeudenkäyntien kustannuksia alennetaan ja selvitetään oikeudenkäyntikulujen määräytymisperusteita muun muassa kuluriskin alentamiseksi.

KOVA katsoo, että tällä hetkellä vuokrasuhdetta koskevien riita-asioiden tuomioistuinkäsittely on raskas ja hidas sekä vuokranantajien että vuokralaisten näkökulmasta. KOVA suhtautuu myönteisesti kevennetyn menettelyn luomiseen, mutta katsoo, että se ei ratkaise haastetta tuomioistuinten puuttuvista resursseista. Pienriitamenettely ei myöskään nopeuta riita-asioiden käsittelyä nopealla aikataululla.

Soveltamisalan osalta arviomuistiossa todetaan, että pienriitamenettelyssä käsiteltäviä asioita rajaamaan asetettaisiin riidan kohteen enimmäisarvo. Lisäksi todetaan, että esimerkiksi häätöä ja asunnon vuokrausta koskevat asiat voitaisiin käsitellä pienriitamenettelyssä. Arviomuistiossa ei oteta kantaa mikä enimmäisarvon tulisi olla. Esimerkkeinä mainitaan 2 500 euroa, 5 000 euroa, 10 000 euroa ja 15 000 euroa. KOVA huomauttaa, että vuokravelkaa tai vuokrasuhteeseen liittyvää vahingonkorvausta koskevissa asioissa riidan kohteen arvo voi nousta korkeaksi. KOVA katsoo, että enimmäisarvo olisi perusteltua asettaa 10 000 euroon, jotta pienriitamenettelyssä voitaisiin tosiasiaa käsitellä vuokrasuhteisiin liittyviä kanteita riittävässä määrin. Jos kyse on esimerkiksi vuokrasuhteeseen liittyvästä vahingonkorvauksesta, asunnolle aiheutettujen vahinkojen seurauksena vuokranantajalle aiheutuu tavanomaisesti kustannuksia huoneiston siivoamisesta, tyhjentämisestä ja korjaamisesta. Korjaaminen voi tarkoittaa esimerkiksi vesivahingon korjaamista tai asunnon pintojen uusimista.

Arviomuistion pienriitamenettelyn vaikutusarviointi on epävarma johtuen siitä, että vaikutukset riippuvat valittavasta sääntelytavasta. Lisäksi arvioinnissa todetaan, että jos pienriitamenettelystä

säädettäisiin, käräjäoikeuksiin saatettaisiin tuoda paljon asioita, joita niissä ei muutoin käsiteltäisi. Toisin sanoen, mahdollinen kevyempi menettely oletettavasti madaltaisi kynnystä saattaa asioita tuomioistuimen käsiteltäväksi, ja siten myös lisäisi käsiteltävien riita-asioiden määrää. KOVA korostaa, että pienriitamenettelyn vaikutus oikeuden saatavuuteen ja asian käsittelyn kestoon riippuu siitä, saadaanko käräjäoikeudelle lisäresursseja. KOVA myös huomauttaa, että uuden pienriitamenettelyn säätäminen ja sen ottaminen käyttöön ei ole nopea ratkaisu. Tästä syystä KOVA pitää pienriitamenettelyn tavoitteiden toteutumisenkin kannalta olennaisena, että tuomioistuinlaitokselle osoitetaan lisäresursseja.

Vaikutusarvioinnissa verrataan pienriitamenettelyä myös asian käsittelyyn kuluttajariitalautakunnassa. Pienriitamenettely vastaisi arviomuistion mukaan samankaltaisiin oikeussuojatarpeisiin kuin asian käsittely kuluttajariitalautakunnassa, mutta siinä annettava ratkaisu olisi täytäntöönpanokelpoinen. Arviomuistiossa kuitenkin todetaan, että koska menettely kuluttajariitalautakunnassa on maksutonta ja kirjallista, eikä riidan kohteen arvoa ole rajoitettu, jatkossakin asioita vietäisiin käsiteltäväksi myös kuluttajariitalautakuntaan.

Näillä perusteilla KOVA pitääkin erittäin tärkeänä, että myös jatkossa turvataan kuluttajariitalautakunnan resurssit. KOVA katsoo, että vuokra-asumista koskevien riitojen käsittelyssä ajallisesti vaikuttavampaa olisi lisätä kuluttajariitalautakunnan resursseja. Näin voitaisiin lyhentää asioiden käsittelyaikoja lautakunnassa. KOVA huomauttaa, että vuoden 2022 lopulla kuluttajariitalautakunnan määrärahat loppuivat kesken eikä esimerkiksi asumisen jaosto voinut kokoontua suunnitellusti. Kuluttajariitalautakunta on tällä hetkellä todella ruuhkautunut, ja käsittelee edelleen vuonna 2020 saapuneita asioita. Yksi kuluttajariitalautakunnan arvoista on oikeuden helppo saatavuus. KOVA pitää kyseenalaisena, että lautakunnan resurssit ovat niin vähäiset, ettei se tosiasiassa pysty kokoontumaan ja käsittelemään sille tulleita asioita.

Helsingissä 23.3.2023,

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