

Asia: VN/28937/2021

Työryhmän mietintö pienten riita-asioiden menettelystä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Lausunto pienten riita-asioiden menettelystä

Lausuttavaa yleisesti

Vuokralaiset ry kiittää mahdollisuudesta lausua pienten riita-asioiden menettelyä koskevasta mietinnöstä. Vuokralaiset ry on vuokralaisten ja asumisoikeusasukkaiden edunvalvonta- ja neuvontajärjestö.

Ehdotetut säännökset eivät mielestämme riitä nopeuttamaan huoneenvuokra-asioiden käsittelyä, vaikka asian eteneminen on hyvä asia. Käsittelyaikojen pituus johtuu tiedoksiannon haasteista, kirjallisen valmistelun pitkittymisestä, tuomioistuinten resurssipulasta ja vastaajan passiivisuudesta.

Vuokralaiset VKL ry kannattaa esitettyä yksinkertaistettua oikeudenkäyntimenettelyä. Huoneenvuokraa koskevia riita-asioita käsitellään yleisissä tuomioistuimissa huomattavasti vähemmän siihen nähden, kuinka yleistä vuokra-asuminen on. Tilannetta ei selitä yksinään se, ettei vuokrasuhteissa ilmenisi ongelmia tai että ongelmat saataisiin selvitettyä osapuolten kesken muutoin riittävästi. Tällä hetkellä vuokrasuhdetta koskevien riita-asioiden tuomioistuinkäsittely on kallista ja hidasta, mikä näkyy yksityishenkilöiden ja yhteisöjen korkeana kynnyksenä tuoda vuokra-asumiseen liittyviä asioita tuomioistuimen ratkaistavaksi. Korkeasta oikeudenkäyntikynnyksestä hyöttyy tyypillisesti vuokranantaja, mutta toisinaan myös vuokralainen, jonka häätäminen vuokra-asunnosta saattaa olla hidasta.

Osapuolet noudattavat lakia ja sopimuksia osittain siksi, että tietävät voivansa joutua viime kädessä vastuuseen oikeudessa. Ohjaava vaikutus heikkenee, jos voidaan olettaa, ettei vastapuoli vie asiaa tuomioistuimeen tai, että prosessi kestää vuosia. Parhaimmillaan esitetty muutos edistäisi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain ja vuokrasopimusten noudattamista, kun tosiasialliset edellytykset saattaa niitä koskevat riitaisuudet tuomioistuimen käsiteltäväksi parantuisivat. Tämä lisäisi paitsi oikeuden saatavuutta myös tasapainottaisi osapuolten välistä asemaa.

Kun vuokrasuhteeseen liittyvää erimielisyyttä ei saada osapuolten kesken sovittua, riita on vietävä nykyään joko kuluttajariitalautakunnan tai tuomioistuimen ratkaistavaksi. Vuokralaiset ry:n näkemyksen mukaan kuluttajariitalautakunnan ja riita-asian tuomioistuin käsittelyn välissä on tilaa ja tarve kevyemmälle menettelylle, jossa vuokrasuhteisiin liittyvät riita-asiat voidaan asian laajuus ja luonne huomioon ottaen käsitellä. Tämä olisi tärkeää erityisesti tilanteissa, joissa kuluttajariitalautakunta ei ole toimivaltainen tai tuomioistuin käsittelyn edellytykset ovat suhteellisen kohtuuttomat. Oikeusturvan tarpeesta kertoo ennen kaikkea kuluttajariitalautakunnassa käsiteltävien huoneenvuokra-asioiden kasvu ja pitkittyneet käsittelyajat. Vuokralaiset nostavat nykyään vain harvoin kanteita vuokrasuhdetta koskevissa asioissa, ja kaikkia asioita ei ole mahdollista viedä edes kuluttajariitalautakuntaan. Lautakunnassa hakijana on ollut lähes aina vuokralainen.

Korkeasta kuluriskistä ja sen aiheuttamasta prosessikynnyksestä johtuen vuokrasuhteisiin liittyviä asioita jää saattamatta tuomioistuihin, vaikka riidassa olisi perusteita tuomioistuin käsittelylle. Prosessikynnystä alentamalla asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen liittyviin riitoihin voitaisiin saada useammin tuomioistuimen ratkaisuja, mikä voisi selventää oikeustilaa alalla.

Vuokralaiset ry korostaa, että prosessikynnyksen madaltuessa käräjäoikeuksiin tehtävien kanteiden määrä todennäköisesti kasvaa. Toteuttaakseen pienten riita-asioiden menettelyn tavoitteen oikeuden saatavuudesta ja juttujen joutuisasta ratkaisemisesta tuomioistuimille on varattava riittävästi resursseja lisääntyvän asiamäärän käsittelyyn.

Lausuttavaa prosessisäännöksistä

Prosessille tulee säätää sellaiset olosuhteet, joissa osapuolilla on mahdollisuus tosiasiallisesti ajaa asiaansa ja varmistua menettelyn maltillisista taloudellisista riskeistä. Mietinnön ehdotus, jonka mukaan menettely koskisi enintään 10 000 euron arvoisia vuokrasuhteisiin liittyviä riitoja, on Vuokralaiset ry:n mielestä perusteltu. Se kattaa valtaosan vuokrasuhteisiin liittyvien riitojen taloudellisista intresseistä.

Koska menettely on esitetty lähtökohtaisesti käytävän ilman avustajaa, korostuu tuomioistuinvetoisen prosessin johdon rooli. Vuokralaiset ry näkee, että käräjännotaari voisi toimia pienriitamenettelyssä puheenjohtajana yksinkertaisimmissa tapauksissa. Asian laajuus ja laatu huomioon ottaen käsittelyssä tulee kuitenkin varmistua puheenjohtajan ohjaavasta roolista, ja näin osoittaa vaikeimmat tapaukset kärjätuomareille. Menettelyn puheenjohtajavetoinen ja suullinen luonne tukee erityisesti vuokralaisen asemaa. Myös menettelyn tavallista matalammat asianosaisen muoto- ja sisältövaatimukset haastehakemukselle ja vastaukselle ovat Vuokralaiset ry:n näkemyksen mukaan tärkeitä edellytyksiä menettelyn toteuttamiseksi. Näin oikeuden saatavuus taataan yhtäläisesti jokaiselle taustastaan riippumatta.

Oikeudenkäynnin hävinneen osapuolen korvausvastuun rajoittaminen alentaa merkittävästi taloudellista riskiä, joka usein estää vuokralaisia viemästä asiaansa tuomioistuimeen. Vuokralaiset ry kannattaa enimmäisrajojen asettamista hävinneen osapuolen velvollisuudelle voittaneen asianosaisen oikeudenkäyntikulujen korvaamiseen.

Näkemyksemme mukaan oikeusapua ei pidä rajata pois pienten riita-asioiden menettelyssä käsiteltävistä vuokrariidoista kummaltakaan vuokrasuhteen osapuolelta.

Esityksessä ehdotettu velvollisuus toimittaa asiakirjat sähköisesti kärjäoikeuteen edistää menettelyn tehokkuutta ja vastaa digitalisaation tavoitteita. On kuitenkin tärkeää varmistaa, että sähköinen asiointi on saavutettavaa myös niille kansalaisille, joilla on rajoittuneet digitaaliset välineet.

Kannatamme myös ehdotusta siitä, että asia siirrettäisiin mahdollisimman nopeasti suoraan suulliseen käsittelyyn, mikäli sitä ei ole ratkaistu kirjallisesti.

Lausuttavaa häättöasioista

Vuokralaiset ry on muiden lausunnonantajien kanssa samaa mieltä siitä, ettei esitys ole onnistunut tavoitteessaan häättöasioiden nopeuttamiseksi. Mietinnön mukaan riidattomia häättöasioita on käsitelty vuosittain noin 500 tapausta, kun taas riitaisia häättöasiaksi luokiteltuja asioita on keskimäärin runsaat 50 vuodessa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että valtaosa häättöasioista summaarisina riita-asiaina jäävät kokonaan nyt ehdotetun sääntelyn ulkopuolelle, eikä uudistuksen tavoite häättöjen nopeuttamisesta toteudu tyydyttävällä tavalla. Viime vuosina häättöasioiden keskimääräinen käsittelyaika pääkäsittelyssä on ollut 7–9 kuukautta ja summaarisena asianakin lyhimmillään useita kuukausia. Tilannetta vaikeuttaa lisäksi se, ettei Kuluttajariitalautakunta käsittele häättöasioita lainkaan. Pitkät käsittelyajat ovat erityisen ongelmallisia, sillä häiriöt ja haitat pääsääntöisesti jatkuvat häättöasioissa koko prosessin ajan. Häättöprosessin pitkittyminen heikentää siis molempien vuokrasuhteen osapuolten oikeusturvaa, lisää haittoja sekä näiden lisäksi naapureiden oikeutta kotirauhaan. Näistä syistä pidämme tärkeänä, että häättöasioiden käsittelyä

nopeutetaan oikeusvarmuuden ja kaikkien osapuolten oikeusturvan varmistamiseksi. Korostamme kuitenkin, että vuokralaisen oikeusturva ei saa vaarantua prosessia nopeutettaessa.

Yhdymme Suomen Vuokranantajien näkemykseen siitä, että olisi kestävätilanne, jos kaikkia häätöprosessin kuluja ei voitaisi vaatia prosessin aiheuttajalta eli hädettävältä. Häätöprosessi kuormittaa sekä vuokranantajaa että vuokralaista, ja siksi on perusteltua, että häätöprosessista aiheutuvat kulut kohdistuvat kokonaisuudessaan prosessin aiheuttaneelle osapuolelle. Jos osa häätöprosessista aiheutuvista kuluista jäisi vuokranantajan vahingoksi, riskinä on, että tämä heijastuisi vuokratasoon.

Anne Viita

Toiminnanjohtaja

Viita Anne

Vuokralaiset VKL ry - Anne Viita, toiminnanjohtaja