6.10.2025

Eduskunnan lakivaliokunnalle

Lausunto pienten riita-asioiden menettelystä (HE 89/2025 vp)

Lausunnonantajasta ja taustaa

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen noin 370 000 yksityistä vuokranantajaa, jotka vuokraavat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa.

Tarjoamme vuosittain lakineuvontaa puhelimitse sekä sähköpostitse jäsenillemme yli 12 000 kertaa. Lisäksi Suomen Vuokranantajien juristit hoitavat häätöihin sekä muutoin vuokrasuhteisiin liittyviä oikeudenkäyntejä.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua pienten riita-asioiden menettelyä koskevasta hallituksen esityksestä lakivaliokunnalle. Olemme olleet tiiviisti mukana hankkeen valmistelussa ja osallistuneet hankkeen seurantaryhmään. Työryhmämietinnön jälkeen hallituksen esitys on kehittynyt oikeusministeriön jatkovalmistelussa, mutta siihen on edelleen jäänyt nähdäksemme muutamia selkeitä muutostarpeita.

Pienriitamenettelyn tarve ja häätöjen nopeuttaminen

Olemme esittäneet useiden vuosien ajan erillisen pienriitamenettelyn käyttöönottoa muun muassa häätöoikeudenkäyntien nopeuttamiseksi. Tällä hetkellä häädöt kestävät Suomessa aivan liian pitkään ja erityisesti häiritsevän elämän tilanteissa aiheutuu kohtuuttomia vaikutuksia vuokranantajien lisäksi myös kiinteistön muille asukkaille. Pääkäsittelyssä ratkaistujen häätöasioiden keskimääräinen käsittelyaika on viime vuosina ollut 7–9 kuukautta (HE s. 8). Tehokas häätöprosessi on edellytys sille, että asumisrauha voidaan turvata. On hienoa, että pienriitamenettelyä koskeva esitys on nyt eduskunnan käsittelyssä.

Pidämme hyvänä, että ehdotettu menettely perustuu ensisijaisesti sähköiseen asiointipalveluun. Järkevää on myös pyrkiä saattamaan riitaiset asiat nopeasti suoraan suulliseen käsittelyyn, mikäli kokonaan kirjallinen prosessi ei ole mahdollinen.

Työryhmävaiheen jälkeen esitykseen on lisätty uusi häätöasioiden käsittelyä priorisoiva säännös (ehdotettu OK 6a:9). Pidämme tätä säännöstä erittäin tervetulleena. *Toivomme, että lakivaliokunta kiinnittää erityistä huomiota häätöjen nopeuttamiseen ja edellyttää seurattavan nyt käyttöönotettavan menettelyn tosiasiallisia vaikutuksia häätöoikeudenkäyntien kestoon.*

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
toimisto@vuokranantajat.fi
Puh. (09) 1667 6421

Y-tunnus 1597607-3

www.vuokranantajat.fi

Avustajan kelpoisuudesta

Ymmärrämme tavoitteen ohjata asianosaisia hoitamaan pieniä riita-asioita tuomioistuimessa itsenäisesti ilman avustajaa. Toteamme kuitenkin, etteivät suinkaan kaikki menettelyn ehdotettuun soveltamisalaan kuuluvat asiat ole niin yksinkertaisia, että maallikon voitaisiin olettaa suoriutuvan niistä itsenäisesti. Etenkin vahingonkorvausasiat voivat vaatia sellaista oikeudellisten ja näytöllisten kysymysten arviointia, joka edellyttää oikeudellista koulutusta. Tällaisissa asioissa maallikon voi olla vaikeaa ymmärtää, mikä on asian ratkaisemisen kannalta olennaista ja mikä ei, mikä saattaisi johtaa myös oikeudenkäyntikirjelmien turhaan paisumiseen. On myös hyvä huomioida, että maallikoiden kyvykkyys hoitaa asioitaan itse tuomioistuimessa vaihtelee huomattavasti.

Mikäli avustaminen huoneenvuokra-asioissa sallittaisiin myös muille kuin oikeudellisen koulutuksen saaneille avustajille, alalle syntyisi todennäköisesti palveluita, joissa muu kuin juristi tarjoaisi ”oikeudellisia asiantuntijapalveluita” taikka markkinoisi palveluitaan muutoin harhaanjohtavalla tavalla. Tiivistettynä lakiesitys tällaisenaan kannustaisi valejuristitoimialan syntymiseen vuokra-alalle. Tätä ei voida pitää missään nimessä hyväksyttävänä. Ottaen vielä huomioon, että jatkossa pienriitamenettelyn puheenjohtaja voisi olla tuomioistuinharjoittelua suorittava kokematon lainkäyttäjä, ei avustajan kelpoisuusvaatimuksesta luopumista voida pitää perusteltuna.

Ehdotamme, että avustajan kelpoisuudesta säädettäisiin tuomioistuinsovittelua vastaavalla tavalla. Tällöin tuomioistuin voisi asian käsittelyn edistämiseksi perustellusta syystä hyväksyä asianosaisen avustajaksi myös muun kuin OK 15 luvun 2 §:n 1 momentissa tarkoitetun henkilön, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Harkintavalta sopivasta ja aidosti asian käsittelyä edistävästä avustajasta jätettäisiin tuomioistuimelle. Tällä tavoin esimerkiksi iäkäs ihminen voisi käyttää tuomioistuimen luvalla sukulaistaan avustajana. Tämän tavoitteen toteuttaminen ei edellytä sitä, että avustajan kelpoisuusvaatimuksista luovuttaisiin kaikissa tilanteissa. *Toivomme, että lakivaliokunta edellyttää avustajan kelpoisuudesta säädettävän tuomioistuinsovittelulain 15 §:ää vastaavalla tavalla.*

Oikeudenkäyntikulukatosta

Pidämme ehdotettua oikeudenkäyntikulukattoa tavoitteeltaan perusteltuna. On tärkeää, että vuokrasuhteen molemmat osapuolet voivat saattaa euromäärältäänkin pienet riidat tarvittaessa riippumattoman tuomioistuinlaitoksen ratkaistavaksi. Tätä voidaan pitää oikeusvaltion kulmakivenä. Nykyisin jopa kymmenien tuhansien eurojen kuluriski kuitenkin tosiasiallisesti estää pienten riitojen ratkaisemisen tuomioistuimessa.

Kulukattoa tulisi nähdäksemme kuitenkin porrastaa käsiteltävän asian euromääräisen intressin perusteella. Esimerkiksi riita 500 euron vuokravakuuden palauttamisesta on mittaluokaltaan täysin erilainen kuin 9000 euron vaatimus lukuisista vuokrahuoneistolle aiheutetuista eri vahingoista. Porrastettuja oikeudenkäyntikulukattoja on käytössä lukuisissa verrokkimaissa kuten esimerkiksi Norjassa, Tanskassa ja Saksassa. *Toivomme,*

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
toimisto@vuokranantajat.fi
Puh. (09) 1667 6421

Y-tunnus 1597607-3

www.vuokranantajat.fi

että lakivaliokunta edellyttää oikeudenkäyntikulukattoa nostettavan 2000 euroon sellaisissa pääkäsittelyyn edenneissä asioissa, joissa intressi on vähintään 5000 euroa.

Oikeudenkäyntikulukaton perusteet liittyvät edellä todetulla tavalla perusteltuun tavoitteeseen prosessikynnyksen madaltamisesta euromäärältään pienissä riidoissa. Hallituksen esityksessä ei kuitenkaan ole otettu huomioon riittävästi sitä, että tämä tavoite ei yksinkertaisesti sovellu häätöasioihin. Suomessa ei ole olemassa sellaisia riitaisia häätöasioita, joita ei jo tällä hetkellä vietäisi tuomioistuimeen saakka (ks. HE sivu 17). Riitaisessa häädössä on kyse joko siitä, että vuokralainen on rikkonut vakavasti lakia ja/tai vuokrasopimusta taikka siitä, että vuokranantaja pyrkii oikeudettomasti häätämään vuokralaisen. Näissä tilanteissa ei ole perusteltua suojata väärin toimivaa osapuolta vastapuolen kohtuullisilta ja tarpeellisilta oikeudenkäyntikuluilta.

Ehdotettu sääntely johtaisi erityisesti omakustannusperiaatteella toimivien vuokrayhtiöiden osalta suoraan siihen, että kaikki vuokralaiset maksaisivat suurilta osin yhdessä häätöoikeudenkäyntien kustannukset vuokrissaan. Tätä ei voida missään nimessä pitää oikeudenmukaisena asiansa hyvin hoitavan vuokralaisen näkökulmasta. Toisaalta oikeudenkäyntikuluvastuulla on myös sovintoja edistävä vaikutus, sillä osapuolten on kannattavaa sopia keskenään vuokrasuhteen päättämisestä ilman häätöoikeudenkäyntiä. Mikäli kulukatto koskisi myös häätöjä, on mahdollista, että häätöjä riitautettaisiin jatkossa perusteettomasti aiempaa enemmän vain prosessin pitkittämiseksi.

Lakivaliokunta on aiemmin katsonut, että oikeusjärjestyksen on ensi sijassa suojattava riita-asiassa oikeassa olevaa tahoa ja ettei ole oikein, että saadakseen oikeutta asianosaisen on pääsääntöisesti maksettava siitä oikeudenkäyntikuluja (LaVM 26/1998 vp s. 3). Tämä näkemys on otettava huomioon erityisesti häätötilanteissa, joissa väärin toimivaa osapuolta ei ole millään tavoin perusteltua suojata hänen itse aiheuttamiltaan oikeudenkäyntikuluilta. Toivomme, että lakivaliokunta edellyttää, ettei oikeudenkäyntikulukattoa säädetä häätöä koskeviin oikeudenkäynteihin.

Yhteenveto

Kannatamme hallituksen esitystä muutettuna edellä esitetyin tavoin.

Erityisen tärkeänä pidämme, että oikeudenkäyntikulukattoa koskevan säännöksen soveltamisalasta rajataan pois häätöjä koskevat oikeudenkäynnit.

Suomen Vuokranantajat ry

Tarik Ahsanullah
lakiasiainjohtaja, varatuomari

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
toimisto@vuokranantajat.fi
Puh. (09) 1667 6421

Y-tunnus 1597607-3

www.vuokranantajat.fi