

Eduskunta
Lakivaliokunta

Lausuntopyyntö 22.9.2025

ASIA: HE 89/2025 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle pienten riita-asioiden menettelyä koskevaksi lainsäädännöksi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä pienten riita-asioiden menettelyä koskevaksi lainsäädännöksi.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenen omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että pienten riita-asioiden menettelyssä käsiteltäisiin asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen perustuvat riita-asiat, jos riitaa olisi enintään 10 000 eurosta. Edellytyksenä olisi myös, että asia on riitainen ja se laadultaan ja laajuudeltaan soveltuisi pienten riita-asioiden menettelyyn. Myös hädöt kuuluisivat pienten riita-asioiden menettelyn piiriin.

Pienten riita-asioiden menettelyn käyttöönotosta on kirjaus hallitusohjelmassa. Samassa yhteydessä on hallitusohjelmassa myös todettu riittävien resurssien varmistaminen tuomioistuimille asunto-osakeyhtiöiden ja asuntojen vuokrauksen riita-asioiden käsittelyyn. Lisäksi on todettu, että helpotetaan taloyhtiöiden häiriötilanteisiin puuttumista ja asuntojen hallintaanottoa.

Oikeusprosessin nopeuttaminen

Rakli pitää erittäin tärkeänä asuinhuoneiston vuokrasuhteeseen perustuvien riita-asioiden, erityisesti häätöasioiden, tehokasta ja nopeaa käsittelyä.

Mikäli häätöön on jouduttu vakavien asumishäiriöiden vuoksi, on olennaista, että häätöprosessi oikeuskäsittelystä täytäntöönpanoon asti on nopea ja tehokas. Tämä on naapureiden kotirauhan turvaamiseksi välttämätöntä. Rakli kiittää hallituksen esitystä siitä, että se on huomionut OK 6 a luvun uudessa 9 §:ssä häätöasioiden kiireellisen käsittelyn asettamalla ne pienten riita-asioiden käsittelyjärjestyksessä etusijalle.

Rakli kuitenkin huomioi, että prosessin tosiasiallinen nopeuttaminen edellyttäisi lisäksi oikeudenkäynnin kulun tarkempaa tarkastelua ja uudistamista kokonaisuutena muun muassa kiinnittämällä huomiota tiedoksiantojen tehokkaaseen toimittamiseen, riittävään resursointiin sekä oikeusprosessin kestoon kokonaisuutena.

Oikeudenkäyntikulut

Hallituksen esityksessä on nostettu oikeudenkäyntikulujen korvauskattoa työryhmän mietinnöstä 2025:15 siten, että pienten riita-asioiden menettelyssä vastapuoli voidaan velvoittaa korvaamaan oikeudenkäyntikuluja enintään 500 eurolla. Jos asiassa on toimitettu pääkäsittely, on enimmäismäärä 1000 euroa. Lisäksi voidaan periä vastapuolen oikeudenkäyntimaksun (310 euroa) määrä sekä muita tälle aiheutuneita erityisiä kuluja. Rakli pitää perusteltuna, että pienten riita-asioiden menettelyssä on vastapuolen oikeudenkäyntikulujen korvaamiselle kulukatto. HE:ssä esitetty kulukatto on työryhmän mietinnössä esitettyä kulukattoa korkeampi, mitä Rakli pitää oikeasuuntaisena muutoksena.

Oikeudenkäyntikulukaton osalta ei ole kuitenkaan huomioitu häätöasioiden poikkeavuutta muista vuokrariidoista. Koska häätöasia on pakko viedä tuomioistuimeen, tulee kulukaton olla riittävä suuri, jotta prosessin aiheuttamat kulut eivät jäisi vuokranantajan vahingoksi.

Näin ollen Rakli esittää, että oikeudenkäyntikulukaton tarpeellisuutta tulisi arvioida erikseen häätöasioiden osalta vähintään korottamalla kulukattoa.

Avustajan kelpoisuus

Hallituksen esityksessä ei ole avustajalle asetettu kelpoisuusvaatimusta. Rakli ei pidä tätä hyvänä. Riitaiset huoneenvuokra-asiat voivat olla maallikoiden itse ajettaviksi liian haastavia ja monimutkaisia, mitä puoltaa myös viimeaikainen huoneenvuokra-asioiden käsittely korkeimmassa oikeudessa.

Lopuksi

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että oikeuslaitoksen resurssit ovat ylipäättään riittämättömät ja prosessien kestot jo tästä syystä liian pitkiä.

Raki pitää hallituksen esitykseen tehtyjä muutoksia oikeasuuntaisina parannuksina lausunnolla olleeseen työryhmämietintöön verrattuna. Rakli pitää tärkeänä, että uuden menettelyn toimita seurataan ja mikäli menettely todetaan toimimattomaksi, ryhdytään tarpeellisiin toimiin lainsäädännön muuttamiseksi.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa

johtaja, asuminen ja lakiasiat