

Hallituksen esitys Eduskunnalle asunto-oikeuksien lakkauttamisesta ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan luovuttavaksi eräiden käräjäoikeuksien yhteydessä toimivista asunto-oikeuksista. Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annettu laki ja asetus sekä eräiden asunto-oikeuksien perustamisesta annettu laki kumottaisiin. Myös muualle lainsäädäntöön tehtäisiin uudistuksen edellyttämät muutokset. Uudistuksen seurauksena asunto-oikeuksia koskeva erillisorganisaatio lakkaisi. Myös niissä käräjäoikeuksissa, joihin on asetettu asunto-oikeudet, siirryttäisiin huoneenvuokrasuhteita koskevissa asioissa noudattamaan riita-asioiden oikeudenkäyntimenettelyä. Muutos ei olisi noudatettavan menettelyn osalta tosiasiallisesti merkittävä, sillä käytännössä jo nykyisin oikeudenkäynti asunto-oikeuksissa vastaa pitkälle käräjäoikeuksien riita-asioiden käsittelyssä noudattamaa menettelyä. Selvissä ja riidattomissa velkomusta tai häättöä koskevissa asioissa tuomittavien oikeudenkäyntikulujen määrää koskeva oikeudenkäymiskaaren säännös ulotettaisiin koskemaan kaikkia asuinhuoneistoa koskevia

huoneenvuokra-asioita. Menettelyerojen vähentymisen, vuokrasääntelyn purkamisen ja asunto-oikeuksien asiamäärien jatkuvan vähenemisen vuoksi ei ole enää syytä ylläpitää huoneenvuokra-asioita varten erillistä organisaatiota.

Uudistuksen jälkeen tuomioistuimen kokoonpano määräytyisi tuomioistuimen kokoonpanoa koskevien yleisten säännösten mukaan eikä alioikeuksien ja hovioikeuksien kokoonpanoon kuuluisi enää erityisjäseniä käsiteltäessä huoneenvuokrasuhteesta johtuvia riita-asioita. Asuinhuoneistoja koskevissa riitaisissa huoneenvuokra-asioissa tuomittavia oikeudenkäyntikuluja rajoittaisi oikeudenkäymiskaaren lisättävä uusi erityissäännös, jonka perusteella kulut määräytyisivät voimassa olevan kulumääräyksen mukaan. Käräjäoikeuden ratkaisuun muuttopäivän siirtämistä koskevassa asiassa ei saisi edelleenkaan hakea muutosta.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan kolmen kuukauden kuluttua sen jälkeen kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykytila

Yleistä

Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annettu laki (650/1973) tuli voimaan 1 päivänä tammikuuta 1974. Lain 1 §:n mukaan yleiseen alioikeuteen, jonka tuomiopiiirissä huoneenvuokrasuhteita esiintyy huomattavan paljon, voidaan asettaa erityinen osasto, asunto-oikeus, käsittelemään sen toimivaltaan kuuluvat huoneenvuokrasuhteista johtuvat riita-asiat. Tarkempia säännöksiä lain täytäntöönpanosta sisältyy samanaikaisesti lain kanssa voimaan tulleen oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annettuun asetukseen (940/1973).

Eräiden asunto-oikeuksien perustamisesta annetun lain (646/1973) mukaisesti asunto-oikeutena toimiva osasto on asetettu kymmenelle paikkakunnalle eli nykyisiin Helsinkiin, Jyväskylään, Kuopioon, Lahden, Oulun, Porin, Tampereen, Turun, Espoon ja Vantaan käräjäoikeuteen.

Muilla paikkakunnilla huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat käsitellään käräjäoikeuksissa ilman erityistä osastoa.

Asunto-oikeuksien perustamisen tavoitteet

Huoneenvuokra-asioiden oikeudenkäyntimenettelyä koskevan hallituksen esityksen (HE 42/1973 vp) perustelujen mukaan asunto-oikeuksien perustamiseen liittyvällä lainsäädännöllä pyrittiin luomaan erityismenettely, joka palveli vuokranantajia ja vuokralaisia joustavasti, nopeasti, vähin kustannuksin ja asiantuntevasti. Säännökset sisälsivät uudistuksia verrattuna silloiseen alioikeusmenettelyyn.

Silloisen hallituksen esityksen perustelujen mukaan asunto-oikeudet perustettiin ruuhka-alueille, joilla esiintyi asuntopulaa ja joilla vuokralaisen asema oli heikompi kuin muualla maassa yleensä. Vuoden 1974 alussa huoneenvuokralainsäädännössä siirryttiin vuokrasäännöstelystä vuokrasääntelyyn. Valtioneuvosto antoi vuosittain vuokran

suuruudesta korotusyleisohjeen ja tasoyleisohjeen. Tuolloisesta huoneenvuokralain- säädännöstä seurasi, että huoneenvuokra-asioissa oli sellaisia asiaryhmiä, joiden ratkaisemisen katsottiin edellyttävän paikkakunnalla vallitsevan vuokratason ja asunto- tilanteen sekä vuokralaisten ja vuokranantajien olosuhteiden tuntemusta. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan tämä olosuhteiden tuntemus voitiin saavuttaa valitsemalla tuomioistuimen jäseniksi vuokranantaja- ja vuokralaispiirejä edustavat jäsenet.

Asunto-oikeuden toimivalta ja tuomioistuimen kokoonpano huoneenvuokra-asioissa

Asunto-oikeus käsittelee huoneenvuokrasuhteesta, niin asuin- kuin liikehuoneis- tonkin vuokrauksesta johtuvat riita-asiat sen yleisen alioikeuden tuomiopiiirissä, johon asunto-oikeus on asetettu. Asia kuuluu sen asunto-oikeuden toimivaltaan, jonka tuomiopiiirissä vuokrahuoneisto sijaitsee.

Jos vuokrahuoneisto sijaitsee sellaisen alioikeuden tuomiopiiirissä, johon ei ole asetettu asunto-oikeutta, käsittelee asian normaaliin tapaan yleinen alioikeus (käräjäoikeus) oikeudenkäymiskaaressa säädetyssä kokoon- panossa. Tällöin ei sovelleta niitä poikkeuksellisia säännöksiä, jotka koskevat asunto- oikeuksia.

Asunto-oikeudessa on lakimiespuheenjohtaja ja kaksi jäsentä jokaisesta sen yleisen alioikeuden tuomiopiiiriin kuuluvasta kunnasta, johon asunto-oikeus on asetettu. Kunnanvaltuusto valitsee kuntansa puolesta asunto-oikeuden jäsenet ja varajäsenet neljä vuotta kestäväksi toimikaudeksi. Toinen jäsenistä ja tämän varajäsenet valitaan sopivan vuokranantajapiirejä edustavan sekä toinen jäsen ja tämän varajäsenet sopivan vuokralaispiirejä edustavan yhdistyksen esityksen perusteella. Heidän tulee olla kelpoisia käräjäoikeuden lautamiehen toimeen. Oikeuden- käynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain muuttamisesta annetun lain (596/1993)

voimaan tultua asian käsittelyyn osallistuvien jäsenten ei ole tarvinnut enää olla siitä kunnasta, jossa asianomainen vuokrahuoneisto sijaitsee. Näin asunto-oikeuksien samat jäsenet voivat osallistua asioiden käsittelyyn koko istuntopäivän ajan.

Nykyisen lainsäädännön mukaan riitaista huoneenvuokra-asiaa ei voida asunto-oikeudessa ratkaista yhden tuomarin kokoonpanossa edes silloin, kun asia on vähäinen ja asianosaiset sitä haluaisivat.

Oikeudenkäymiskaaren 2 luvun 1 §:n mukaan kärjäoikeus on päätösvaltainen huoneenvuokrasuhteesta johtuvan riita-asian erillisessä pääkäsittelyssä, kun tuomioistuimessa on puheenjohtaja ja kolme lautamiestä.

Kärjäoikeuden lautamiehet edustavat näissä asioissa paikallistuntemusta ja he tuovat oikeudenkäyntiin sitä legitimiisyyttä, mitä lautamiesjärjestelmältä nykyisin yleensä odotetaan. Intressitahojen edustukseen tuomioistuimissa ei nykyaikana riippumattomuusvaatimuksien korostuessa ole tarvetta huoneenvuokraa koskevissa asioissa.

Riitaprosessien erot

Joulukuun alussa vuonna 1993 tuli voimaan alioikeuksien yhtenäistämistä ja riita-asioiden oikeudenkäyntimenettelyn uudistamista koskeva lainsäädäntö. Tuolloin kihlakunnan- ja raastuvanoikeuksista muodostettiin yhtenäisiä kärjäoikeuksia. Samalla luovuttiin vanhasta suullis-pöytäkirjallisesta menettelystä, jolle oli ominaista kaavamaisuus, kokoonpanojen joustamattomuus sekä juttujen runsas lykkääminen ja käsittelyn hitaus. Jakamalla oikeudenkäynti valmisteluun sekä suulliseen, välittömään ja keskitettyyn pääkäsittelyyn varmistettiin tuomioistuimille mahdollisimman hyvät keinot asian tehokkaaseen ja perusteelliseen käsittelemiseen.

Lainmuutosten ja käytännön kautta huoneenvuokra-asioiden käsittely asunto-oikeudessa ei enää juurikaan eroa yleisessä tuomioistuimessa esiintyvien huoneenvuokra-asioiden käsittelystä. Riidattomien asioiden osalta, joita huoneenvuokra-asioista on suurin osa, ei menettely käytännössä eroa lainkaan. Riitaprosessin uudistuksen yhteydessä

harmonisoitiin oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain ja oikeudenkäymiskaaren säännökset koskien asian vireille tuloa, haastehakemuksen täydentämistä, aineellista prosessinjohtoa, haasteen tiedoksiantoa, äänestämistä, osin menettelyä niin kutsutuissa summaarisissa asioissa sekä osittain tuomion laatimista. Lisäksi oikeudenkäynnissä asunto-oikeuksissa noudatetaan mainitun lain 37 §:n 2 momentin mukaan soveltuvin osin, mitä oikeudenkäymiskaassa säädetään oikeudenkäynnistä riita-asioissa mainitun lain 37 § 2 momentin mukaan. Tosin menettelytavat myös vaihtelevat eri asunto-oikeuksissa: yleistä riita-asioiden oikeudenkäyntimenettelyä suullisine valmisteluineen ja pääkäsittelyineen noudatetaan osittain eri laajuudessa eri asunto-oikeuksissa. Esimerkiksi eräästä asunto-oikeudesta saadun tiedon mukaan huoneenvuokra-asioiden oikeudenkäyntimenettely on ollut siellä pääsääntöisesti sama kuin muissakin riita-asioissa, vaikka oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain menettelysäännökset ovat periaatteessa ehdottomia.

Mainitun lain 37 §:n 2 momenttia koskevan hallituksen esityksen perustelujen mukaan oikeudenkäymiskaaren noudattaminen soveltuvin osin merkitsee sitä, että asunto-oikeudessa voidaan toimittaa tarvittaessa asian valmistelu, mutta asunto-oikeuden puheenjohtajalla ei ole kuitenkaan oikeutta yksin ratkaista riitaista asiaa.

Muissakin kohdissa aikanaan moderniksi tarkoitettu menettely asunto-oikeuksissa on jäänyt jälkeen yleisestä oikeudenkäyntimenettelystä riita-asioissa. Esimerkiksi oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain 14 §:n 1 momentin mukaan vastaaja on haasteessa kutsuttava vastaamaan kanteeseen suoraan istuntoon ja vastineen toimittaminen etukäteen tuomioistuimelle on vapaaehtoista. Tältä osin poikkeuksen muodostaa yksinomaan tietyn määräistä saamista tai häätöä koskeva asia, jossa vastaaja velvoitetaan aina antamaan kirjallinen vastine.

Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaan asiaa ei saa eräin edellytyksin ratkaista vastaajan poissa ollessakaan ensikäsittelyssä, vaan asian

käsittelyä on lykättävä. Asunto-oikeuden pöytäkirjaa koskevat säännökset eivät nykyisin vastaa sitä mitä säädetään muun kärjäoikeuden pöytäkirjoista. Asunto-oikeuden menettelysäännökset eivät toisaalta tunne puheenjohtajan yhteenvedon, vaikka pöytäkirja- ja yhteenvetosäännökset kuuluvat samaan asiayhteyteen.

Olenainen puute asunto-oikeusmenettelyssä on se, ettei siinä ole vastaavaa delegointimahdollisuutta kuin säädetään kärjäoikeuslain (581/1993) 19 §:ssä, jonka mukaan laamanni voi määrätä kansliahenkilökuntaan kuuluvan antamaan yksipuolisia tuomioita oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetuissa, suppealla haastehakemuksella vireille tulevista niin kutsutuissa summaarisissa asioissa. Oikeudenkäynnistä huoneen-vuokra-asioissa annetun lain 20 §:n 4 momentin perusteella delegointi tietynmääräistä saamista ja häätöä koskevista asioissa asunto-oikeudessa ei ole mahdollista, vaan puheenjohtajan tulee ratkaista asia yksipuolisella tuomiolla muun muassa silloin, jos vastaaja ei ole antanut määräajassa vastinetta.

Muutoksenhaku huoneenvuokra-asioissa

Muuttopäivän siirtoa koskevaan ratkaisuun ei saa oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain 24 §:n mukaan hakea muutosta. Näissä asioissa ensimmäisen oikeusasteen ratkaisu on siis lopullinen riippumatta siitä, onko se tehty asunto-oikeudessa tai yleisessä alioikeudessa. Muutoksenhakuaikaa ja valitusmenettelyn käynnistämistä koskevat säännökset poikkeavat nykyisin toisistaan riippuen siitä, onko kysymys muutoksenhausta asunto-oikeuden vai kärjäoikeuden lopulliseen ratkaisuun. Muutoksenhakuaika asunto-oikeuden antamasta muusta ratkaisusta kuin yksipuolisesta tuomiosta on kaksi viikkoa sen julistamispäivästä. Erillistä tyytymättömyyden ilmoitusta ei vaadita. Muutoksenhakukirjelmä jätetään asunto-oikeuden kansliaan. Asunto-oikeuden toimesta annetaan valitus tiedoksi valittajan vastapuolelle, jolla on viikko aikaa muutoksenhausta tiedon saatuaan vastata siihen jättämällä puolestaan kirjelmänsä asunto-oikeuden kansliaan. Asunto-oikeuden toimesta kaikki asiakirjat toimitetaan hovioikeudelle.

Toisaalta haettaessa muutosta yleisen alioikeuden säännönmukaisessa kokoonpanossa antamaan ratkaisuun huoneenvuokra-asiaa noudatetaan samaa menettelyä kuin muissakin riita-asioissa. Valittajan on seitsemän päivän kuluessa ilmoitettava tyytymättömyyttä ja sen jälkeen jätettävä valitus 30 päivässä kärjäoikeuden ratkaisun julistamis- tai antamispäivästä kärjäoikeuden kansliaan. Sen jälkeen hovioikeus pääsääntöisesti kehottaa vastapuolta antamaan kirjallisen vastauksen valitukseen hovioikeuden määräämässä ajassa.

Tälle erottelulle ei ole perusteita ja se on yllätyksellistä asianosaisille. Sinänsä itse valituksen käsittelyä hovioikeudessa koskevia erityissäännöksiä huoneenvuokra-asioissa ei nykyisin ole. Ne käsitellään hovioikeudessa samalla tavalla kuin muutkin asiat.

Sen sijaan hovioikeudessa huoneenvuokra-asiaa koskevan valituksen käsittelyyn osallistuu hovioikeuden säännönmukaisen kokoonpanon lisäksi kaksi erityisjäsentä, joista toinen edustaa vuokranantajapiireissä ja toinen vuokralaispiireissä vallitsevia käsityksiä. Lain mukaan tämä erityiskokoonpano käsittelee niin kärjäoikeuksista kuin asunto-oikeuksista tulleet valitukset.

Hovioikeuspiirit ovat toimialueeltaan laajoja ja niiden alueilla on useita erikokoisia kaupunkia. Hovioikeuksien asiantuntijajäsenten tuntemus laajojen ja monipuolisten alueiden vuokrasuhteista on rajoitettua. Siltä osin kuin heidän asiantuntemuksensa perustuu tilastoselvityksiin, tieto on saatavissa muutenkin. Hovioikeuksista saadun informaation perusteella asioiden käsittely hovioikeustasolla erityiskokoonpanossa on usein monimutkaisempaa ja hitaampaa kuin muiden juttujen. Esittelijä ei voi vapaasti työtilanteensa mukaan viedä juttua mihin kokoonpanoon tahansa. Asiantuntijoiden kanssa on erikseen neuvoteltava istuntojen järjestämisestä, ja asiakirja-aineiston lukeminen sekä taltioiden allekirjoittaminen käytännön syistä ei tapahdu yhtä nopeasti kuin muiden juttujen osalta. Asiantuntijajäsenet hoitavat tehtävänsä päätoimensa ohessa eivätkä heidän mahdollisuutensa juttujen nopeaan läpikäymiseen ole hyvät.

Samat syyt, jotka puoltavat

erityiskokoonpanosta luopumista asunto-oikeudessa, koskevat myös hovioikeutta. Hovioikeuksissa on esiintynyt riita-asioita, joissa on ollut tulkintavaikeuksia siitä, onko asia käsiteltävä huoneenvuokra-asiana vai tavallisena riita-asiana. Ongelmia ovat aiheuttaneet muun muassa työsuhdetta ja liikehuoneistoja koskevat sekatyypiset sopimukset sekä juttujen kumuloituminen kuittausvaatimuksen vuoksi. Asioita on jouduttu palauttamaan alioikeuteen ja siirtämään oikeaan kokoonpanoon. Muodolliset seikat ovat siten aiheuttaneet asioiden käsittelyaikojen pitkittymistä ja lisätyötä.

Vuokrasääntely ja sen purkaminen

Asunto-oikeuksia perustettaessa pidettiin erityisjäseniä tarpeellisina muun muassa vuokrasääntelyn vuoksi. Asuinhuoneistojen vuokrasääntely, joka lähes sellaisenaan siirrettiin vuoden 1987 huoneenvuokralakiin (653/1987), toteutettiin kahdella vuoden 1961 huoneenvuokralain (82/1961) muutoksella vuonna 1974. Samana vuonna annettiin myös valtioneuvostolle mahdollisuus vuokrien alentamiseen kiinteistökustannusten alennuttua. Huoneenvuokralain sääntelyjärjestelmän mukaan vuokran suuruudesta annettiin vuosittain valtioneuvoston korotusyleisohje ja tasoyleisohje. Vuokria voitiin korottaa vuokranantajan vaatimuksesta yksipuolisesti ilman tuomioistuimen lupaa muun muassa korotusyleisohjeen mukaisesti. Vuokratasoa harkittaessa taas oli noudatettava paikkakunnalla vuokra-arvoltaan vastaavien huoneistojen vuokratasoa, jota selviteltiin muun muassa valtioneuvoston antamassa tasoyleisohjeessa. Käytännössä vuosittain annettussa tasoyleisohjeessa määriteltiin huoneiston sijainnin, koon ja iän mukaan taulukkovuokrat, jotka kuvasivat keskimääräisestä asunnosta maksettavia vuokria. Tasoyleisohjeeseen liittyi myös laaja sanallinen osuus, jossa määriteltiin taulukosta ylös- tai alaspäin poikkeamisen periaatteet. Asunto-oikeudet noudattivat kuitenkin usein varsin tarkasti taulukkovuokria. Vuokralaisen merkittävin oikeus oli se, että hän voi milloin tahansa saattaa vuokransa kohtuullisuuden tutkinnan tuomioistuimen harkintaan. Jos vuokra ylitti paikkakunnalla vuokra-arvoltaan vastaavien

huoneistojen käyvän vuokran, saatettiin vuokra määrätä käytännössä alennettavaksi ja liika vuokra palautettavaksi kahdelta, eräissä tapauksissa jopa kolmelta vuodelta taannehtivasti.

Vuokrasääntelyä alettiin 1990-luvun alussa asteittain purkaa vähentyneen vuokra-asuntokannan lisäämiseksi. Nykyisin voimassa oleva asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (481/1995) tuli voimaan 1 päivänä toukokuuta 1995. Samalla säädettiin ja tuli voimaan erillinen laki muuhun tarkoitukseen kuin pääasiassa asumiseen käytettyjen huoneistojen vuokrauksesta, liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (482/1995). Lakien säätäminen merkitsi vuokrasääntelyn purkautumista koko maassa ja koko asuntokannassa. Muutoksen seurauksena laissa ollut kahdenlaisten vapaa-rahoitteisten asuinhuoneistojen vuokrasuhteiden jaottelu poistui. Valtioneuvoston korotus- ja tasoyleisohjeiden antamisesta luovuttiin. Lain mukaan vuokrasopimuksen osapuolet voivat sopia vuokrasopimuksessa tai erikseen vuokran määrästä ja sen tarkistamisesta. Myös kannetta voidaan ajaa tuomioistuimessa vuokraa tai sen määräytymistä koskevan ehdon tarkistamiseksi. Sopimus voidaan lisäksi irtisanoa sopimusehtojen kuten vuokran tarkistamiseksi.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 28 §:ään tuli maininta siitä, että valtioneuvosto voi tarvittaessa asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuultuaan antaa suosituksia vuokrien tarkistamisesta. Valtioneuvosto onkin antanut päätöksellään mainittuun pykälään ja kolmen kalenterivuoden ajan lain voimaantulosta sovellettavaan lain 100 §:ään perustuvan suosituksen eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista (409/1998), joka tuli voimaan 18 päivänä kesäkuuta 1998. Lain 33 §:ssä mainitaan tilastokeskuksen tehtävänä olevan tilastojen tuottaminen asuinhuoneistojen vuokrista ja kiinteistökustannuksista. Suosituksilla ja etenkin vuokratilastoilla on merkitystä vuokran kohtuullisuutta koskevissa riidoissa. Sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain että liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain perusperiaate on sopimisen vapaus ja sopimusten pitäminen. Kaikissa vapaarahoitteisten huoneistojen vuokrasuhteissa voidaan vuokrasuhteen

kestosta kuten myös vuokran määrästä sopia vapaasti. Myös huoneiston kunnosta, kunnossapidosta, vastuusta huoneistoa käytettäessä sekä sopimusehtojen täyttämisen turvaavasta vakuudesta voidaan sopia (ottaen huomioon muu lainsäädäntö kuten esimerkiksi terveydenhoitolainsäädäntö) aikaisempaa vapaammin, liikehuoneistojen osalta jossain määrin vapaammin kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa.

Sen sijaan aravavuokra-asuntojen vuokran määrittämisessä on edelleen otettava huomioon laissa säädetty omakustannusperiaatteen perustuva enimmäisvuokrasäännöstö, jonka mukaista tai paikkakunnalla vuokra-arvoltaan vastaavien huoneistojen käypää vuokraa ei saa ylittää.

Tuomioistuin joutuu vuokrien sääntelyn päätyttyäkin sen tutkittavaksi saatetuissa vuokran määrää koskevissa asioissa vertailemaan paikkakunnan käypiä vuokria. Käräjäoikeuden tuomareilla ja lautamiehillä on tähän valmiudet. Yleisten tuomioistuinten ratkaistavana on muissakin kuin huoneenvuokra-asioissa lukuisia kohtuullisuus- harkintaan perustuvia kysymyksiä. Koska asianosaisten sopimusvapaus on pääsääntö ja etenkin asuinhuoneistojen vuokrien kohtuullisuutta koskevat oikeudenkäynnit ovat viimeisten tilastojen perusteella erittäin harvinaisia, asunto-oikeuksien tai hovioikeuksien erityisjäsenten säilyttämiselle ei ole tälläkään perusteella riittävän pätevää syytä.

Huoneenvuokra-asioden luonteen ja asiamäärien muuttuminen

Asunto-oikeuksissa käsiteltävien asioiden luonne on muuttunut. Huoneenvuokrasuhteeseen liittyvät riita-asiat koskivat aikaisemmin pääasiassa asuinhuoneistojen vuokrien suuruutta, esimerkiksi koko talon huoneistojen vuokria sekä vuokrasopimuksen purkamista. Nykyisin asuinhuoneistojen vuokran määrää koskevat asiat ovat vähentyneet merkittävästi ja toisaalta liikehuoneistoja koskevat asiat ovat suhteessa lisääntyneet. Näille jutuille on tyypillistä se, että niiden perusteena oleva sopimus on eräs liikesopimuksen muoto. Osapuolet ovat usein tasavertaisia, ja vuokralaisen suojan tai jommankumman osapuolen erityiskohtelun tarve puuttuu. Liikehuoneistojen kohdalla on usein

kysymys myös monimutkaisista sopimuskokonaisuuksista (niin sanotuista sekasopimuksista), joiden osalta myös forumkysymykset aiheuttavat ongelmia.

Viime vuosina selvästi suurimmaksi huoneenvuokraa koskevien riita-asioden asiaryhmäksi ovat muodostuneet huoneenvuokrasaatavaa koskevat asiat, joista suurin osa ratkaistaan summaarisessa menettelyssä yksipuolisella tuomiolla. Toiseksi suurin asiaryhmä koostuu huoneenvuokrasopimuksen purkamista sekä siihen liittyvistä vahingonkorvausvaatimuksista koskevista jutuista. Vuokran määrää, vuokrasopimuksen irtisanomista ja muuttopäivän siirtoa koskevia asioita esiintyy huomattavasti vähemmän verrattuna edellä mainittuihin suurimpiin asiaryhmiin.

Ylivoimaisesti suurin osa kaikista huoneenvuokra-asioista ratkaistaan kirjallisessa valmistelussa yksipuolisella tuomiolla. Käytännössä lähes kaikki kirjallisessa valmistelussa ratkaistut asiat ovat summaarisia asioita, jotka pannaan vireille suppealla haastehakemuksella. Käräjäoikeuksissa ja asunto-oikeuksissa kirjallisessa valmistelussa ratkaistujen huoneenvuokra-asioden yhteismäärän kehitys on ollut seuraava:

vuosi	ratkaistut asiat
1995	31 273
1996	27 367
1997	24 811
1998	24 734
1999	23 428

Asunto-oikeuksien istunnoissa laajoina huoneenvuokrasuhteesta johtuvina riita-asioina käsiteltävien asioiden määrät ovat vähentyneet. Alla olevan taulukon asiamääriä koskeviin lukuihin on lisätty summaarisina vireille tulleet asunto-oikeuden istunnossa ratkaistut asiat. Asiamäärien kehitys on ollut seuraava:

a) saapuneet asiat

vuosi	asiamäärä
1994	4 727
1995	2 805
1996	898
1997	829
1998	933
1999	735

b) ratkaistut asiat

vuosi	ratkaistut asiat
1994	4 739
1995	3 220
1996	1 059
1997	845
1998	916
1999	746

Vastaavalla ajanjaksolla hovioikeuksien huoneenvuokra-asioita koskevien valitusasioiden määrät ovat vaihdelleet seuraavasti:

a) saapuneet asiat

vuosi	asiamäärä
1994	423
1995	508
1996	340
1997	295
1998	250
1999	262

b) ratkaistut asiat

vuosi	ratkaistut asiat
1994	479
1995	562
1996	383
1997	342
1998	229
1999	261

Nykyisin laajat huoneenvuokrasuhteita koskevat riita-asiat muistuttavat tavallisia siviilijuttuja, jotka voivat olla joko yksinkertaisia tai sitten ne voivat sisältää vaikeita laintulkinnallisia, prosessuaalisia sekä sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisia ongelmia. Verrattuna useisiin muihin asiaryhmiin huoneenvuokra-asiat eivät muodosta sellaista asiaryhmää, joka enää vaatisi erityiskokoonpanoa.

Riitaprosessin yleinen kehittäminen

Oikeusministeriön asettama työryhmä, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus oikeudenkäymiskaaren riita-asiain valmistelua koskevien säännösten keventämiseksi, antoi hallituksen esityksen muotoon laaditun mietintönsä 31 päivänä maaliskuuta 2000. Hallituksen esitys on tarkoitettu antaa eduskunnalle samanaikaisesti tämän esityksen kanssa. Esityksen mukaan otettaisiin käyttöön useita erilaisia keinoja,

jotta oikeudenkäynnit muodostuisivat nykyistä nopeammiksi ja halvemmiksi asianosaisten oikeusturvasta tinkimättä. Esityksessä ehdotetaan muun ohella menettelyvaihtoehtojen monipuolistamista, valmistelun jouduttamista ja keventämistä, asianosaisten oikeudenkäyntiä koskevan tiedonsaannin parantamista sekä menettelyn tarkoituksenmukaisempaa vaiheistamista ja järkevöittämistä siten, että eri käsittelyvaiheiden tarpeetonta päällekkäisyyttä karsitaan.

Yleisen riitaprosessin kehittäminen tekee erityissäännökset huoneenvuokra-asioissa entistäkin tarpeettomammiksi.

2. Ehdotetut muutokset

Perusteet, joiden vuoksi asunto-oikeudet perustettiin ja erityisjäsenet tulivat mukaan hovioikeuksien lainkäyttötoimintaan, ovat käytännössä menettäneet edellä kuvatuin tavoin merkityksensä. Tämän vuoksi ehdotetaan kumottavaksi oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annettu laki ja asetus, eräiden asunto-oikeuksien perustamisesta annettu laki, asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 15 § sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 13 §.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 70 a § sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin uusi 57 a §, jotka koskevat muutoksenhakukieltoa muuttopäivän siirtämistä koskevasta tuomioistuimen ratkaisusta. Vastaava säännös on aikaisemmin ollut nyt kumottavaksi ehdotetun oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain 24 §:ssä. Sitä koskevan hallituksen esityksen perustelujen mukaan "muuttopäivän siirtoa koskevalta osalta ensimmäisen oikeusasteen ratkaisu on kuitenkin aina lopullinen olipa se tehty asunto-oikeudessa tai yleisessä alioikeudessa sen säännönmukaisessa kokoonpanossa." Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 69 §:ssä säädetyin edellytyksin tuomioistuimien voi vuokralaisen vaatimuksesta siirtää asuinhuoneiston muuttopäivää enintään yhdellä vuodella. Lain 70 §:n 2 momentin mukaan muuttopäivän siirtämistä koskevan oikeudenkäynnin aikana vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin. Vastaavat säännökset liikehuoneistojen osalta ovat asianomaisen

lain 56 ja 57 §:ssä sillä poikkeuksella, että tuomioistuim voi liikehuoneiston vuokralaisen vaatimuksesta siirtää muuttopäivää enintään kuudella kuukaudella. Muutoksenhakukielto muutto- päivän siirtoa koskevasta tuomioistuimen ratkaisusta on tarpeellista säilyttää, koska muutoin vuokralainen voisi joissakin tapauksissa aiheuttomasti pitkittää muuttoa vuokrahuoneistostaan valittamalla tuomioistuimen ratkaisusta. Valitusprosessin vuoksi laissa säädetyt enimmäismääräajat muuttopäivän siirrolle saattaisivat tällöin menettää merkityksensä. Uudistuksen yhteydessä kumoutuisi myös oikeudenkäyntikulujen korvaamisvelvollisuutta huoneenvuokra-asioissa koskeva lain 36 §:n erityissäännös. Säännöstä sovelletaan nykyisin oikeuskäytännössä epäyhtenäisesti myös kärjäoikeuksissa käsiteltävissä huoneenvuokra-asioissa. Melko usein erityissäännöksen ei viitata lainkaan kärjäoikeuksien huoneenvuokra-asioden oikeudenkäyntikulujen koskevien ratkaisujen perusteluissa, vaan kulukysymyksen sovelletaan kokonaisuudessaan oikeudenkäymiskaaren 21 lukua. Erityissäännös edellyttää, että asianosaiset vastaisivat pääsääntöisesti itse oikeudenkäyntikuluistaan huoneenvuokra-asioissa, mutta oikeuskäytännössä hävinnyt osapuoli kuitenkin tuomitaan yleensä korvaamaan voittaneen oikeudenkäynti- kulut. Tällainen oikeudenkäyntikulusäännös suojaa tuomioistuimen yksittäistapauksellisen harkinnan kautta oikeudenkäynnin hävinnyttä osapuolta. Tällaista suojaa pidetään yhä tarpeellisena, ja sen turvaisi oikeudenkäymiskaaren 21 lukuun lisättäväksi ehdotettu uusi 8 d §. Säännöksen ulkopuolelle jäisivät liikehuoneiston vuokrasuhdetta koskevat riita-asiat, koska niissä osapuolet ovat usein tasavertaisia ja vuokralaisen suojan tai jommankumman osapuolen tällaisen erityiskohtelun tarve puuttuu. Ehdotetun pykälän ensimmäisessä virkkeessä säädettäisiin, että ”asuinhuoneistoa koskevassa huoneenvuokra-asiasa oikeudenkäyntikulut tuomitaan tämän luvun 8c §:n mukaisesti.” Mainittu 8 c § koskee nykyisin selvissä ja riidattomissa velkomus- tai häätöasioissa tuomittavia oikeudenkäyntikuluja. Tätä pykälää

sovelletaan jo nykyisin kaikkiin yksipuolisella tuomiolla ratkaistaviin summaarisiin huoneenvuokrasuhteesta johtuviin riita-asioihin. Sen mukaan tuomioistuimen tulee riidattomissa velkomus- tai häätöasioissa viran puolesta arvioida tarpeellisista toimenpiteistä aiheutuvien vastapuolen maksettavaksi tuomittavien oikeudenkäynti- kulujen määrä. Summaarisissa asioissa tuomittavien oikeudenkäyntikulujen määrän yhtenäistämiseksi oikeusministeriö on antanut mainitun 8 c §:n 2 momenttiin perustuvan määräyksen kulujen perusteista (853/31/99 OM). Uudistuksen merkitys olisi se, että pääsäännöksi myös riitaisissa huoneenvuokra-asioissa tulisi noudattaa tuota taulukkoa.

Ehdotetun pykälän toinen virke täydentäisi säännöstä ja koskisi riitaisia asuinhuoneiston vuokrasuhdetta koskevia riita-asioita, joita ei ratkaista oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 13 tai 14 §:n nojalla valmistelua jatkamatta yksipuolisella tuomiolla. Ehdotuksen mukaan asianosainen voitaisiin näissä asioissa velvoittaa suorittamaan vastapuolen oikeudenkäyntikuluja 8 c §:ssä tarkoitettua enemmän, jos siihen on painavia syitä.

Pääsääntönä myös riitaisessa asiassa olisi, että oikeudenkäyntikuluja tuomitaan kuten 8 c §:ssä on säädetty summaaristen asioiden osalta. Pääsäännöstä voitaisiin poiketa painavista syistä muun muassa sellaisissa tapauksissa, joissa asianosainen on ilmeisen aiheuttomasti pannut jutun vireille tai pitkittänyt sitä sekä tapauksissa, joissa oikeudenkäynti on ollut tarpeen hävinneen osapuolen moitittavan käyttäytymisen (esimerkiksi vuokrarästit, häiritsevä elämä, huoneiston vahingoittaminen) takia. Painavat syyt olisivat siis niitä samoja seikkoja, joiden perusteella asianosainen voidaan nyt kumottavan oikeudenkäynnistä huoneenvuokra- asioissa annetun lain 36 §:n mukaan velvoittaa suorittamaan vastapuolensa kohtuulliset oikeudenkäyntikulut osaksi tai kokonaan.

Vaikka ehdotettu 8 d § olisi luonteeltaan erityissäännös, tulisivat asuinhuoneistoja koskevissa riitaisissa huoneenvuokra-asioissa tuomittavien oikeudenkäyntikulujen osalta sovellettaviksi myös muut oikeudenkäymiskaaren 21 luvun oikeudenkäyntikuluja koskevat säännökset, jotka eivät ole ristiriidassa ehdotetun pykälän kanssa. Esimerkiksi tuomioistuim voisi myös

näissä asioissa alentaa hävinneen asianosaisen maksettavaksi tuomittavien oikeudenkäyntikulujen määrää niin ikään 8 a ja 8 b §:n nojalla.

3. Esityksen vaikutukset

Esityksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset

Uudistuksen seurauksena asunto-oikeuksien ja kärjäoikeuksien organisatorinen ero häviäisi. Menettelyllisesti niissä kärjäoikeuksissa, joihin on asetettu asunto-oikeus, siirryttäisiin myös lain mukaan huoneenvuokrasuhteita koskevissa riita-asioissa noudattamaan tavanomaista riita-asioiden oikeudenkäyntimenettelyä. Käytännössä tältä osin muutosta ei tapahtuisi tai se olisi pieni.

Välittömänä organisatorisena vaikutuksena erityisjäsenet poistuisivat alioikeuksista niiltä paikkakunnilta, joihin on asetettu asunto-oikeudet, sekä hovioikeuksista käsiteltäessä huoneenvuokrasuhteesta johtuvia riita-asioita. Huoneenvuokra-asiat käsiteltäisiin kaikissa kärjäoikeuksissa samanlaisessa kokoonpanossa, joko yhden tuomarin kokoonpanossa tai lainoppineen puheenjohtajan ja kolmen lautamiehen kokoonpanossa. Kärjäoikeuden kokoonpanoa koskevana säännöksenä tulisi tällöin sovellettavaksi myös muun muassa oikeudenkäymiskaaren 2 luvun 2 §, jonka mukaan kärjäoikeudessa voi olla huoneenvuokra-suhteesta johtuvassa riita-asiaa lisäksi toinen lainoppinut jäsen tai neljäs lautamies, jos sitä asian laajuuden tai muun erityisen syyn vuoksi on pidettävä perusteltuna.

Uudistuksen seurauksena huoneenvuokra-asioissa noudatettaisiin koko maassa samanlaista, selkeää ja yhdenmukaista sekä kansalaisten näkökulmasta yhdenvertaista menettelyä. Asunto-oikeuksien ja kärjäoikeuksien nykyiset toimivaltatiridiat poistuisivat.

Esityksen taloudellisena vaikutuksena valtion menot yhtäältä vähenisivät, koska hovioikeuksien huoneenvuokrasuhteesta johtuvien riita-asioiden erityisjäsenen palkkioiden maksaminen lakkaisi. Toisaalta lautamiespalkkioiden määrät nousisivat samassa suhteessa kuin huoneenvuokraa koskevat riita-asiat päätyisivät erilliseen

pääkäsittelyyn. Valtion kokonaistalouden kannalta taloudelliset vaikutukset jäisivät näin ollen vähäisiksi.

Vaikutukset kansalaisiin

Uudistuksen yhteydessä poistuisi velvoite pitää tuomioistuimen kansliassa asianosaisten saatavissa valmiiksi painettuja asunto-oikeusprosessissa käytettäviä lomakkeita, ja asunto-oikeuden puheenjohtajan velvollisuus tarvittaessa täyttää vastinelomake vastaajan antamien tietojen ja lausumien mukaisesti lakkaisi. Käytännössä kärjäoikeuksissa voidaan jatkossakin pitää tarjolla vastaavia lomakkeita, jos tarvetta esiintyy. Toisaalta kärjäoikeudet käyttävät nykyisin esimerkiksi vastinepyynnössään oikeusministeriön vahvistamaa lomaketta, jossa on yksityiskohtaiset ohjeet vastineen laatimisesta. Viime aikoina on kiinnitetty erityistä huomiota myös kärjäoikeuksien kanslioiden palvelun laatuun ja sen tehostamiseen. Kansliasta saa tarvittaessa asiantuntevia neuvoja prosessiin liittyvissä kysymyksissä, ja asianosaista voidaan tarvittaessa opastaa asiakirjojen laatimisessa ja täydentämisessä. Lisäksi oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 9 §:n mukaan on mahdollista, että tuomioistuimen salliessa vastaus riita-asiaa voidaan erityisestä syystä antaa suullisesti tuomioistuimen kansliassa tai istuntopaikalla.

Sen sijaan muutosta nykytilaan ei merkitsi se, että asunto-oikeusmenettelyssä nyt voimassa oleva tuomarin kyselyoikeutta koskeva säännös kumottaisiin. Nykyisin voimassa olevien riita-asian oikeudenkäyntimenettelyä koskevien säännösten mukaan tuomarilla on kaikissa asioissa ei pelkästään oikeus vaan myös velvollisuus aineellisen prosessinjohtoon. Samanaikaisesti tämän esityksen kanssa annettavassa hallituksen esityksessä laiksi oikeudenkäymiskaaren ja eräiden muiden lakien riita-asiaain valmistelua, pääkäsittelyä sekä hakemusasioiden käsittelyä koskevien säännösten muuttamista ehdotetaan tuomarin aktiivista prosessinjohtoa myös asian valmisteluun siten, että tuomarin velvollisuutena on selvittää jo valmisteluvaiheessa kaikki seikat, joihin asianosaiset haluavat vedota. Jos asianosaisen lausuma on epäselvä tai puutteellinen, tuomioistuimen tulee tehdä

hänelle asian selvittämistä varten tarpeelliset kysymykset.

Tuomioistuimen aineellista prosessinjohtoa riita-asiassa koskevat säännökset, erityisesti oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 21 §:n 3 momentti sekä 6 luvun 2 a § turvaavat sen, että asia tulee perusteellisesti käsitellyksi, kun tuomioistuin käyttää kyselyoikeuttaan aktiivisesti asianosaisten tahdon sekä sovinnon edellytysten selvittämiseksi. Jos asianosaisen esitys havaitaan epäselväksi tai epätäydelliseksi, tuomioistuimen on tehtävä hänelle riitakysymysten selvittämistä varten tarpeelliset kysymykset. Tuomioistuimen on niin ikään huolehdittava siitä, että asianosaiset mainitsevat kaikki seikat, joihin he haluavat vedota. Jos maallikko ajaa ilman oikeudenkäyntiavustajaa asiaansa, tuomioistuimen prosessinjohto tulee korostuneesti esille, kuitenkin siten, että oikeudenkäynnin tasapuolisuus säilyy. Aineellinen prosessinjohto korostuu edelleen riitaprosessin uudistamisen yhteydessä.

Asuinhuoneiston vuokrasuhteesta johtuvissa riitaisissa huoneenvuokra-asioissa tuomitavia oikeudenkäyntikuluja hillitsee ehdotettu oikeudenkäymiskaaren 21 lukuun lisättävä uusi 8 d §. Tämän mukaisesti myös riitaisessa asuinhuoneistoa koskevassa huoneenvuokra-asiassa

oikeudenkäyntikulujen korvaamiseen sovelletaan riidattomia velkomusta ja häättöä koskevia asioita koskevaa 8 c §:ää, jonka nojalla oikeusministeriö on vahvistanut määräyksen vastapuolen maksettaviksi tuomittavista oikeudenkäyntikuluista. Määräyksen mukaan oikeudenkäyntikulut tavanomaisessa asiassa ovat korkeintaan 1 200 markkaa ja tavanomaista vaativammassa asiassa 1 600 markkaa.

Oikeusministeriö tulee tarkoin seuraamaan oikeudenkäyntikustannusten kehitystä sekä tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin, mikäli kustannusten kehitys sitä vaatii.

4. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä oikeusministeriössä. Esityksen pohjana olevasta muistiosta pyydettiin marraskuussa 1997 lausunnot 30 eri viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausuntoja saapui kaikkiaan 26 kappaletta ja niistä on laadittu ministeriössä tiivistelmä.

Lausunnonantajien selvä enemmistö suhtautui myönteisesti ehdotettuihin lainsä-

däntötoimenpiteisiin, joiden seurauksena asunto-oikeudet lakkautettaisiin ja hovioikeuksien asiantuntijajäsenet poistuisivat käsi-teltäessä huoneenvuokra-asioita. Ehdotuksiin pääosin myönteisesti suhtautuvien mielipiteet jakaantuivat kysymyksessä, tulisiko uudistuksen yhteydessä säilyttää oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain 36 §:ää vastaava säännös, joka koskee oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuutta huoneenvuokra-asioissa. Kanna-tusta sai sekä säännöksen kumoaminen että sen siirtäminen oikeudenkäymiskaaren sellaisenaan tai rajoitettuna koskemaan asuin-huoneiston vuokrasuhteesta johtuvia riitoja. Noin kolmannes lausunnonantajista suhtautui muutoin kielteisesti ehdotuksiin, mutta kannatti mainitun 36 §:n säilyttämistä sellaisenaan.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Esitys liittyy samanaikaisesti eduskunnalle annettavaan hallituksen esitykseen laiksi oikeudenkäymiskaaren ja eräiden muiden lakien riita-asiain valmistelua, pääkäsittelyä sekä hakemusasioiden käsittelyä koskevien säännösten muuttamisesta. Nyt annettavaan esitykseen sisältyvän oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain kumoamista koskevan lain 3 §:n siirtymäsäännöksessä viitataan eräiden tilanteiden osalta oikeudenkäymiskaaren 6 luvun 15 §:ään. Koska pykälä ehdotetaan kumottavaksi mainitussa esityksessä oikeudenkäymiskaaren riita-asioiden käsittelysäännösten muuttamisesta, on nyt annettavaan esitykseen sisältyvässä siirtymäsäännöksessä viitattava oikeudenkäymiskaaren 6 luvun 15 §:ään sellaisena kuin se on asianomaisen lain voimaan tullessa. Tämä edellyttää, että nyt annettavaan esitykseen sisältyvät lakiehdotukset sekä mainittuun eduskunnalle samaan aikaan annettavaan esitykseen sisältyvä ehdotus laiksi oikeudenkäymiskaaren muuttamisesta tulevat voimaan yhtä aikaa.

Kauppa- ja teollisuusministeriö on asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on ottaen huomioon myös tuomioistuinmenettelyä koskevat kehittämishankkeet selvittää tarvetta laajentaa kuluttajavalituslautakunnan

toimialaa tai luoda uusia vastaavantyyppisiä riitojen ratkaisumenettelyjä. Selvitystehtävää suoritettaessa on otettava huomioon, että sellaiset riita-asiat, joissa on tarpeen saada täytäntöönpanokelpoinen päätös, eivät lähtökohtaisesti sovellu ratkaistavaksi tuomioistuimen ulkopuolisessa menettelyssä. Työryhmän on ensimmäisessä vaiheessa selvitettävä, tulisiko kuluttajavalituslautakunnan toimivalta laajentaa huoneen- vuokrasuhteesta johtuviin riita-asioihin tai olisiko luotava uusi ratkaisuelin, joka mahdollisesti käsitelisi muitakin asumisturva-asioita, kuten asuntokauppaa sekä kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä, sekä minkälaisissa huoneenvuokra-asioissa ja minkälaisen osapuolten välillä tuomioistuimen ulkopuolista ratkaisumenettelyä tulisi käyttää. Kuluvan vuoden toukokuun loppuun mennessä annettavassa väliraportissa on otettava myös kantaa siihen, tulisiko vuoden 2002 valtion talousarvioon tehdä ehdotuksia, jotka koskevat huoneenvuokra-asioiden ja muiden asumisturva-asioiden tuomioistuimen ulkopuolista käsittelyä.

6. Voimaantulo

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan kolmen kuukauden kuluttua sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu. Edellä selvitetystä syistä johtuen on tärkeää, että lait tulevat voimaan yhtä aikaa kuin eduskunnan käsiteltävänä samanaikaisesti olevaan esitykseen sisältyvä ehdotus laiksi oikeudenkäymiskaaren muuttamisesta. Oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asiois- sa annetun lain kumoamisesta annettavaan lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset asunto-oikeuksissa vireillä olevien huoneenvuokrasuhteesta johtuvien riita-asioiden käsittelystä uudistuksen siirtymävaiheessa. Jotta asianosaisille ei aiheutuisi kustannuksia yksinomaan siitä syystä, että ennen edellä mainittujen säädösten ja säännösten kumoamisesta annettavien lakien voimaantuloa asunto-oikeudessa vireille tullut ja osittain käsitelty asia jouduttaisiin menettelyuudistuksen vuoksi käsittelemään uudelleen, ehdotetaan, että ne huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat, joissa haastehakemus on toimitettu

asunto-oikeuteen ennen tämän lain voimaantuloa, käsitellään kärjäoikeudessa vanhan lain mukaisesti. Vaikka asia käsitelläänkin vanhan lain mukaisesti, tulevat alioikeuksien ja hovioikeuksien kokoonpanoa huoneenvuokra-asioissa koskevat uudistukset voimaan jo tämän lain voimaan tullessa. Tämän mukaisesti ehdotetaan lisäksi, että kärjäoikeuden yksi lainoppinut jäsen voi käsitellä vireillä olevan asian yksin loppuun, jos asianosaiset siihen suostuvat tai jos asia on selvä siten kuin oikeudenkäymiskaaren 6 luvun 15 §:n 1 momentissa säädetään. Muussa tapauksessa huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia on käsiteltävä kärjäoikeudessa kokoonpanossa, johon kuuluu lautamiehiä. Siirtymäsäännös mahdollistaa myös sen, että asianosaiset voivat sopia, että yksi tuomari toimittaa valmistelua vastaavan vaiheen, mutta todistelun vastaanottamiseen ja asian ratkaisemiseen siirryttäessä asia käsitellään oikeudenkäymiskaaren 2 luvun 1 tai 2 §:ssä säädetyssä kokoonpanossa. Asian käsittelyä yksin jatkavan tuomarin tulisi olla ollut mukana asian aikaisemmassa käsittelyssä puheenjohtajana. Jollei tämä ole mahdollista, asian voisi käsitellä yksin loppuun myös muu kärjäoikeuden lainoppinut jäsen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asian käsittelevä tuomari määräytyy samalla tavalla sattumanvaraisesti kuin yleensäkin ja etteivät asianosaiset voi keskenään sopia siitä, kuka tuomari käsittelee asian yksin loppuun. Siirtymäsäännöksiin ehdotetaan otettavaksi säännökset myös sellaisten asunto-oikeuksien toimivaltaan kuuluvien vireillä olevien huoneenvuokraa koskevien riita-asioiden käsittelystä, joissa ei ole perusteltua soveltaa vanhan lain menettelysäännöksiä. Silloin kun asia on lykätty odottamaan jonkin toisen asian ratkaisemista ja sen käsittelyä voidaan jatkaa vasta nyt ehdotetun uudistuksen voimaantulon jälkeen, on tarkoituksenmukaista käsitellä asia oikeudenkäymiskaaren riita-asian käsittelyä koskevien säännösten mukaisesti. Jollei asiaa voida määrätä suoraan pääkäsittelyyn, asiassa on toimitettava valmistelu. Pääkäsittelyssä asianosaisten on esitettävä uudelleen vaatimuksensa ja niiden perusteet. Myös aikaisemmin vastaanotettu todistelu on otettava vastaan uudelleen. Näin ei kuitenkaan tarvitse menetellä, jos

aikaisemmin vastaanotetulla todistelulla ei ole merkitystä asian ratkaisemisen kannalta tai jos todistelun vastaanottaminen uudelleen ei ole mahdollista. Myös silloin, kun asia on uudistuksen voimaantulon jälkeen palautettu muutoksen- hakutuomioistuimesta käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi, se on lakiehdotuksen mukaan käsiteltävä oikeudenkäymiskaaren riita-asiain käsittelyä koskevien säännösten mukaisesti. Säännös soveltuu sekä silloin, kun muutoksenhakutuomioistuin on katsonut, ettei asunto-oikeus olisi saanut jättää kannetta tutkimatta, että silloin, kun asia

palautetaan käräjäoikeuteen esimerkiksi todistelun vastaanottamista varten. Yhdenmukaisesti edellä lausutun kanssa ehdotetaan lisäksi, että sellainen asia, jossa takaisinsaantihakemus on toimitettu käräjäoikeuteen tämän lain voimaantulon jälkeen, käsitellään noudattaen oikeudenkäymiskaaren riita-asiain käsittelyä koskevia säännöksiä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

Lakiehdotukset

1.

Laki

oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan oikeudenkäynnistä huoneenvuokra-asioissa 10 päivänä elokuuta 1973 annettu laki (650/1973) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3 §

Huoneenvuokrasuhteesta johtuva riita-asia, jossa haastehakemus on toimitettu asunto-oikeuteen ennen tämän lain voimaantuloa, käsitellään käräjäoikeudessa noudattaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Tällainen asia käsitellään kuitenkin tämän lain voimaantulon jälkeen käräjäoikeudessa oikeudenkäymiskaaren 2 luvun 1 tai 2 §:ssä

säädettyssä kokoonpanossa sekä hovioikeudessa oikeudenkäymiskaaren 2 luvun 8 §:ssä säädettyssä kokoonpanossa. Jos asianosaiset suostuvat tai jos asia on selvä siten kuin oikeudenkäymiskaaren 6 luvun 15 §:n 1 momentissa säädetään sellaisena kuin se on tämän lain voimaan tullessa, käräjäoikeus on päätösvaltainen, kun siinä on yksin puheenjohtaja.

Jos 1 momentissa tarkoitettu asia on lykätty odottamaan jonkin toisen asian ratkaisemista tai se on tämän lain voimaan tultua palautettu muutoksenhakutuomioistuimesta

käräjäoikeuteen, asia käsitellään kuitenkin noudattaen oikeudenkäymiskaaren riita-asian käsittelyä koskevia säännöksiä. Myös asia, jossa takaisinsaantihakemus on toimitettu käräjäoikeuteen tämän lain voimaantulon jälkeen, käsitellään noudattaen oikeudenkäymiskaaren riita-asian käsittelyä koskevia säännöksiä.

2.

Laki

eräiden asunto-oikeuksien perustamisesta annetun lain kumoamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Tällä lailla kumotaan eräiden asunto-oikeuksien perustamisesta 10 päivänä elokuuta 1973 annettu laki (646/1973) siihen

myöhemmin tehtyine muutoksineen.

2 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

3.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain
(481/1995) 15 § sekä
lisätään lakiin uusi 70 a § seuraavasti:

70 a §

tuomioistuimen ratkaisuun ei saa valittamalla
hakea muutosta. _____

*Muutoksenhaku muuttopäivän siirtämistä
koskevaan ratkaisuun*

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta
20 ____ .

Muuttopäivän _____ siirtämistä _____ koskevaan

4.

Laki

liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan liikehuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain
(482/1995) 13 § sekä
lisätään lakiin uusi 57 a § seuraavasti:

57 a §

tuomioistuimen ratkaisuun ei saa valittamalla
hakea muutosta. _____

*Muutoksenhaku muuttopäivän siirtämistä
koskevaan ratkaisuun*

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20 ____ .

Muuttopäivän _____ siirtämistä _____ koskevaan

5.

Laki

oikeudenkäymiskaaren 21 luvun muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään oikeudenkäymiskaaren 21 lukuun siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen uusi 8d § seuraavasti:

21 luku

Oikeudenkäyntikuluista

8d §

Asuinhuoneistoa koskevassa
huoneenvuokra-asiassa oikeudenkäyntikulut
tuomitaan tämän luvun 8 c §:n mukaisesti.
Jos siihen

on painavia syitä eikä asiaa ratkaista 5 luvun
13 tai 14 §:n nojalla valmistelua jatkamatta
yksipuolisella tuomiolla, asianosainen
voidaan velvoittaa suorittamaan vastapuolen
oikeudenkäyntikuluja 8 c §:ssä säädettyä
enemmän.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20____.

Helsingissä 20 päivänä huhtikuuta 2001

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Johannes Koskinen*

Liite
Rinnakkaistekstit

3.

Laki

asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan asuinhuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain
(481/1995) 15 § sekä
lisätään lakiin uusi 70 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

15 §

15 §

Asunto-oikeudet

(kumotaan)

*Sen mukaan kuin erikseen säädetään, voi
huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat
käsitellä ja ratkaista yleiseen alioikeuteen
asetettu erityinen osasto, jonka nimi on
asunto-oikeus.*

70 a §

*Muutoksenhaku muuttopäivän siirtämistä
koskevaan ratkaisuun*

*Muuttopäivän siirtämistä koskevaan
tuomioistuimen ratkaisuun ei saa
valittamalla hakea muutosta.*

*Tämä laki tulee voimaan _____
päivänä _____ kuuta
20 ____.*

4.

Laki

liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan liikehuoneiston vuokrauksesta 31 päivänä maaliskuuta 1995 annetun lain
(482/1995) 13 § sekä
lisätään lakiin uusi 57 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

13 §

Asunto-oikeudet

Sen mukaan kuin erikseen säädetään, voi huoneenvuokrasuhteesta johtuvat riita-asiat käsitellä ja ratkaista yleiseen alioikeuteen asetettu erityinen osasto, jonka nimi on asunto-oikeus.

Ehdotus

13 §

(kumotaan)

57 a §

Muutoksenhaku muuttopäivän siirtämistä koskevaan ratkaisuun

Muuttopäivän siirtämistä koskevaan tuomioistuimen ratkaisuun ei saa valttamalla hakea muutosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta 20____.