

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Maanmittauslaitos kiittää mahdollisuudesta lausua oikeusministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi.

Maanmittauslaitos lausuu asiassa seuraavaa.

Yleiset huomion Maanmittauslaitos toteaa, että huoneistotietojärjestelmän ja sen rekisteröinnin kannalta asuntokauppalain uudistus koetaan hyvänä. Uudistus selkiyttää nykytilaa poistamalla turhat maininnat osakekirjoista, kun kyse on uusista yhtiöistä. Samalla muutoksilla vahvistetaan yhteyttä huoneistotietojärjestelmään. Käytännössä muutokset tuovat lainsäädännön tasolle sen, miten käytäntö on toiminut jo useamman vuoden huoneistotietojärjestelmän osalta.

2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

2.1 Vakuuksien vapauttaminen ja vapautuminen (AsKL 2 luvun 18 ja 18 a §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

2.2 Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuus (AsKL 2 luvun 19 b §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

2.3 Vaikutusten arviointi

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

3.1 Rakennustyön tarkkailijan pakollisuus ja tehtävät (AsKL 2 luvun 22 §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

3.2 Rakennustyön tarkkailijan toimikausi, vastuu ja riippumattomuus (AsKL 2 luvun 22 a ja 22 b §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

3.4 Vaikutusten arviointi

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset

Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

5.1 Asunnon osto-oikeudesta perittävä maksu (AsKL 3 luvun 1, 3 b, 4 ja 6 §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

5.2 Asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen sisältö (AsKL 3 luvun 7 §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

5.3 Tiedonantovelvollisuus ennen asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemistä (AsKL 3 luvun 8 §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

5.4 Vaikutusten arviointi

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

6 Vuosi- ja jälkitarkastusta koskevat ehdotukset

6.1 Vuositarkastusta koskevat ehdotukset (AsKL 4 luvun 18, 18 a, 18 c, 18 d, 18 e ja 18 f §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

6.2 Jälkitarkastusta koskevat ehdotukset (AsKL 4 luvun 18 g, 18 h ja 18 i §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

6.3 Vaikutusten arviointi

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika) (AsKL 4 luvun 19 §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen

Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen (AsKL 4 luvun 35 §)

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Maanmittauslaitos toteaa ensinnäkin 2 luvun 6 §:n ehdotetun kumoamisen osalta, että kumoaminen on perusteltua.

Edelleen Maanmittauslaitos toteaa 2 luvun 6 a §:ään ehdotettujen muutosten osalta seuraavaa.

On perusteltua poistaa pykälän 1 momentista osakekirjojen painamiseen viittaava maininta. Myös selkeä viittaus huoneistotietojärjestelmään ja siitä annetun lain 4 §:ään on hyvä.

Myös 2 momentin osalta muutos on selkeä, kun kumottavan 6 pykälän 2 momentin sisältö tuodaan 6 a §:n 2 momentin sisään.

5 momentin osalta on huomionarvoista se, että osaomistusasuntojen osalta rs-rajoitusmerkintä on säilytettävä niin kauan kuin osaomistussuhde kestää. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että rs-rajoituksia voi ilmetä rekisteristä tavanomaista pidempään.

Ehdotetun 2 luvun 15 §:n 3 momentin muutosehdotuksesta Maanmittauslaitos toteaa seuraavaa.

Ensinnäkin voidaan pitää hyvänä muutosta, että ylläpidettävät yhteystiedot ovat muitakin kuin osoitteita. Maanmittauslaitos kuitenkin korostaa, että tässä on huomioitava mahdollinen kytkös huoneistotietojärjestelmään. Jos turva-asiakirjojen säilyttäjä käyttää näitä yhteystietoja myös saantojen rekisteröinnin yhteydessä (eli ilmoittaa yhteystiedot saannon saajan yhteystiedoiksi huoneistotietojärjestelmään), ostajan on ymmärrettävä, että nämä yhteystiedot tulevat tällöin taloyhtiön käyttöön. Eli ostajan olisi huomioitava tämä, kun ilmoittaa yhteystietonsa.

2 luvun 15 §:n 5 momentin muutoksesta Maanmittauslaitos pitää hyvänä, että turvakiellot huomioidaan ja samalla varmistetaan, että tarvittavat tiedot ovat kuitenkin käytettävissä esimerkiksi rekisteröinnin tueksi.

Ehdotuksen 4 luvun 4, 7, 8, 29 ja 34 §:ssä viitattaisiin jatkossa systemaattisesti osakekirjan luovuttamisen sijasta suostumuksen antamiseen. Maanmittauslaitos pitää muutosta hyvänä ja perusteltuna. Muutos selkiyttää nykytilaa.

10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

Maanmittauslaitoksella ei ole lausuttavaa.

13 Muut huomiot

Muut huomiot

Maanmittauslaitoksella ei ole muuta lausuttavaa.

Mikkonen Soile
Maanmittauslaitos - Pääjohtaja Pasi Patrikainen ja maanmittausneuvos
Markku Markkula