

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Kiitän mahdollisuudesta lausunnon antamiseen. Keskityn lausunnossa reklamaatiota sekä käytetyn asunnon kaupan taloudellista virhettä koskeviin ehdotuksiin.

2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

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

-

2.2 Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuus (AsKL 2 luvun 19 b §)

-

2.3 Vaikutusten arviointi

-

3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

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

-

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

-

3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

-

3.4 Vaikutusten arviointi

-

4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset

Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)

-

5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

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

-

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

-

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

-

5.4 Vaikutusten arviointi

-

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 §)

-

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

-

6.3 Vaikutusten arviointi

-

7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

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

Ostajan oikeutta virheeseen perustuvien vaatimusten esittämiseen rajoittavat tällä hetkellä ajallisesti vanhentumislakiin sisältyvät velan vanhentumista koskevat säännökset sekä asuntokauppalakiin sisältyvät reklamaatioaikaa koskevat säännökset. Vanhentuminen ja reklamaatio on pidetty erillään myös muita sopimustyyppejä koskevassa sääntelyssä. Vanhentumisen ja reklamaation eroihin kuuluu muun muassa se, että yleensä reklamaatioajat ovat vanhentumisaikoja lyhyempiä ja reklamaation sisällölliset vaatimukset poikkeavat jonkin verran siitä, mitä edellytetään vanhentumisen katkaisemiselta. Lisäksi eri säännöt koskevat sitä, kuka kantaa riskin asianmukaisesti lähetetyn ilmoituksen perilletulosta.

Esitysluonnoksessa on kuvattu uusien asuntojen kaupassa esiintyneen epäselvyyttä siitä, milloin vanhentumislain mukainen kymmenen vuoden toissijainen vanhentumisaika alkaa. Luonnoksessa ei kuitenkaan ehdoteta tältä osin täsmennystä vanhentumislakiin, vaan asuntokauppalakiin säännöstä "myyjän vastuun päättymisestä". Perusteluista ei ilmene, miksi vanhentumisaikaa koskevaan epäselvyyteen on vastattu muuten kuin vanhentumista koskevalla sääntelyllä. Luonnoksessa ei ole myöskään otettu kantaa uuden myyjän vastuun päättymistä koskevan sääntelyn ja vanhentumisen suhteeseen. Jos ehdotettu sääntely toteutettaisiin, jäisi epäselväksi, onko sitä pidettävä vanhentumislain 2 §:ssä tarkoitettuna vanhentumista koskevana erityissäännöksenä. Säännöksen sanamuoto viittaa siihen, että kysymys ei ole vanhentumista vaan reklamaatiota koskevasta säännöksestä, jonka rinnalla sovellettaisiin edelleen myös vanhentumislain säännöksiä. Tämä tarkoittaisi, että säännös ei poistaisi vanhentumislakiin liittyvää tulkintaongelmaa vaan pelkästään toisi toissijaisen 10 vuoden vanhentumisajan rinnalle uuden samanpituisen määräajan, joka tosin alkaisi todennäköisesti useimmiten ainakin suurin piirtein samaan aikaan toissijaisen vanhentumisajan kanssa. Ostajien virheeseen perustuvia vaatimuksia rajoittaisivat tällöin kaikki seuraavat määräajat:

- vuositarkastus ja siihen liittyvä huomautusaika (AsKL 4:19.1) (normaalitilanteissa)
- kohtuullinen aika virheen havaitsemisesta (AsKL 4:19.2) (normaalitilanteissa)
- esitetty tavanomaista pitempi kohtuullinen aika (esitetty AsKL 4:20) (erityistilanteissa)
- virheen havaitsemisesta alkava yleinen kolmen vuoden vanhentumisaika (VanhL 7.1 §) (aina)
- sopimusrikkomuksesta alkava toissijainen 10 vuoden vanhentumisaika (VanhL 7.2 §) (aina)
- esitetty myyjän vastuun päättymisaika (aina)

Ei ole tarkoituksenmukaista korjata pientä vanhentumisajan alkamiseen liittyvää tulkinnanvaraisuutta uudentyypisellä vastuun päättymistä koskevalla sääntelyllä, joka voi sekoittaa vakiintunutta reklamaatio- ja vanhentumissääntelyn systematiikkaa ja avata uusia tulkintaongelmia. Jos päättymisajasta säädetään, sen suhdetta vanhentumiseen on syytä selvittää. Jos tarkoitus on syrjäyttää vanhentumissääntely (sekä yleinen että toissijainen vanhentumisaika), tämän tulisi tulla ilmi säännöksen sanamuodossa. Jos ei, tämä olisi hyvä todeta nimenomaisesti hallituksen esityksessä, jos säännöstä kuitenkin perustellaan vanhentumisajan alkamiseen liittyvällä epäselvyydellä.

Ehdotettuun säännökseen liittyy epäselvyyttä myös sen suhteen, millä tavalla ostajan on vedottava virheeseen ennen kymmenen vuoden määräaikaa. Riittääkö virheeseen vetoaminen vai onko ilmoitettava myös vaatimukset? AsKL 4:19:ssä edellytetään tällä hetkellä vuositarkastukseen mennessä havaittujen virheiden osalta virheestä ilmoittamista vuositarkastuksen ja siihen liittyvän määräajan puitteissa (AsKL 4:19.1) ja myöhemmin havaittujen virheiden osalta virheistä ja vaatimuksista ilmoittamista kohtuullisessa ajassa (AsKL 4:19.2). Reklamaatiota koskevien yleisten oppien mukaan taas yleensä riittää virheestä ilmoittaminen, ja vanhentumisen katkaiseminen puolestaan edellyttää velan perusteen ja määrän yksilöintiä kohtuudella vaadittavalla tavalla.

8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen

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

-

9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Luonnoksessa esitetään muutoksia reklamaatiota ja taloudellista virhettä koskevaa sääntelyyn.

Reklamaatio

Reklamaatiosääntelyä esitetään selkeytettäväksi siten, että lakiin kirjattaisiin, että kohtuullinen reklamaatioaika sekä uuden että käytetyn asunnon kaupassa on tavanomaista pidempi tietyissä tapauksissa, muun muassa silloin, kun myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Nähdäkseni kysymys ei ole niinkään selkeytyksestä kuin reklamaatiovelvollisuuden ankaroitamisesta nykytilaan verrattuna. Voimassa olevan sääntelyn (AsKL 4:20 ja AsKL 6:14) mukaan ostaja saa näet vedota virheeseen täysin reklamaatiosäännösten estämättä silloin, kun myyjä on esim. menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Vaikka asuntokauppalain esitöissä viitataan siihen, että kyseiset säännökset eivät "oikeuta ostajaa viivyttämään virheilmoituksen tekemisessä miten kauan tahansa", tämän esityölausuman merkitys nykyinen vanhentumista koskeva lainsäädäntö ja reklamaatiota koskeva oikeuskäytäntö huomioon ottaen lienee vähäinen.

Edellä mainitun esityölausuman merkitystä vähentää se seikka, että asuntokauppalaki on säädetty ennen vanhentumislakia, ja asuntokauppalain esitöiden kannanotot on siten esitetty aikana, jolloin sopimusperusteisten vaatimusten yleinen vanhentumisaika oli kymmenen vuotta. Vanhentumisajan lyhentyminen kolmeen vuoteen on vähentänyt merkittävästi tarvetta siihen, että reklamaatiovelvollisuutta ja vanhentumista koskevien sääntöjen rinnalla sovellettaisiin vielä jotakin muita sääntöjä tai periaatteita, joiden nojalla ostaja menettäisi passiivisuutensa vuoksi oikeuden vaatimusten esittämiseen jo ennen vanhentumisajan umpeutumista. Korkein oikeus on ratkaisussaan KKO 2019:94 korostanut eroa toisaalta yleisen kolmen vuoden vanhentumisajan piiriin kuuluvien ja toisaalta pitempien vanhentumisaikojen piiriin kuuluvien tilanteiden välillä ja katsonut, että kolmen vuoden vanhentumisajan piiriin kuuluvissa tilanteissa velkojaa suojaavat velallisen passiivisuudelta ensisijaisesti vanhentumista koskevat säännöt. Ratkaisun mukaan se, että vanhentumislakiin sisältyy yksityiskohtaiset säännökset suoritusvelvollisuuden lakkaamisesta ajan kulumisen perusteella, puhuu sitä vastaan, että saamisoikeus katsottaisiin jo ennen vanhentumislain mukaisen vanhentumisajan kulumista menetetyksi pelkästään ajan kulumisen perusteella. Käytännössä ei myöskään esiintyne kovin paljon tilanteita, joissa kolmen vuoden vanhentumisajan puitteissa virheeseen vedonneen ostajan voitaisiin katsoa "viivytelleen kuinka kauan tahansa".

Nykyään ostajan oikeutta vedota virheeseen käytetyn asunnon kaupassa rajoittavat pääasiassa

- virheen havaitsemisesta alkava kohtuullinen reklamaatioaika (AsKL)
- asunnon hallinnan luovutuksesta laskettava kahden vuoden reklamaatioaika (AsKL)
- virheen havaitsemisesta laskettava kolmen vuoden vanhentumisaika (VanhL)
- kymmenen vuoden toissijainen vanhentumisaika (VanhL)

Esitetty sääntely tarkoittaisi näiden lisäksi uutta määräaika, jonka arviointi olisi tapauskohtaista. Luonnoksen mukaan määräajan pituuteen vaikuttaisivat "esimerkiksi virheen vakavuus ja myyjän menettely". Esitetyn säännöksen tai sen perustelujen perusteella ei muodostu kovin täsmällistä käsitystä määräajan pituudesta esimerkiksi verrattuna tavanomaiseen kohtuulliseen aikaan tai kolmen vuoden vanhentumisaikaan. Uusi määräaika olisi siten omiaan tuomaan uuden epävarmuustekijän asunnon kaupan virhetilanteiden selvittelyyn ja niitä koskeviin oikeudenkäynteihin. Ajan myötä määräajan pituus voisi täsmentyä oikeuskäytännössä, mutta tähän kuluisi aikaa, eikä erityisesti asunnon myyjinä ja ostajina olevien yksityishenkilöiden olisi välttämättä helppoa hahmottaa määräajan pituutta.

Olisikin syytä vakavasti harkita, onko ilmennyt todellista tarvetta uuden tapauskohtaista harkintaa edellyttävän määräajan sisällyttämiselle lakiin monimutkaistamaan sääntelyä ja ainakin alkuvaiheessa aiheuttamaan oikeudellista epävarmuutta. Käytännössä "tavanomaista pidempi kohtuullinen aika" voisi tulla sovellettavaksi silloin, kun ostaja ei ole reklamoinut asianmukaisesti tavanomaisessa kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta mutta on kuitenkin reklamoinut yleisen kolmen vuoden vanhentumisaajan kuluessa. Oman käsitykseni mukaan myyjän oikeussuoja niissä tapauksissa, joissa myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti (tms.), ei edellytä suoja ostajan yleisen vanhentumisaajan puitteissa esittämiltä vaatimuksilta. Tavanomainen kohtuullinen reklamaatioaika normaalitapauksissa sekä yleinen vanhentumisaika niissä tapauksissa, joissa normaaleja reklamaatioaikoja ei myyjän menettelyn tms. syyn vuoksi sovelleta, riittävät.

Taloudellinen virhe

Esitetty salaista taloudellista virhettä koskeva säännös on sanamuodoltaan hyvin avoin, ja sen perustelut ovat suppeat sekä sen suhteen, millaisia ongelmia nykyisessä sääntelyssä on, että sen suhteen, millaisia tilanteita säännöksen on tarkoitus koskea.

Myyjän virhevastuuta laajentavaa säännöstä on perusteltu lähinnä sillä, että voimassa oleva taloudellista virhettä koskeva sääntely olisi epäselvää sen suhteen, onko salaisen taloudellisen virheen ulkopuolelle ollut tarkoitus rajata sellaiset taloudelliset velvollisuudet, jotka eivät johdu fyysisestä viasta tai puutteesta. Käsittääkseni tällaista epäselvyyttä ei nykyisen säännöksen sanamuoto ja esityöt huomioon ottaen ole. AsKL 6:20.1:n 3 kohdassa todetaan nimenomaisesti vaatimus asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneestä odottamattomasta viasta tai puutteesta. Lainkohtaa koskevista esitöistä (HE 21/2005) ilmenee, että säännöksessä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien kiinteistön osien korjaustarpeista johtuvia lisävelvoitteita ja -vastuita.

Esitettyssä säännöksessä on siten kysymys pikemminkin myyjän vastuun laajennuksesta kuin selvennyksestä. Sen perustelemiseksi olisi tarpeen tuoda esiin, miltä osin ja miksi nykyisen sääntelyn mukainen virhevastuu (vastuu annetuista tiedoista, tiedonannon laiminlyönnistä sekä salaisesta,

kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin liittyvistä taloudellisista virheistä) ei riitä. Mitä ovat sellaiset tilanteet, joita myyjän virhevastuu ei nykyisellään kata, mutta joita koskeva riski on syytä asettaa enemmän myyjälle kuin ostajalle?

Esitetyn säännöksen sanamuoto on avoin, eikä sitä ole perusteluissa täsmennetty. Siitä jää epäselväksi, minkä tyyppisiä odottamattomia seikkoja säännöksessä tarkoitetaan. Sanamuoto mahdollistaisi jopa tulkinnan, että myyjä voisi olla vastuussa siitä, jos asunto-osakeyhtiön menot kasvavat merkittävästi jonkin yllättävän yleisen toimintaympäristön muutoksen (esimerkiksi energiakriisi tai lainsäädännön muutos) seurauksena, vaikka tätä tuskin on tarkoitettu. Perusteluista käy ilmi lähinnä, että seikat ovat muita kuin kiinteistön fyysisiin ominaisuuksiin liittyviä. Säännös kaipaaisikin tässä suhteessa merkittävää täsmentämistä, jotta kävisi selvästi ilmi, millaisista seikoista myyjä vastaa ostajalle siinäkin tapauksessa, että ei ole antanut niitä koskevia tietoja (vrt. momentin 1 kohta) eikä ole tiennyt niistä (vrt. momentin 2 kohta). Selvää lienee, että seikan pitää olla ollut olemassa vaaranvastuun siirtyessä (ks. AsKL 6:13 ja 4:17). Jos säännöksen sisältöä ei täsmennetä, se on omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä siitä, millaisista asioista myyjä asuntokaupassa vastaa.

10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

-

11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

-

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

Edellä esittämilläni perusteilla en pidä todennäköisenä, että ehdotus toissijaisesta reklamaatioajasta selkiyttää oikeustilaa tai vähentää riitoja. Esitetyn taloudellista virhettä koskevan säännöksen vaikutuksia ei liene arvioitu asunnon ostajien ja myyjien eikä riidanratkaisun näkökulmasta.

13 Muut huomiot

Muut huomiot

-

siviilioikeuden professori, Itä-Suomen yliopisto