

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

-

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 §)

Kannatamme ehdotusta rakennustyön tarkkailijan pakollisuudesta sekä tarkkailijan tehtävien laajentamisesta kattamaan myös jälkitarkastusvaihe. Uudistusten voidaan arvioida edistävän rakentamisen laatua sekä helpottavan rakennusvirheiden selvittämistä.

Samalla pidämme tärkeänä, että tarkkailijan vastuu rajataan ehdotetulla tavalla. Tämä on olennaista tarkkailijoiden saatavuuden turvaamiseksi sekä sen varmistamiseksi, että palvelun kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Pidämme tervetulleena myös ehdotusta tilintarkastajan tehtävien laajentamisesta, sillä sen voidaan katsoa parantavan sekä asunnonostajien että asunto-osakeyhtiöiden asemaa erityisesti konkurssitilanteissa.

Rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan velvollisuus ilmoittaa tehtäviensä yhteydessä havaitsemistaan seikoista osakkeenostajille, perustajaosakkaille sekä toisilleen voi edistää asioiden ajantasaista käsittelyä ja ratkaisemista jo rakennusvaiheessa

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

Vuokralaiset ry katsoo, että perustajaosakkaan ja tämän nimeämän rakennustyön tarkkailijan välinen suhde sisältää lähtökohtaisesti riippuvuuselementin. Tästä syystä on tärkeää, että osakkeenostajilla on todellinen mahdollisuus vaihtaa tarkkailija halutessaan. Katsomme, ettei tarkkailijan vaihtamiseen edellytettävää ”perusteltua syytä” tule tulkita suppeasti, vaan lähtökohtana tulisi olla osakkeenostajien vapaus vaihtaa tarkkailija mistä tahansa syystä.

3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

Tässä vaihtoehtoinen, sisällöltään sama muotoilu:

Suhtaudumme myönteisesti myös tilintarkastajan tehtävien laajentamista koskevaan ehdotukseen. Katsomme muutoksen vahvistavan sekä asunnonostajien että asunto-osaakeyhtiöiden asemaa erityisesti konkurssitilanteissa.

Halutessasi voin tehdä vielä napakamman lomakeversion tai hieman juridisemmän lausuntokielen.

3.4 Vaikutusten arviointi

-

4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset

Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)

Asunnon ostajien asema paranee. Riski maksaa kauppahintaa, joka ylittää rakennuksen todellisen valmiusasteen, pienenee ja vakuusjärjestelmä vahvistaa ostajien suojaa.

5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

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

Välimallisopimusten yleistyessä ostajien asema on turvattava lainsäädännössä nykyistä paremmin. Näiden sopimusmuotojen osalta lainsäädäntöä on tarpeen uudistaa viipymättä. Ehdotettu sääntely ei välimallin asumismuotojen kohdalla tarjoa riittävää suojaa, vaan ne edellyttävät laajempaa, lainsäädäntöön perustuvaa turvaa.

Välimallisopimukset jotka edellyttävät laajempaa tarkastelua ja kokonaisvaltaisempaa ratkaisua.

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 päätyminen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

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

-

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

-

10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

-

11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

-

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

-

13 Muut huomiot

Muut huomiot

-

Viita Anne
Vuokralaiset VKL ry - Anne Viita, toiminnanjohtaja