

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Turun hovioikeus kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto.

2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

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

Muutosehdotus 18 §:n 1 momenttiin on perusteltu, koska vakuuden vapauttamisesta päättäminen ei tule olla perustajaosakkaan päätäntävällässä vaan se tulee sitoa siihen, että yhtiön hallinta on luovutettu osakkaille ja yhtiöllä on osakkaiden valitsema hallitus, jolla on mahdollisuus arvioida vakuuden vapauttamisen edellytyksiä.

Uusi 18 §:n 2 momentti, jossa rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen sidotaan mm. jälkitarkastuskokoukseen on osa esitysluonnokseen sisältyvää merkittävää rakentamisprosessin sääntelyn muutosta, jota käsitellään lähemmin kohdassa 6.

18 §:n 4 momentin täsmennys vaikuttaa merkittävältä parannukselta perustajaosakkaan suojaan tilanteessa, jossa yhtiö ja osakkaat katsovat rakentamisvaiheen toteutuksessa olevan puutteita ja virheitä. Vakuuden ylläpitäminen aiheuttaa perustajaosakkaalle kustannuksia ja vakuuden pidättämisellä kokonaisuudessaan lienee siten vaikusta perustajaosakkaan toiminnalle. Yhtiöllä ja osakkailta toisaalta on edelleen uudessakin ehdotetun säännöksen 5 momentissa säilytetty velvollisuus korvata perustajaosakkaalle perusteettomalla pidättämisellä aiheuttamansa kohtuullinen vahinko. Vakuuden vapauttamatta jättämistä käytettäneen melko yleisesti tilanteissa, joissa yhtiö ja osakkaat katsovat rakentamisessa olleen puutteita tai suoranaisia virheitä. (Tästä tilastotietoa ehdotuksen sivulla 22.)

18 a §:ssä ehdotetaan säädettäväksi vakuuden vapautumisesta ilman yhtiön ja osakkaiden suostumusta. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden voimassaolo jatkuisi ehdotuksessa jälkitarkastukseen asti ja vapautuisi kolmen kuukauden kuluttua jälkitarkastuskokouksesta, mikäli osakas ei vastustaisi vapauttamista. Tässäkin tilanteessa yhtiön osakkailla on ja tuleekin olla mahdollisuus estää vakuuden vapautuminen vielä jälkitarkastuskokouksen jälkeenkin saattamalla vastustus vireille viranomaisessa.

Ehdotuksen vaikutukset eivät asioiden tuomioistuinkäsittelyjen määrään oletettavasti olisi merkittäviä, kun menettelyä erityisesti vakuuden vapauttamisen vastustamisen osalta ei merkittävästi muuteta.

2.2 Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuus (AsKL 2 luvun 19 b §)

Omavastuuosuuden osalta muutosehdotukset ovat selkeyttäviä täsmennyksiä. ”Kohteen” tarkka määrittely esimerkiksi vähentänee tarvetta mahdollisessa oikeuskäsittelyssä esittää väitteitä vakuuden piiriin kuulumisesta / kuulumattomuudesta. Toki itse virheväitteet jäävät edelleen mahdollisen riidan kohteiksi kuten ennenkin.

2.3 Vaikutusten arviointi

-

3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

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

ks. kohta 3.2.

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

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

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

Ehdotuksen ehkä laajin uusi kokonaisuus koskee aikaisemman lain mukaan vapaaehtoisuuteen perustunutta osakkeenostajien mahdollisuutta valita rakennettavaan kohteeseen rakennustyön tarkkailija. Rakennustyön tarkkailijan valitseminen ehdotetaan siirrettäväksi perustajaosakkaalle ja pakolliseksi. Tarkkailijan tehtävä ja velvollisuudet koko uudisrakennushankkeen ajalta olevan kirjattu esiin. Muutos on merkittävä ja tarkkailijan tehtävä ilmeisen laajaksi aiottu.

Jonkin verran arveluttavaksi voitaneen kokea tarkkailijan valinnan tai ”palkkauksen” kuuluminen perustajaosakkaan vastuulle, kun kysymys korostetusti on ostajien suojaksi tarkoitettusta tarkkailutoimesta. Tämän vuoksi on välttämätöntä, että tarkkailijan esteellisyyden aiheuttavat suhteet perustajaosakkaaseen kirjataan lakiin.

Ehdotettujen säännösten mukaan tarkkailijan roolia olisi tarkoitus kasvattaa merkittävästi. Toimikausi ensinnäkin pitenis merkittävästi alkaen siitä, kun osakkeita tarjotaan ostettavaksi aina siihen asti, kunnes yhtiössä on järjestetty jälkitarkastuskokous, joka sekin on uusi menettely. Tehtävän sisältöön näyttää kuuluvan laajasti sekä hankkeen talouden järjestämisen että rakennusteknisen toteuttamisen tarkkailua.

Kun valinta ehdotetaan tehtäväksi jo ennen ensimmäistäkään myytyä osaketta, periaatteellisesti tärkeä on osakkeenostajille ehdotettu mahdollisuus vaihtaa tarkkailija. Toki käytännössä vaihtamisen kynnyks voi olla korkea. ”Osakkeenostajat” ei lähtökohtaisesti ole rakennushankkeen osakkeenostajien kokouksen järjestämisen vaiheessa kovin kiinteä yhteisö, jolla olisi valmiudet tehdä yhdessä harkittuja päätöksiä.

Tuomioistuimen näkökulmasta merkitystä on esitettyyn 22 a §:n 3 momenttiin otettava kirjaus tarkkailijan vastuusta osakkeenostajia /yhtiötä kohtaan. Tämä sääntely olisi kokonaan uutta. Tarkkailijan vastuu olisi toissijaista ja varsin rajattua. Totta on, että näin laajan vastuukentän hoitaakseen ottavan tahon, olkoon sitten yksityinen toimija tai yhtiö, on pystyttävä arvioimaan oma mahdollinen korvausvastuunsa, jotta palvelu voidaan hinnoitella perustellusti.

Tarkkailijan käyttämistä on pidettävä perusteltuna. On välttämätöntä, että uuden järjestelyn toteutuessa tarkkailijan asemasta, tehtävistä ja myös vastuuasemasta olisi laissa laajat ja tarkat säännösehdotukset. Silti on ennakoitavissa, että esimerkiksi tarkkailijan toissijainen vastuu tai mahdolliset väitteet törkeästä huolimattomuudesta tulevat oikeuskäytännössä testattavaksi. Vastuun laissa säänneltäväksi ehdotettu varsin rajattu vastuu käännettyllä todistustaakalla ei koskisi tilanteita, jossa väitettäisiin tarkkailijan toimineen törkeän huolimattomasti.

Joka tapauksessa kysymys olisi uudenlaisesta asiantuntija-asemassa olevan tahon vastuun arvioinnista.

3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

Ei lausuttavaa

3.4 Vaikutusten arviointi

Ks. edellä kohta 3.2.

4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset

Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)

Ei lausuttavaa.

5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

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

Ei lausuttavaa.

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 §)

Luonnoksen lakiehdotuksessa todetaan (18 f § 3 mom., s. 80) ”Yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle tulee toimittaa pöytäkirjan liitteenä yhtiötä koskeva virheluettelo. Ostajille tulee toimittaa pöytäkirjan liitteenä yhtiötä koskeva virheluettelo ja ostajan omaa huoneistoa koskeva virheluettelo.” Tarkoitus ehkä on, että yhtiölle toimitetaan pöytäkirjan liitteenä myös huoneistoja koskevat virheluettelot?

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

-

6.3 Vaikutusten arviointi

Kommentit koskien kohtia 6.1-6.3.

Jälkitarkastusmenettelyn säätäminen pakolliseksi tuottaisi lisää työtä ja kustannuksia, jotka oletettavasti siirtyisivät asuntojen hintoihin. Tarkistukset / muutokset vaikuttavat silti perustelluilta ostajan oikeussuojaa ajatellen.

Esitysluonnoksessa ehdotettu menettely selkeyttää vuositarkastuksessa havaittujen puutteiden ja virheiden kirjaamista ja raportointia. Kun mahdolliset tulevat riitaisuuksien aiheet eli ostajien virheiksi katsomat seikat olisi luetteloitu ehdotettujen säännösten mukaisesti, se onnistuessaan saattaisi vaikuttaa suoraan mahdollisessa oikeusprosessissa esitettävään todisteluun ja ehkä vähentää riitaisten seikkojen määrää prosessissa ja lopulta lyhentää tulevia oikeuskäsittelyjä.

Eryteisesti selkeyttävää merkitystä on ehdotetussa 18 e §:ssä myyjälle asetettu velvollisuus laatia virheistä huoneistokohtainen luettelo sekä yhtiön osalta lisäksi yhteisiä alueita ja tiloja koskevat havaitut puutteet ja virheet. Luetteloon tulisi myös myyjän kannanotto ilmoitettuun virheeseen, sekä perustelut sille, miksi myyjä mahdollisesti ei pitäisi ilmoitettua seikkaa virheenä. Tällainen etukäteinen selvittäminen ja arviointi voisi osaltaan vaikuttaa osapuolten mahdollisuuksiin arvioida mahdollisen kanteen menestymistä tuomioistuimessa.

Ehdotetun virheluettelon osalta (18 e § ja 18 f §) huomiota kiinnitetään siihen, onko osakkailla oikeus saada tietoonsa sekä yhtiötä koskeva virheluettelo että huoneistoja koskevat virheluettelot. Olisiko perusteltua, että jokaisella osakkaalla olisi oikeus kaikkia huoneistoja koskeviin virhetietoihin vai riittääkö, että yhtiöllä (hallituksella) on tieto näistä. Osakkeenomistajien eli yhtiön yhteisellä vastuulla jatkossa joka tapauksessa ovat kaikki yhtiön vastuulle kuuluvat rakenteet, laitteet ja järjestelmät jokaisessa huoneistossa.

7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

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

Näiltä osin viitataan professori Mia Hoffrénin antamaan lausuntoon.

8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen

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

Ei lausuttavaa.

9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Ehdotusluonnoksessa on myös joitain tarkennuksiksi ja täsmennyksiksi tarkoitettuja muutosehdotuksia. Ne liittyvät molemmat käytetyn asunnon kauppaan ja myyjän virhevastuuseen.

Virheellisuuden määräävä ajankohta käytetyn asunnon (myös uuden asunnon) kaupassa alkaa vaaranvastuun siirtymisestä (AsKL: 4:17 § uusi asunto ja 6:13 § viittaussäännös käytetyn asunnon kaupaa koskien): Asunnon virheellisyyttä on arvioitava sen perusteella, millainen asunto on ominaisuuksiltaan vaaranvastuun siirtyessä ostajalle. Myyjä vastaa virheestä, joka asunnossa on ollut tänä ajankohtana, vaikka virhe ilmenisi vasta myöhemmin.

6 luku Käytetyn asunnon kauppa

14 §. Virheilmoitus. Pykälän 3 momenttia ehdotetaan muutettavaksi, 1 ja 2 momentti jäisivät ennalleen. Esitysluonnoksen mukaisesti 14 § olisi muutettuna kokonaisuudessaan seuraava:

1 momentti: Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

2 momentti: Jollei ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Jos asunto on jo kauppa tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua kaupantekoajankohdasta. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

muutosehdotus 3 momentti: Edellä 1 momentissa tarkoitettu kohtuullinen aika on tavanomaista pidempi, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Ostaja saa 2 momentin säännösten estämättä vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

Säännösehdotuksen mukaan siis kun kahden vuoden määräaika olisi ylitetty, virheeseen voitaisiin edelleen vedota, jos ostaja katsoo myyjän toimineen 3 momentin ensimmäisessä virkkeessä kerrotulla tavalla. Kuitenkin tällaista virhettä käytetyn asunnon kaupan osalta koskee yleinen kolmen vuoden vanhentumisaika. (Vanhentumislain 7 §:n 1 momentin 1 kohta: vahingonkorvauksen tai muun hyvityksen vanhentumisaika alkaa kulua sopimusrikkomukseen perustuvassa hyvityksessä siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai puutteen kaupan kohteessa tai kun muu velkojana oleva sopijapuoli on havainnut virheellisuuden sopimuksen täyttämässä taikka hänen olisi pitänyt se havaita. Saman lain 4 §:n nojalla yleinen vanhentumisaika on 3 vuotta.)

Mitä ehdotetussa säännöksessä ilmaisu ”kohtuullinen aika on tavanomaista pidempi” tarkoittaa, jäisi siten oikeuskäytännössä tarkentuvaksi. On vaikea arvioida, miten paljon lisätyötä tuomioistuimille voisi koitua ennen kuin ”tavanomaista pidemmän” reklamaatioajan pituus olisi oikeuskäytännössä täsmentynyt. Esitehty säännöksen perusteluissa viitataan näiltä osin 4 luvun 20 §:än ehdotettuun vastaavaan muutokseen uuden asunnon kaupan osalta. Siinä yhteydessä arviointikriteereiksi on asetettu esimerkiksi virheen vakavuus tai myyjän menettely.

Vaikka suurin osa käytettyä asuntoa koskevista virheväitteistä edelleen käsiteltäisiin tuomioistuimissa tavanomaisemmin kriteerein (eli kahden vuoden määräajan rajauksella ja reklamaatiovelvollisuuden ollessa ”kohtuullisessa ajassa”), tästä ehdotetusta säännöksestä on mahdollisesti odotettavissa soveltamisongelmia.

20 §:n 4 kohta. Salainen taloudellinen virhe. Ehdotetun säännöksen mukaan kaupan kohteessa olisi taloudellinen virhe myös silloin, jos asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman seikan vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää kaupan kohteesta annettujen tietojen perusteella.

Ehdotuksen perusteluissa lausutaan, että voimassaolevan lain soveltamisen kannalta epäselvyyttä on aiheuttanut, onko salaisen taloudellisen virheen ulkopuolelle ollut tarkoitus rajata sellaiset taloudelliset velvollisuudet, jotka eivät johdu fyysisestä viasta tai puutteesta kaupan kohteessa.

Näyttäisi siis siltä, että voimassaolevan lain esitöissä on selkeästi lähdetty siitä, että kaupan kohteessa olisi taloudellinen virhe silloin, kun ostajalle yllättävien taloudellisten velvoitteiden ja taloudellisen vastuun lisääntymisen perusteena olisi odottamaton fyysinen vika tai puute kaupan kohteessa. Tähän kategoriaan on katsottu kuuluvan esimerkiksi yhtiön rakennuksissa ilmenevä perustusten uusimistarve tai hiljattain teetettyjen peruskorjausten uusimistarve yllättävien rakennusvirheiden johdosta. Sen sijaan ennakoitavissa olevat julkisivu- tai linjasaneeraukset eivät kuulu tähän virhelajiin. (ks. HE 21/2005 s. 48-49.)

Luonnoksessa ei tuoda esille, mikä tarkoitettu muu taloudellinen velvoite voisi olla. ”Kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman seikan” tulisi kuitenkin olla virheellisuuden määräävänä ajankohtana olemassa, vaikka myyjä ei siitä olisi tietoinen.

Myyjän vastuu siten tuskin voisi ulottua esimerkiksi globaalien energiantuotannon kriisien aikaansaamien asunnon lämmityskulujen voimakkaaseen kasvuun, eikä ainakaan vaaranvastuun siirtymisen jälkeisen kriisin perusteella. Entä jos kiinteistöön jo sovittu pakollinen perusparannus

osoittautuisi kustannuksiltaan merkittävästi suuremmaksi kuin millaisena se ostajalle oli ennen kauppaa annettu tiedoksi? Näin voisi käydä, jos esimerkiksi saneerausyrittäjä ajautuu konkurssiin ennen virhevastuun määrittävää ajankohtaa ja yhtiö sitten joutuisi tilaamaan työn muualta paljon suuremmilla kustannuksilla. Yllättävä seikka olisi tässä tilanteessa nimenomaan taloudellinen lisävelvoite eikä korjausta vaativa fyysinen vika. Edelleen, myyjä tuskin voisi olla vastuussa taloudellisten velvoitteiden kasvusta, jos esimerkiksi vuokratontilla sijaitsevan yhtiön tontinomistaja päättää nostaa tontinvuokraa kaupan jälkeen merkittäväällä määrällä. Jos taas vuokrankorotuksesta olisikin tosiasiallisesti päätetty jo osapuolten sopiessa kaupasta, mutta myyjä ei olisi eikä hänen olisi pitänytkään olla korotuksesta tietoinen, voisiko silloin olla kysymyksessä ehdotetussa säännöksessä tarkoitettu kaupanteon jälkeen ilmennyt odottamaton seikka eli salainen taloudellinen virhe?

Tällaisenaan ehdotetun säännöksen sisältö jäisi kokonaisuudessaan oikeuskäytännön varaan. Se saattaisi tuoda lainkäyttöön hyvinkin kiperiä soveltamis- ja määrittelyongelmia sekä epävarmuutta vastuun sisällöstä osapuolille. Ehdotetun säännöksen soveltamisalaa olisi tarpeen avata esitöissä tarkemmin.

10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Ei lausuttavaa.

11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Ei lausuttavaa.

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

Ei erikseen lausuttavaa.

13 Muut huomiot

Muut huomiot

Ei erikseen lausuttavaa.

Wacklin Jenny
Turun hovioikeus