

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 §)

-

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

KKV kiinnittää huomiota siihen, että perustajaosakkaan ja tämän valitsemaan rakennustyön tarkkailijan välillä on jo itsessään sisäänrakennettu riippuvuussuhde. KKV pitää näin ollen tärkeänä sitä, että osakkeenostajat voisivat vapaasti vaihtaa tarkkailijan niin halutessaan. KKV katsoo, että ”perusteltua syytä” tarkkailijan vaihdolle ei tulisi tulkita tiukasti, vaan sen tulisi olla käytännössä mikä vain syy haluta vaihtaa tarkkailija.

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 §)

KKV/kuluttaja-asiamies jätti työryhmän mietintöön lausuman koskien niin kutsuttaja välimallin sopimuksia. KKV pitää ongelmallisena sitä, että ehdotettu sääntely kattaa ainoastaan osto-oikeudesta perittävät maksut ensimmäisen vuoden ajalta, eikä se koske kattavasti muita ennakkomaksuja, joita kuluttaja maksaa kerryttääkseen asunnon kauppahintaa.

KKV on lausumassaan kiinnittänyt huomiota siihen, että välimallin asuminen jää vaille asuntokauppalain muita tilanteita koskevaa, ostajaa suojaavaa erityissääntelyä myyjän maksukyvyttömyyden varalta. Lisäksi se on nostanut esille sen, että esimerkiksi taloelementtien kaupassa ja rakennusurakoissa on kuluttajansuojalain 9 luvun 25 §:ssä säädetty velvollisuudesta asettaa kuluttajan ennakkomaksun turvaava vakuus.

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 §)

KKV katsoo, että välimallin kohteista annettavista tiedoista tulisi säätää asuntomarkkinointiasetuksessa.

5.4 Vaikutusten arviointi

KKV on työryhmän mietintöön jättämässään lausumassaan todennut, että se pitää valitettavana, että työryhmällä ei työryhmätyön aikana ole ollut mahdollisuutta lähteä selvittämään kokonaisuutta siten, että olisi voitu kattavasti arvioida, olisiko erilaisten käytännössä toteutettujen omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien ulottaminen asuntokauppalain piiriin laajemminkin ollut toimiva ratkaisu.

KKV katsoo, että ehdotus ei tarjoa kattavaa ja riittävää suojaa kuluttajalle. Välimallin asumismuotojen osalta tarvitaan ehdotettua kattavampaa erityislainsäädäntöön pohjautuvaa

suoja. KKV pitää edelleen vaihtoehtoisena sääntelytapana omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien hallintamuotojen osalta kokonaan uuden sääntelyn laatimista.

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 §)

KKV kiinnittää 4 luvun 20 §:ssä huomiota siihen, että nykyistä pykälää, jossa ei ole reklamaatiovelvollisuutta, muutetaan niin, että reklamaatiovelvollisuus on esimerkiksi tilanteessa, jossa myyjä on menettänyt esimerkiksi törkeän huolimattomasti tai virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle. Reklamaatioaika olisi kuitenkin ehdotuksen mukaan tavanomaista pidempi. Ehdotuksen mukaan tarkoituksena on selkeyttää voimassa olevaa oikeustilaa.

KKV katsoo, että ehdotus ei selkeytä oikeustilaa, vaan voi muuttaa sitä. KKV:n näkemyksen mukaan nykyisääntely ei sisällä selkeää oikeudenmenetysuhkaista reklamaatioaikaa näissä tilanteissa. KKV on huolissaan, että pykälän sanamuodon mukaan oikeustilaa tosiasiallisesti tiukennetaan ostajan turvaa heikentävästi. KKV kiinnittää huomiota siihen, että esitys poikkeaa kuluttajansuojalaissa omaksutusta ratkaisusta (Ks. esim. HE 180/2021 vp s. 15).

8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen

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

KKV pitää lakiin otettua vakiokorvausta, jonka mukaan kaupan peruuttamisesta kohtuullisena korvauksena pidetään enintään viisi prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, ostajan kannalta korkeana. KKV katsoo, että nykyisen kahden prosentin vakiokorvauksen riittämättömyydelle ei ole esitetty riittäviä perusteluja.

9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

KKV kiinnittää huomiota osakkeenostajien kokouksen kutsun tiedoksiantotapaan (2 luvun 20 §). Ehdotuksen mukaan kokouskutsu voitaisiin lähettää sähköisesti, jos ostaja on ilmoittanut yhteystietoihinsa sähköpostin taikka muun sähköisen osoitteen edellyttäen, että kyseinen

viestintäväline mahdollistaa kutsun tallentamisen ja toisintamisen sähköisessä muodossa. Jos sähköistä viestintätapaa ei käytettäisi, olisi kutsu lähetettävä todisteellisesti.

KKV ei pidä kokouskutsun lähettämistä pelkästään sähköpostitse riittävänä. Kyseessä on ostajan edun kannalta tärkeä kokous, jota koskevan kutsun perillemenosta tulisi korostetusti varmistua. KKV katsoo, että pykälän tulisi vastata ehdotuksen vuositarkastuskokousta koskevaa 4 luvun 18 f §:ää sekä jälkitarkastuskokousta koskevaa 18 i §:ää, joissa edellytetään, että lähettäjä on lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen heräteviestin eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta.

10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

KKV on työryhmässä pitänyt esillä sitä, että asuntojen markkinointia koskeva asetus tulisi uudistaa kokonaisuudessaan eikä vain tietosisältöjen osalta. Uudistuksessa tulisi huomioida digitalisaatiokehitys ja kuluttajansuojalain 2 luvun nykyiset säännökset. Asetuksen rakenteen ja siinä käytettyjen määritelmien tulisi olla linjassa kuluttajansuojalain 2 luvun sääntelyn, sekä sen taustalla olevan harmonisoivan sopimattomia kaupallisia menettelyjä koskevan direktiivin kanssa.

Kuten esityksen perusteluissa on todettu, KKV ei sinänsä vastusta sitä, että asetuksessa säädetään markkinoinnin lisäksi myös esitteestä ja siinä annettavista tiedoista. Se ei kuitenkaan pidä perusteltavissa olevana sitä, miksi kuluttaja ei ostopäätöksen tekemiseksi tarvitsisi jo markkinointivaiheessa kaikkia niitä tietoja, jotka on esitetty jätettävän annettaviksi viimeistään vasta asuntoesittelyssä annettavassa esitteessä. Siltä osin kuin käytettyyn mainosvälineeseen, kuten printtimainontaan tai sosiaalisen median mainokseen, liittyy tilarajoitteita, markkinoinnissa annetut tiedot voidaan voimassa olevan lainsäädännön perusteella jo nyt rajata vain keskeisimpiin tietoihin. Kuluttaja-asiamies on uudisasuntojen verkkomarkkinointia koskevassa linjauksessaan linjannut kuluttajansuojalain 2 luvun nojalla annettavia tietoja uudisasuntojen verkkomarkkinoinnissa. Tämä linjaus on myös vaivatta toteutettu keskeisimmillä asuntojen markkinointialustoilla.

KKV pitää asiaa tärkeänä asetuksen sovellettavuuden, oikeusvarmuuden ja valvonnan kannalta. KKV katsoo, että asuntomarkkinointiasetus ehdotetussa muodossa tulee aiheuttamaan valvonnassa tulkintaongelmia suhteessa kuluttajansuojalain 2 luvun vaatimuksiin. KKV olisi pitänyt toivottavana saada lausua myös asetuksen esittelymuistiosta.

11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

-

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

-

13 Muut huomiot

Muut huomiot

Esityksen sivuilla 22–23 on tuotu esille kuluttaja-asiamiehen 2 luvun 19 §:n mukaisen suorituskyvyttömyysvakuusvelvollisuuden täyttämisen valvonnassa tekemiä havaintoja. KKV nostaa esiin vielä seuraavan vakuuksien valvontaan liittyvän seikan. KKV:n havaintojen mukaan rakennusvalvontaviranomainen ei ole kaikissa tapauksissa ilmoittanut KKV:lle rakentamislain 124 §:n edellyttämällä tavalla siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle ei ole toimitettu asunnon loppukatselmuksen tai osittaisen loppukatselmuksen yhteydessä todistusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. KKV katsoo, että valvonnan suorittaminen tehostuisi, mikäli rakennusvalvontaviranomaiselle asetettaisiin velvollisuus kirjata loppukatselmukspöytäkirjaan (tai osittaiseen), onko todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta toimitettu vai ei.

Teljo Essi
Kilpailu- ja kuluttajavirasto