

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto luonnokseen hallituksen esityksestä asuntokauppalain uudistamisesta.

Lausuntomme keskittyy rakennustyön tarkkailijaa, vakuuksia, vuositarkastusta ja jälkitarkastusta koskeviin kohtiin esityksessä rakenteilla olevan uuden rakennuskohteen myynnissä.

Näkökulmamme perustuu kokemuksiin jotka olemme saaneet 12 vuoden aikana asuntoyhtiössämme, missä takuukorjaukset ovat edelleen kesken! Sisäänmuutto tapahtui 28.11.2014 rakennuksiin, jotka pian havaitsimme asumisturvallisuudeltaan puutteellisiksi. Vuositarkastuksessa kirjattiin runsaiden asuntokohtaisten virheiden lisäksi 135 rakennusvirhettä asuntoyhteisön kunnossapitoalueella. Viisi kertaa jouduimme perustajaurakoitsijan virhekorjauksesta kieltäytymisen jälkeen turvautumaan keskuskauppamarin tavarantarkastajan, Jokainen tavarantarkastusraportti oli perustajaurakoitsijan kannalta langettava.

2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

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

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus (AsKL 2 luku 17 §) kaksi % myyntihinnasta on aivan liian pieni vaikuttamaan takuukorjausten valmistumisnopeuteen. Kun perustajaurakoitsija on saanut lähes 99 % asuntojen arvosta eikä nykyisessä laissa ole mitään sanktiota korjausten viivästymiselle, ei ole ihme, että takuukorjauksissa viivästellään. Vakuus 20 % asuntojen kokonaishinnasta voisi vaikuttaa ainakin jotain.

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 §)

As KL 2 luvun 20 §: ...kokouskutsu on lähetettävä välittömästi yhtiöjärjestyksessä mainitun yhtiökokouksen minimikutsuajassa kuitenkin viimeistään viimeistään 4 viikkoa ennen kokousta. (osakkeenostajien kokoushan on itse asiassa asutoyhtiön ensimmäinen yhtiökokous). Kutsun lähettämisen jälkeen ennen ostajien kokousta tapahtuvien ostojen osakkeenostajille pitää lähettää myös kokouskutsu viivytyksettä.

Osakkeenostajien kokouksen kutsun liitteenä on oltava kutsuttujen osakkaiden yhteystiedot kokousvalmistelua varten.

Perustajaosakkaalla ei ole osakkeenostajien kokouksessa äänioikeutta eivätkä perustajaosakkaan edustajat saa osallistua uuden rakennustyön tarkkailijan valintaan.

... sopimuksen sekä hyvän rakennustavan mukaisesti ja että...

... päästä rakennuskohteeseen ml niiden rakennusmoduulien valmiseen, jotka asennetaan paikalleen rakennuskohteessa. Tarkkailijalla on oikeus osallistua myös viranomais...

Rakennustyön tarkkailijan tehtäviä ei saa sekoittaa urakoitsijan palkkaaman työmaavalvojan tehtäviin.

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

Kappaleen 22 a keskellä mainitut 'lisäkustannukset' on määriteltävä tarkemmin esim esimerkein.

3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

-

3.4 Vaikutusten arviointi

Ehdotamme, että ennen sisäänmuuttoa on tehtävä kaikkia asuntoja koskeva asumisturvallisuustarkastus, missä tarkastetaan mm kaikki palokatkot.

Viime aikoina on paljastunut useissa uudiskohteissa vakavia paloturvallisuuspuutteita. Kattava palotarkastus ennen käyttöönoton hyväksyntää on asumisturvallisuuden varmistamiseksi välttämätön.

Esimerkki: Vastuuvalmistelijan asunnossa ei ollut neljän ensimmäisen asumivuoden aikana minkäänlaista palokatkoa alkerrasta tulevassa johtohormissa!

Huomiomme kiinnittyy siihen, että lausuntoa ei ole pyydetty nimenomaan asumisturvallisuuden kannalta asiaa tarkastelevalta yhteisöltä esim SPEK.

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 §)

AsKL 4 luku 18 f §: Vuositarkastuskokouksen asialistalla on oltava sopimus sanktiomenettelystä tilanteessa, jos virheiden korjaus kestää kauemmin kuin rakentamisaika eli aika aloituskokouksesta hyväksytyyn käyttöönottotarkastukseen .

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

Jälkitarkastuskokouksessa todetaan miten takuukorjaukset ovat edenneet ja tarvittaessa todetaan vuositarkastuskokouksessa sovittujen takuukorjausten viivästyssanktioiden käynnistyminen.

6.3 Vaikutusten arviointi

Sanktiomenettely on paras/ainoa keino saadakuukorjaukset valmiiksi kohtuuajassa,

7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

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

Virheilmoitus on aina tehtävä myyjälle. (Ostajaa tai asuntoyhteisöä ei voi edellyttää ottavan selville hyvin pitkiäkin aliurakointiketjuja kohteessa; myyjä vastaa ostajalle tai asuntoyhteisölle kaikista todetuista virheistä).

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

Uudisasunnon ostajan kuluttajansuoja tehdessään elämänsä kallaeimman hankinnan on ollut kaikkein heikoin verrattuna mihin tahansa muuhun hankintaan. Lähtökohtaisesti ostaja on altavastaaajana rakennusliikkeen organisaatiota vastaan eikä lainsäädännöstä juurikaan apuja ole herunut.

13 Muut huomiot

Muut huomiot

-

Hopponen Kari

As Oy Keravan Ruusutarha - KH asuntoyhteisön hallituksen jäsen 2015 ja 2024-2025 sekä hallituksen puheenjohtaja 2015-2024. PH asuntoyhtiön hallituksen jäsen 2015-2026