

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Oikeusministeriö on pyytänyt Helsingin hovioikeudelta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi. Esityksessä ehdotetaan asuntokauppalain uudistamista. Uudistuksen tavoitteeksi on esitetty ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuuden parantaminen ja soveltamisessa havaittujen epäselvyyksien poistaminen.

Hovioikeus pitää uudistuksen lähtökohtaa asuntokauppalain päivittämisestä ja täsmentämisestä perusteltuna. Hovioikeus lausuu yleishuomiona, että muutosesityksillä on vaikutusta hovioikeuden toimintaan lähinnä perustajaosakkaan asettaman vakuuden vapauttamista sekä asunnon kauppaan liittyvissä virhevastuuta koskevista asioista. Muilta osin muutosesitykset koskevat seikkoja, joista hovioikeudella ei ole lausuttavaa.

2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

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

Helsingin hovioikeudessa vakuuksien vapauttamista koskevia hakemus- tai riita-asioita on ollut käsiteltävänä vain vähäisessä määrin, useimmiten muiden asuntokauppoihin liittyvien virhevastuuta koskevien vaatimusten yhteydessä. Asiaryhmä ei ole hovioikeudessa merkittävä.

Hovioikeus pitää kuitenkin jossain määrin ongelmallisena sitä, että ehdotetun 2 luvun 18 a §:n mukaan vakuuksien vapautumisen ajankohtaa esitetään muutettavaksi nykyisestä 12 kuukaudesta vuositarkastuksen pitämisestä kolmeen kuukauteen jälkitarkastuskokouksen pitämisestä ja loppukatselmuksen hyväksytystä suorittamisesta siten, että aktiivinen toimimisvelvollisuus vakuuden voimassa pitämiseksi määräajan jälkeen asetetaan asunto-osakeyhtiölle tai sen osakkaille.

Esitetyllä sääntelyllä vakuuden voimassaoloaika useimmissa tapauksissa pitenis nykyisestä. Asunto-osakeyhtiölle ja osakkaille jäisi kuitenkin jälkitarkastuskokouksen pitämisen jälkeen suhteellisen lyhyt määräaika reagoida ja vastustaa vakuuden vapauttamista, mikäli virheitä ja puutteita vielä tässä vaiheessa esiintyisi. Asian jatkovalmistelussa voisi olla tarpeellista harkita, tulisiko toimimisvelvollisuus vakuuden vapauttamiseksi myös 2 luvun 18 a §:n tilanteissa asettaa ensisijaisesti perustajaurakoitsijalle kuten 2 luvun 18 §:n 3 momentissa on säädetty.

Esitetty sääntely ei näyttäisi tältä osin vastaavan uudistuksen tavoitetta parantaa nimenomaisesti ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta.

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 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

Salainen taloudellinen virhe käytetyn asunnon kaupassa (6 luku 20 § 1 mom 4-kohta)

Ehdotetun lain 6 luvun 20 §:ssä esitetään säädettäväksi salaisesta taloudellisesta virheestä. Virhelaji olisi uusi. Esitysluonnoksen perustelujen mukaan (s. 68) ”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”.

Hovioikeus pitää esitettyä sääntelyä ongelmallisena eikä esitystä ole yksilöidysti perusteltu. Esitetty asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n 1 momentin 4-kohta ei rajaa virhettä vaaranvastuun siirtymisen hetkellä jo olemassa olleisiin vikoihin tai puutteisiin, kuten 6 luvun 20 §:n 1 momentin 1–3 kohdissa. Esityksen mukaan virheitä ovat ”kaupanteon jälkeen ilmenneet odottamattomat seikat”. Esityksessä ei tarkemmin yksilöidä, mitä tällaiset seikat voisivat olla. Esityksen sanamuodon mukaan tällaisia seikkoja voisivat olla ainakin esimerkiksi sellaiset merkittävät asunnon käyttökustannusten muutokset, joihin kuitenkin myyjätaholla ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa. Esitetyn lain sanamuodon perusteella esimerkiksi maanvuokran tai muiden asunnon käyttökustannusten nousu asunnon kaupan jälkeen voisi muodostua salaiseksi taloudelliseksi virheeksi.

Sääntelyä voi tältä osin pitää epäselvänä ja se tulee todennäköisesti lisäämään käsiteltävien asuntokauppoja koskevien virheasioiden määrää tuomioistuimissa. Esitetyn sääntelyn voidaan tulkita myös olevan jossain määrin ristiriidassa 6 luvun 4 §:ssä säädetyn vaaranvastuun siirtymisen kanssa.

Pikemminkin nykyistä sääntelyä tulisi tarkastella siitä näkökulmasta, onko asuntokauppalain vastuusääntely mennyt liian pitkälle sekä vastuulajien että määräaikojen suhteen. Tuomioistuimissa on erittäin paljon niin sanottuja hometalojuttuja, joissa esitetään paljon todistelua ja jotka vaativat muutenkin paljon resursseja. Näissä asioissa oikeudenkäyntikulut nousevat korkeiksi, eikä kanteiden nostaminen aina ole asianosaisten kannalta tarkoituksenmukaista. Sääntelyn tulisi olla yksinkertaista eikä paljon tulkinnanvaraa sisältävää, jotta turhilta oikeudenkäynneiltä vältyttäisiin.

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

Siirtymäsäännökset

esityksen mukaan ehdotettu laki ei olisi miltään osin taannehtiva, vaan lakia sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen aloitettaviin rakennushankkeisiin. Myös ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen sovellettaisiin sopimuksentekohetkellä voimassa ollutta lainsäädäntöä.

Hovioikeus pitää tärkeänä, että siirtymäsäännökset kirjataan lakiin mahdollisimman selkeästi siten, että epäselvyydet sovellettavasta laista käsiteltäessä riita-asioita tuomioistuimissa jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Lehtonen Elina
Helsingin hovioikeus - Lausunnon on valmistellut hovioikeudenneuvos Tero Kujala. Hovioikeuden presidentti Asko Välimaa.