

Asia: VN/24396/2023

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi**

### **1 Yleiset huomiot**

#### **Yleiset huomiot**

Keskuskauppakamari toteaa, että asuntokauppalain uudistaminen ja tavoitteet uudistamisen taustalla ovat kannatettavia. Keskuskauppakamari on ollut edustettuna hankkeen seurantar ryhmässä. Lausunnon laatimista varten on kuultu Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakuntaa.

### **2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset**

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

Keskuskauppakamari kannattaa tähän kokonaisuuteen liittyviä ehdotuksia. On tarkoituksenmukaista, että vakuuksien vapauttaminen kytkeytyisi pikemminkin todennettaviin tapahtumiin kuin erinäisiin suostumuksiin ja että vakuuksia ei pidätettäisi enempää kuin on tarpeellista. Toisaalta vakuuksien vapauttamista voisi edelleenkin vastustaa ja saattaa asia hakemuksella kuluttajariitalautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumiseen kytkeytyvä jälkitarkastusmenettely saattaa vähentää vakuuden vapauttamisen vastustusta koskevien hakemusten määrää.

#### **2.2 Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuus (AsKL 2 luvun 19 b §)**

Keskuskauppakamari kannattaa sitä, että omavastuu vähennettäisiin kokonaisuudessaan kohteessa havaituista rakennusvirheistä omavastuun enimmäismäärään saakka. Lisäksi on hyvä, että kohde on pyritty määrittelemään aiempaa tarkemmin, mikä vähentää tulkintaepäselvyyksiä.

Työryhmämietintöön sisältyi alun perin myös ehdotus suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta, jolla tavoiteltiin osakkeenostajien aseman parantamista konkurssitilanteessa. Tätä

ei kuitenkaan sisälly enää virkatyönä valmisteltuun hallituksen esitykseen, jota voidaan pitää jossain määrin harmillisena osakkeenomistajien kannalta.

### **2.3 Vaikutusten arviointi**

-

## **3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset**

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

Keskuskauppakamari kannattaa kyseisiä ehdotuksia. Huomionarvoista on se, että rakennustyön tarkkailijan käyttö olisi pakollista. Tällä voisi olla merkitystä rakennustyön laatuun ja virheiden selvittämiseen. Keskuskauppakamari toteaa, että pakollisesta rakennustyön tarkkailijasta tulee väistämättä koitumaan kustannuksia, jotta sääntelyn tavoitteena olevat hyödyt voisivat toteutua. Keskuskauppakamari pitää perusteltuna rakennustyön tarkkailijan vastuun rajoittamista, jotta asiantuntevia tarkkailijoita olisi saatavilla riittävä määrä ja että sääntelyn tavoitteet voisivat myös tätä kautta toteutua.

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

Keskuskauppakamari pitää tärkeänä sitä, että ehdotuksessa on huomioitu tarkkailijaan liittyvät esteellisyyssäännökset sekä pätevyysvaatimukset. Rakennustyön tarkkailijan tulee olla aidosti riippumaton ja tarkkailijan vaihdon tulee olla mahdollista myös käytännössä. Rakennustyön tarkkailija voisi esimerkiksi luovuttaa ansioluettelonsa / CV:nsä tarkkailemansa kohteen käyttöön ja pitää sitä ajan tasalla koko tarkkailijan tehtävän ajan. Näin osakkeenomistajat voisivat helposti tarkastaa rakennustyön tarkkailijan pätevyyden ja sidonnaisuudet pohtiessaan mahdollista tarkkailijan vaihtamista.

### **3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)**

Keskuskauppakamari kannattaa ehdotusta tältä osin.

### **3.4 Vaikutusten arviointi**

-

## **4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset**

### **Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)**

Keskuskauppakamari pitää ehdotusta aiheellisena. Ehdotus turvaa osakkeenostajan oikeuksia siinä tilanteessa, jossa hankkeen viivästyminen on odotettavissa sopimukseen sitoutumisesta huolimatta.

## **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 §)**

Keskuskauppakamari kannattaa tämän hankkeen puitteissa ehdotettuja muutoksia liittyen ns. välimallin sopimukseen. On selvää, että hankkeen aikataulu ei mahdollistanut näiden kysymysten perusteellista arviointia ja välimallin sopimukseen liittyvää problematiikkaa saattaisi olla hyvä selvittää joskus myöhemmin. Mutkikkaiden välimallisopimusten suhteen olisi oleellista se, että ostajien huomiota kiinnitettäisiin oikeisiin seikkoihin ja annettaisiin oleellisista asioista riittävästi tietoa, jotta ostajat voivat punnita hankintaansa huolella. Oleellista olisi se, että ostajalla olisi mahdollisuus saada riittävä ymmärrys siitä, mitä hän on hankkimassa.

### **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 §)**

Keskuskauppakamari kannattaa kohtaan liittyviä ehdotuksia.

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

Keskuskauppakamari pitää jälkitarkastukseen liittyviä ehdotuksia tarkoituksenmukaisina. Keskuskauppakamarin hyväksymiä tavarantarkastajia käytetään jonkun verran vuositarkastusten jälkeen tilanteen selvittämiseksi ja puolueettoman näkemyksen saamiseksi, kun korjaustoimet eivät ole edenneet. Mahdollisuus hyväksytyyn tavarantarkastajan käyttöön jäisi myös jälkitarkastuksen jälkeen, mikäli osapuolet eivät pääsisi yhteiseen näkemykseen korjaamisen tarpeellisuudesta

### **6.3 Vaikutusten arviointi**

-

## **7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)**

### **Myyjän vastuun päättymisen (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**

Keskuskauppakamari pitää hyvänä sitä, että sähköisen tiedoksiannon tapojen käyttöä ehdotetaan laajennettavaksi.

## 10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

### Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Keskuskauppakamari toteaa, että asuntomarkkinointiasetuksen päivittämisen osalta esitetään säädettäväksi eräitä välitysalan kannalta toivottavia muutoksia, kuten luopuminen pinta-alan ilmoittamisesta asuintiloina ja muina tiloina (jatkossa käytettäisiin vain huoneistoalaa) sekä sähkölämmitteisen rakennuksen osalta ilmoitettaisiin jatkossa sähkökulutus kWh:na kustannusten sijaan. Keskuskauppakamari huomauttaa kuitenkin, että mikäli samalla ei päivitetä osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annettua valtioneuvoston asetusta, saattaa tiedonsaannin osalta syntyä hankalia tilanteita, jos tietosisällöt eivät vastaa toisiaan. Välitysliikkeen tulee jatkossakin selvittää asuntomarkkinointiasetuksen vaatimat tiedot isännöitsijältä. Jos tiedot eivät ole saatavissa isännöitsijäntodistuksesta, aiheutuu tästä sekä välitysliikkeille että isännöitsijöille lisätyötä selvityspyyntöjen muodossa sekä muitakin epäselvyyksiä.

## 11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

### Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Keskuskauppakamari pitää tarpeellisena sitä, että mainituissa tilanteissa turva-asiakirjoja säilytettäisiin edelleen viranomaisen toimesta. Luontevaa olisi, että säilyttävä viranomainen olisi Lupa- ja valvontavirasto.

## 12 Vaikutusten arviointi

### Vaikutusten arviointi

-

## 13 Muut huomiot

### Muut huomiot

Keskuskauppakamari toteaa, että täysin vapaa asuntokauppaan liittyvä peruutusoikeus voi johtaa kohtuuttomaan tilanteeseen sekä rakennusliikkeen että muiden ostajien näkökulmasta. Lisäksi se voi hankaloittaa asuntohankkeiden käynnistämistä. Keskuskauppakamari näkee tarkoituksenmukaiseksi, että peruutusoikeutta vähintäänkin rajoitettaisiin kaupanteon jälkeen tapahtuneisiin erityisiin tilanteisiin. Näiltä osin viitataan Rakennusteollisuus RT ry:n lausuntoon ja siinä esitettyihin perusteluihin.

Harju Raisa  
Keskuskauppakamari