

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta lausua asuntokauppalain uudistusta koskevasta hallituksen esityksestä.

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 §)

Pidämme esitettyjä uudistuksia kannatettavina. Erityisesti rakennustyön tarkkailijan pakollisuutta, ja tarkkailijan tehtävien laajentamista kattamaan myös jälkitarkastusvaiheen, pidämme kannatettavina. Yhdymme ministeriön näkemykseen siitä, että tällä on todennäköisesti myönteisiä vaikutuksia sekä rakentamisen laatuun että virheiden selvittämiseen. Lisäksi tilintarkastajan tehtävien laajentaminen esitetyllä tavalla parantaa ostajien ja asunto-osakeyhtiön asemaa mahdollisessa konkurssissa hallituksen esityksessä perustelulla tavalla.

Pidämme myös tarkoituksenmukaisena, että tarkkailijan vastuuta on rajattu esitetyn mukaisesti. Muussa tapauksessa esityksellä olisi saattanut olla negatiivisia vaikutuksia tarkkailijoiden saatavuuteen ja hinnoitteluun.

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 §)

Lain 18 § ja 18 i §:ssä säädetään vuositarkastuksen ja jälkitarkastuksen pitämisestä. Vastuu tämän kokouksen koolle kutumisesta on myyjällä. Vakuuden voimassaolon jatkaminen on sidottu kanteen nostamiseen käräjäoikeudessa tai kuluttajariitalautakunnassa ja vakuuden vanhentumisen määräaika alkaa kulua rakennusten hyväksyttävästä käyttöönotosta.

Perusteluissa asiasta on todettu seuraavasti: ”Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja voivat kuitenkin vastustaa vakuuden vapauttamista saattamalla asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan (nykyinen kuluttajariitalautakunta) tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen määräajan päättymistä.”

Normaalisti vakuuden voimassaoloa ei ole sidottu kanteen nostamiseen, vaan siihen riittää vaatimuksen esittäminen vakuuden antajalle vakuuden voimassa ollessa. Vakuus vanhenee ehdotuksen mukaan viimeistään 3 kuukauden kuluttua jälkitarkastuksen pitämisestä. Mikäli ostaja joutuu pitämään jälkitarkastuksen, tähän voi liittyä riitaisia ja osin selvittämättömiä asioita. Tässä ajassa olisi saatava asia ilmeisesti vielä yhtiökokouksen päätettäväksi mahdollisen kanteen nostamiseksi. Esim. YSE 1998 ehdoissa urakoisijan laiminlyönti kokouksen koolle kutsumisessa pidentää vakuuden voimassaoloa ja antaa lisäaikaa asian selvittämiseksi eikä vakuuden voimassapitämiselle ole asetettu edellytykseksi kanteen nostamista. Esitämme lisäaikaa kanteen nostamiselle, mikäli ostaja joutuu kutsumaan koolle jälkitarkastuksen.

Muilta osin meillä ei ole lausuttavaa ehdotukseen.

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

-

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

-

Lehtimäki Riikka
Suomen Kuntaliitto ry