

Lausunto

27.04.2026

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Kuluttajaliitto ry (jälj. Kuluttajaliitto) kiittää mahdollisuudesta antaa oikeusministeriölle kirjallinen lausunto otsikkoasiasta. Kuluttajaliitto on ollut edustettuna oikeusministeriön työryhmässä, jonka mietinnöstä on jatkovalmisteltu virkatyönä lausuttavana oleva hallituksen esitysluonnos.

Kuluttajaliitto katsoo, että esitysluonnos sisältää useita kuluttajien kannalta tarpeellisia täsmennyksiä ja parannuksia. Erityisesti rakentamisvaiheen valvontaan, vakuuksiin ja vuosi- ja jälkitarkastusmenettelyihin liittyvät ehdotukset vahvistavat asuntokaupan osapuolten ja asuntoyhteisön asemaa.

Samalla Kuluttajaliitto pitää harmillisena, että mietinnöstä poiketen hallituksen esitysluonnokseen ei sisälly ehdotusta suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta, jotta osakkeenostajien asema paranisi konkurssitilanteessa. Mietinnössä suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa on ehdotettu laajennettavaksi rakentamisvaiheeseen. Ehdotuksen mukaan vakuutta voitaisiin konkurssitilanteessa käyttää rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseksi. Ehdotuksen tarkoituksena olisi osaltaan parantamaan osakkeenostajan ja osakeyhtiön suojaa erityisesti niissä tilanteissa, joissa perustajaosakas asetetaan konkurssiin rakentamishankkeen ollessa kesken. Erityisen ongelmallisia ovat olleet tilanteet, joissa perustajaosakas on joutunut suorituskyvyttömäksi rakentamisen alkuvaiheessa.

Mikäli käyttöalaa ei laajenneta, jättää suorituskyvyttömyysvakuutta koskeva sääntely edelleen ratkaisematta vakavan puutteen osakkeenostajien suojan kannalta. Kuluttajaliitto esittää, että suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa tulisi laajentaa mietinnössä ehdotetun mukaisesti.

Muilta osin Kuluttajaliitto kannattaa esitysluonnoksen pääkohtia. Kuluttajaliitto keskittyy siten lausunnossa välimallisopimuksiin ja vakiokorvausmäärään sekä esittää muita täydentäviä huomioita.

2 Vakuussääntelyä 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 §)

-

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 §)

Kuluttaja-asiamies on jättänyt mietintöön lausuman omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvista asumismuodoista eli ns. välimallin asumismuodoista. Kuluttaja-asiamies tunnistaa malleissa kuluttajiin kohdistuvia riskejä, jotka liittyvät muun muassa kuluttajan taloudelliseen suojaan, sopimuskumppanin maksukyvyttömyysriskiin ja sopimusehtojen monimutkaisuuteen.

Kuluttajaliitto yhtyy kuluttaja asiamiehen lausumassa esittämään huoleen kuluttajan asemasta välimallin asumismuodoissa. Mediassa laajasti esillä olleen Lakea-tapauksen yhteydessä

Kuluttajaliiton asumisneuvontaan on tullut yhteydenottoja, joiden perusteella asukkaat ovat jääneet hankalaan tilanteeseen. Lakean konkurssi on osoittanut, että lainsäädäntö ei ole toistaiseksi riittävällä tavalla huomioinut välimalleihin liittyviä riskejä. Kuluttajaliitto kannattaa kuluttaja-asiamiehen esittämää välimallin asumismuotoja koskevaa erityislainsäädäntöön pohjautuvaa suojaa.

Myös esitysluonnoksessa todetaan, että omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvia uusien hallintamuotoja tulisi tarkastella omana kokonaisuutenaan esimerkiksi erillisessä työryhmässä, jotta voitaisiin kokonaisvaltaisesti selvittää omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien tarve, sääntelyvaihtoehdot ja vaikutukset.

Kuluttajaliitto vaatii, että kuluttajan aseman turvaamiseksi välimallin asumismuotoja ja kuluttajan suojaa tarkastellaan viipymättä erillisessä hankkeessa.

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 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 §)

Ehdotetun säännöksen tarkoituksena on selkeyttää oikeustilaa ja tuoda lain tasolle vakiokorvausta koskeva kohtuullinen prosenttimäärä. Säännöksen mukaan kohtuullisena korvauksena pidettäisiin enintään viittä prosenttia asunnon velattomasta hinnasta.

Kun valittua prosenttimäärää tai sen kohtuullisuutta ei ole tarkemmin esitysluonnoksessa perusteltu, Kuluttajaliitto katsoo, että olisi johdonmukaista, että prosenttimäärä vastaisi asuntokauppalain 3 luvun 6 §:n mukaista neljän prosentin määrää.

9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asuntokauppalain 4 luvun 20 §:ää, jossa säädettäisiin jatkossa reklamaatioajasta erityistilanteissa. Pykäläehdotuksen mukaan 19 §:n 2 momentissa tarkoitettu kohtuullinen aika olisi tavanomaista pidempi ensinnäkin, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Kohtuullinen aika olisi pidempi myös silloin, kun virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä tai kun virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle. Säännösehdotuksen perustelutekstissä todetaan, että se, miten pitkäksi reklamaatioaika muodostuisi, olisi tapauskohtaisesti arvioitava ottaen huomioon esimerkiksi virheen vakavuus tai myyjän menettely.

Kuluttajaliitto kannattaa muutosehdotusta. Kuluttajaliitto huomauttaa säännöksen käytännön soveltamisen osalta, että mikäli perusteluissa ei oteta tarkemmin kantaa kohtuullisen ajan arviointiin ja keston, tilanne jää toistaiseksi oikeudellisesti tulkinnanvaraiseksi ennen kuin asiasta saadaan oikeuskäytäntöä. Kuluttajaliitto katsoo, että jatkovalmistelussa voisi siksi olla tarkoituksenmukaista tarkentaa tapauskohtaisen arvioinnin kriteerejä ja arviota siitä, mikä pidemmän kohtuullisen ajan kesto voisi olla.

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

-

Kuosa Viivi
Kuluttajaliitto ry, Konsumentförbundet rf