

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Suomen Yrittäjät katsoo, että esityksen tavoitteet ovat pääosin kannatettavia. Epäselvyyksien poistaminen sekä ostajien ja taloyhtiöiden suojan toimivuuden parantaminen ovat kannatettavia lähtökohtia. Ehdotetut muutokset tuovat perustajaosakkaille joitakin uusia velvollisuuksia ja kustannuksia, kuten tarkkailijan valitsemisen ja jälkitarkastuskokouksen järjestämisen.

Korostamme, että uudet velvoitteet vaikuttavat erityisesti pieniin ja keskisuuriin rakennuttajiin, ja niiden käytännön toteutettavuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suhtaudumme esitykseen pääosin myönteisesti. Kuuden kuukauden voimaantuloaika on perusteltu, ja uusia velvoitteita sovellettaisiin vain voimaantulon jälkeen aloitettaviin hankkeisiin. Rajaus on järkevä, sillä voimaantulohetken jälkeinen sääntely ei saa tulla takautuvasti sovellettavaksi keskeneräisiin hankkeisiin.

2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

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

Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuusoosuutta koskevan ehdotuksen on tarkoitus parantaa ostajien ja yhtiön asemaa suorituskyvyttömyystilanteessa. Vakuuden vapautuminen sidottaisiin jälkitarkastuskokoukseen. Vapautuminen tapahtuisi viimeistään kolmen kuukauden kuluttua kokouksen pitämisestä, edellyttäen että yhtiölle on valittu hallitus ja loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti. Vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä vakuutta voitaisiin pidättää vain määrällä, joka ei

merkittävästi ylitä vakuuden kattamia vaatimuksia. Lisäksi suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuusääntelyä selkeytettäisiin siten, että sitä sovellettaisiin kohdekohtaisesti.

Ehdotus on lähtökohtaisesti kannatettava. Perusteeton pidättäminen on sitonut alan vakuuskapasiteettia tarpeettomasti, ja rajaaminen vapauttaa vakuuksia muuhun käyttöön sekä kannustaa myyjää korjaamaan virheet. Ehdotettu muutos vaikuttaa jossakin määrin vakuutusten hintoihin ja saatavuuteen ottaen huomioon, että vakuutusta myöntäviä vakuutusyhtiöitä on rajallinen määrä. Pidämme tärkeänä seurata, vaikuttaako muutos vakuutusten saatavuuteen tai hintaan erityisesti pienempien rakennusliikkeiden kannalta. Katsomme, että tulisi myös harkita myös vaihtoehtoa, jossa vakuuden vapauttaminen kytkettäisiin vielä esitettyä varhaisempaan vaiheeseen.

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 §)

Rakennustyön tarkkailijaa koskevat ehdotukset

Rakennustyön tarkkailijan pakollisuus muuttaa nykytilannetta siten, että jatkossa tarkkailija on oltava kaikissa hankkeissa, joiden ostettavaksi tarjoaminen kuuluu asuntokauppalaain 2 luvun soveltamisalaan. Tarkkailijan on oltava valittuna ennen ostettavaksi tarjoamisen aloittamista, joten tarkkailijoiden saatavuus on myös edellytys hankkeen käynnistämiseksi. Rakennustyön tarkkailijan vastuun rajoittamista on pidetty perusteltuna, sillä rajoittamaton vastuu voisi johtaa siihen, ettei tarkkailijan tehtäviä pidettäisi houkuttelevana. Tämä voisi vaikuttaa negatiivisesti tarkkailijoiden saatavuuteen, eikä uudiskohdehankkeita pystyittäisi käynnistämään.

Rakennustyön tarkkailijan pakollisuus vaikuttanee positiivisesti rakentamisen laatuun. Tarkkailijan pakollisuus tulee vaikuttamaan uusien asuntojen kauppahintaan korottavasti, mutta tarkkailijan pakollisuudesta saatavia hyötyjä on kuitenkin pidettävä merkittävämpinä kuin nousevista kustannuksista mahdollisesti aiheutuvia haittoja. On oletettavissa, että rakentamisen virheet tulevat vähenemään, mikä aiheuttaa kustannussäästöjä sekä perustajaosakkaille että ostajille ja yhtiölle.

Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan tehtävänä olisi rakentamisvaiheen aikana säännöllisesti seurata kauppahintojen maksutiliä sekä lainannostosuunnitelmaa ja toteutuneita nostoja sekä saada näitä seikkoja koskevat tiedot, ja jos osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja epäilee, että tilille maksettuja kauppahintoja käytetään hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, hänen tulisi ilmoittaa epäilyistään osakkeenostajille ja rakennustyön tarkkailijalle.

Katsomme, että ehdotus rakennustyön tarkkailijan pakollisuudesta on lähtökohtaisesti kannatettava. Ehdotukset parantavat ostajien ja taloyhtiön asemaa sekä todennäköisesti rakentamisen laatua. Tarkkailijan vastuun rajoittaminen on perusteltua saatavuuden turvaamiseksi. Tarkkailijan korvausvastuu on rajoitettu enintään suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuun määrää vastaavaan summaan, paitsi jos vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta. Ratkaisu on perusteltu, sillä se suojaa tarkkailijan asemaa, mutta jättää selkeän vastuun törkeissä laiminlyönneissä. Tarkkailijoiden riittävää saatavuutta on kuitenkin seurattava lain voimaantulon jälkeen. Lisäksi on varmistettava tarkkailijan riippumattomuus sekä selkeä rooli- ja vastuunjako suhteessa rakennuttajaan ja muihin toimijoihin. Tilintarkastajan tehtäväkirjauksen osalta pidämme tärkeänä selkeyttä siitä, miten valmiusasteen ja kauppahintojen suhdetta arvioidaan käytännössä, jottei synny perusteettomia hälytystilanteita normaaliin rakentamisen kassavirtarytmiin kuuluvissa tilanteissa.

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 §)

Konkurssisääntelyn täsmennys on tarpeellinen. Ehdotus selkeyttää osakkeenostajan oikeusasemaa tilanteissa, joissa konkurssipesä sitoutuu sopimukseen, mutta hankkeen viivästyminen on silti ennakoitavissa.

5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

5.1 Asunnon osto-oikeudesta perittävä maksu (AsKL 3 luvun 1, 3 b, 4 ja 6 §)

Välimallisopimuksia koskeva ehdotus on myös kannatettava, sillä 4 prosentin maksukatto on kohtuullinen eikä malli luo raskaita uusia vakuusjärjestelyjä.

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 §)

Ehdotuksessa vuositarkastuksen aikaisinta toimittamisajankohtaa aikaistettaisiin kahdella kuukaudella siten, että tarkastus voitaisiin toimittaa jo 10 kuukauden kuluttua käyttöönotosta nykyisen 12 kuukauden sijaan, ylärajan pysyessä 15 kuukaudessa. Tämä on pk-rakennuttajan kannalta myönteinen muutos, sillä aiempi tarkastus mahdollistaa rakennusvirheiden havaitsemisen ja korjaamisen nopeammin sekä lyhentää käytännössä myyjän vastuu-aikaa epäselvissä tilanteissa. Vuosi- ja jälkitarkastusten osalta selkeämpi prosessi voi vähentää riitoja, mutta uusi jälkitarkastus lisää hallinnollisia velvoitteita pk-yrityksille. Todisteellisen tiedoksiantamisen tekniset vaatimukset on mitoitettava siten, että pienetkin rakennuttajat voivat täyttää ne ilman raskaita erillisratkaisuja.

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 §)

Myyjän vastuun päättymistä koskeva 10 vuoden takaraja on hyvä täsmennys, joka parantaa oikeusvarmuutta ja mahdollistaa vastuiden ennakoinnin. Pidempi reklamaatioaika terveys- ja turvallisuusvaaroissa on perusteltu, kunhan takaraja säilyy ehdottomana.

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

Turva-asiakirja-asetuksen osalta tarkkailijan sopimuksen ja palkkiotietojen lisääminen on looginen seuraus tarkkailijan pakollisuudesta, ja tietojen luovutettavuutta koskevat epäselvyydet tulee selkeyttää asetuksen uudistamisen yhteydessä.

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi on pääosin asianmukainen. Uudet kustannukset ovat suhteessa raskaampia pienille kuin suurille toimijoille, mikä voi pitkällä aikavälillä vaikuttaa markkinoiden rakenteeseen. Tarkkailijamarkkinoiden kehitystä on seurattava lain voimaantulon jälkeen.

13 Muut huomiot

Muut huomiot

Asuntokaupan vapaa peruutusoikeus tulisi poistaa kokonaan tai se tulisi rajata vain erityistilanteisiin. Tällainen erityistilanne voisi olla esimerkiksi ostajaa kaupan jälkeen kohdannut maksukyvyttömyys, mikäli maksukyvyttömyys johtuu ostajasta riippumattomasta syystä, kuten sairastumisesta tai työttömyydestä. Viittaamme perustelujen osalta Rakennusteollisuus RT ry:n lausunnossa esitettyihin näkökulmiin.

Nurmela Niko
Suomen Yrittäjät ry