

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

EK pitää hallituksen esitysluonnosta kokonaisuutena perusteltuna ja pitää myönteisenä, että esityksellä pyritään ajantasaistamaan asuntokauppalain sääntelyä ja selkeyttämään käytäntöjä tavalla, joka vahvistaa oikeusvarmuutta ja markkinoiden toimivuutta.

2 Vakuussääntelyä koskevat ehdotukset

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

EK korostaa, että vakuuksia koskevan sääntelyn tulee olla oikeasuhtaista ja ennakoitavaa sekä tukea asuntorakentamisen rahoitettavuutta ja hankkeiden tehokasta toteuttamista. Vakuusjärjestelmän on turvattava ostajien ja asunto-osakeyhtiön asema, mutta samalla sen tulee perustua todelliseen suojaustarpeeseen eikä johtaa tilanteisiin, joissa vakuuksia pidetään voimassa pidempään tai suurempina kuin rakentamiseen liittyvät riskit edellyttävät.

Nykyisellään vakuuksien vapautuminen nojaa pitkälti erillisiin suostumuksiin ja tapauskohtaiseen harkintaan. Tämä voi käytännössä johtaa siihen, että vakuudet jäävät voimaan silloinkin, kun niiden alkuperäinen suojaustarkoitus on jo täyttynyt. Tällainen malli sitoo yritysten rahoituskapasiteettia, aiheuttaa kustannuksia esimerkiksi provisioiden muodossa ja heikentää mahdollisuuksia kohdentaa pääomia tuottavaan liiketoimintaan ja uusiin investointeihin.

EK katsoo, että vakuuksien vapautumisen tulisi sääntelyssä kytkeytyä nykyistä selkeämmin objektiivisesti todennettaviin tapahtumiin, ei yksittäisten tahojen suostumuksiin. Esimerkiksi rakentamisvaiheen vakuuden tulisi vapautua automaattisesti siinä vaiheessa, kun rakennuskohde on hyväksytty käyttöön ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on asetettu. Tapahtumaperusteinen

vapautumismekanismi lisää oikeusvarmuutta ja vähentäisi hallinnollista kitkaa ilman, että kuluttajansuoja vaarantuisi.

Lisäksi EK pitää perusteltuna, että vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan jälkeen mahdollinen vakuuden pidättäminen rajautuu määrältään ostajien ja asunto-osakeyhtiön perustellut ja yksilöitävissä olevat vaatimukset kattavaan tasoon. Vakuuden sitominen jäljellä olevaan todelliseen riskikuvaan edistää vakuuksien tehokasta käyttöä ja varmistaa, ettei rahoituskapasiteettia sidota enempää kuin on tarpeen.

Tällainen sääntelykokonaisuus loisi myös tarkoituksenmukaiset kannustimet myyjän ja rakennuttajan näkökulmasta, sillä vakuuden määrä ja kesto heijastaisivat suoraan avoimna olevia velvoitteita ja kannustaisivat virheiden ja puutteiden ripeään korjaamiseen. Kokonaisuutena tapahtumiin perustuva vapautumismalli parantaisi sääntelyn toimivuutta, tukisi hankkeiden ennakoitavaa rahoitusta ja vahvistaisi asuntorakentamisen edellytyksiä ilman, että ostajien oikeusturva heikkenisi.

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 §)

EK pitää perusteltuna ehdotusta, jolla rakennustyön tarkkailijan asemaa ja riippumattomuutta täsmennetään. Rakennustyön tarkkailun uskottavuuden ja vaikuttavuuden kannalta on keskeistä, että tarkkailija toimii tosiasiallisesti riippumattomassa asemassa suhteessa perustajaosakkaaseen ja rakennushankkeen muihin osapuoliin.

Selvästi määritelty ja aidosti riippumaton tarkkailurooli vahvistaa järjestelmän luotettavuutta ja edistää sitä, että rakennustyön etenemistä ja laatua valvotaan puolueettomasti osakkeenomistajien ja asunto osakeyhtiön edun mukaisesti. Riippumattomuuden täsmentäminen tukee myös ennaltaehkäisevästi hyvää rakentamistapaa ja vähentää jälkikäiteisten riitatilanteiden riskiä.

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 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

Asuntokaupan vapaa peruutusoikeus

EK katsoo, että asuntokauppalain mukainen ostajan rajoittamaton peruutusoikeus ennen asunnon hallinnan luovutusta on ongelmallinen sekä sopimusjärjestelmän toimivuuden että asuntotuotannon rahoituksen näkökulmasta. Oikeus peruuttaa kauppa ilman erityistä perustetta koko rakentamisajan ajan poikkeaa yleisestä sopimusoikeudellisesta sitovuuden periaatteesta ja luo merkittävää epävarmuutta hankkeiden toteuttamiseen.

Peruutusmahdollisuutta käytetään käytännössä myös tilanteissa, joissa ostajan oma taloudellinen asema ei ole olennaisesti muuttunut. Peruutuksen taustalla voi olla esimerkiksi markkinatilanteen heikentyminen tai vaihtoehtoisten kohteiden ilmaantuminen. Tällaisissa tilanteissa myyjälle maksettavat peruutuskorvaukset eivät välttämättä kata aiheutunutta taloudellista vahinkoa, jolloin peruutusoikeuden riski realisoituu yksipuolisesti rakentajan ja hankkeen rahoittajien kannettavaksi.

Asuntorakentaminen perustuu siihen, että hankkeen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan huolellisesti ennen rakentamispäätöstä. Rakennuttajat pyrkivät ennakkomarkkinoinnin aikana varmistamaan riittävän kysynnän, ja myös rahoituslaitokset edellyttävät selvitystä ostajakunnasta ennen

lainarahoituksen myöntämistä. Kun sitovan kaupan voi peruuttaa ilman erityisiä edellytyksiä, ennakkoselvitysten merkitys heikkenee ja koko rahoitusketjuun syntyy epävarmuutta.

Rajoittamaton peruutusoikeus ei siten ole vain yksittäisen ostajan ja myyjän välinen kysymys, vaan sillä on laajempia vaikutuksia asuntotuotannon käynnistymispäätöksiin, rakentamisen rahoitettavuuteen ja sitä kautta koko talouskasvuun. Erityisesti heikommassa suhdannetilanteessa peruutusoikeus voi osaltaan jarruttaa uusien hankkeiden käynnistämistä, vaikka kotitalouksien yhteenlaskettu maksukyky ja säästämisaste olisivat edelleen hyvällä tasolla.

EK esittää, että peruutusoikeus poistettaisiin kokonaan tai sitä rajoitettaisiin selkeästi rajattuihin poikkeustilanteisiin. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi ostajan kaupan jälkeinen, hänestä riippumaton maksukyvyttömyys, joka johtuu työttömyydestä, vakavasta sairaudesta tai muusta vastaavasta erityisestä syystä. Näin kuluttajansuoja kohdistuisi aidosti suojan tarpeessa oleviin tilanteisiin vaarantamatta sopimusjärjestelmän ennakoitavuutta.

On myös syytä korostaa, että toimivilla markkinoilla ostajalla on käytössään vaihtoehtoisia keinoja reagoida elämäntilanteeseensa, kuten kauppakirjan tuottamien oikeuksien luovuttaminen edelleen. Tämä mahdollisuus säilyisi myös silloin, jos vapaa peruutusoikeus poistettaisiin tai sitä rajoitettaisiin. Näin ollen peruutusoikeuden kaventaminen ei kaventaisi kohtuuttomasti ostajan asemaa, mutta parantaisi merkittävästi koko asuntokauppajärjestelmän vakautta ja ennakoitavuutta.

Ylänen Hannu
Elinkeinoelämän keskusliitto EK