

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta asuntokauppalain muuttamiseksi. Pidämme sen tavoitteita osakkeenostajan suojan parantamiseksi ja soveltamisessa havaittujen epäselvyyksien poistamiseksi hyvinä.

Suomen Vuokranantajat katsoo kuitenkin, että luonnos sisältää paljon yksityiskohtaista sääntelyä, eikä vaikutusten arviointia ole tehty siihen nähden riittävällä tavalla. Vaarana on, että asuntokauppalaki ei säily maallikon näkökulmasta ymmärrettävänä, vaan tarpeeton ylisääntely johtaa siihen, että kokonaisuus muodostuu yhä monimutkaisemmaksi.

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 §)

Suomen Vuokranantajat kannattaa suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuutta koskevia muutoksia siitä, että vastaisuudessa suorituskyvyttömyysvakuudesta voitaisiin kattaa kaikki kohteessa havaitut rakennusvirheet omavastuun ylittäviltä osin.

2.3 Vaikutusten arviointi

-

3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

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

Suomen Vuokranantajat pitää hyvänä, että rakennustyön tarkkailijan käyttäminen olisi vastaisuudessa pakollista.

Katsomme perustelluksi, että rakennustyön tarkkailijan oikeuksista on säännelty ehdotetulla tavalla lain tasoisesti, ja tehtäviä selkeytetään säätämällä niistä erikseen asetuksella, jotta laki ei sisältäisi liikaa yksityiskohtaista sääntelyä.

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

Vuokranantajat kannattaa ehdotusta rakennustyön tarkkailijan toimikauden laajentamiseksi myynnin alkamisesta päättyen jälkitarkastuskokouksen loppuun. Tämä on olennaista tehtävien hoitamiseksi.

Emme kuitenkaan pidä tarpeellisena sitä, että osakkeenostajien oikeus vaihtaa rakennustyön tarkkailija edellyttäisi ehdotuksen sisältämää perusteltua syytä, sillä vaihtamisen aiheuttamista lisäkustannuksista vastaisi osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut voitaisiin lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta. Osakkeenostajilla tulee säilyä vapaus vaihtaa omien etujensa valvomiseksi rakennustyön tarkkailijaa tarpeen mukaan rajoituksetta. Käsityksemme mukaan vaihtaminen ei ole yleistä, ja vaihtamisen kynnyksestä säätäminen voi aiheuttaa tulkintaepäselvyyksiä, ja siten turhia riitaisuuksia.

Mikäli rakennustyön tarkkailijan vastuusta lisätään ehdotetut säännökset, pidämme tärkeänä, ettei vastuu muodostu käytännössä liian ankaraksi, jotta rakennustyöntarkkailijoiden palkkiot eivät nousisi kohtuuttomiksi ja markkinoilta olisi jatkossakin mahdollista ylittää löytää henkilöitä, jotka ovat valmiita ottamaan tehtävän vastaan. Katsomme, että vastuu voi olla korkeintaan ehdotuksessa määritellyllä tavalla toissijaista, tuottamusperusteista ja lähtökohtaisesti myös euromääräisesti rajoitettua, jotta myös vastuuvakuutuksia voisi olla saatavilla markkinoilta.

Pidämme tärkeinä tarkennettuja säännöksiä siitä, että rakennustyön tarkkailijalla ei saisi olla ehdotuksessa tarkemmin määriteltyjä sidonnaisuuksia tai riippuvaisuuksia perustajaosakkaaseen.

3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

-

3.4 Vaikutusten arviointi

-

4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset

Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)

Suomen Vuokranantajat pitää hyvänä ehdotettua selventävää säännöstä siitä, että osakkeenostajalla olisi oikeus purkaa kauppa perustajaosakkaan ennakoidun viivästyksen vuoksi myös lähtökohtaisesti silloin, kun konkurssipesä olisi ilmoittanut haluavansa sitoutua osakkeiden kauppasopimukseen.

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

Ns. välimallisopimukseen liittyy monia epäselvyyksiä, jotka näkemyksemme mukaan vaatisivat laajempaa tarkastelua ja kokonaisvaltaisempaa ratkaisua. Jatkovalmistelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota tähän – pistemäisten sääntelyratkaisujen sijaan.

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 §)

Suomen Vuokranantajat pyytää kiinnittämään uuden 18 c §:n perusteluissa huomiota siihen, että vaikka osakkeenostajalla olisi velvollisuus ilmoittaa yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat virheet, joilla on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa oleviin tiloihin tai alueisiin, myös yhtiöllä säilyisi edelleen oikeus tähän 18 a §:n 1 momenttiin perustuen.

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

Suomen Vuokranantajat kannattaa, että jälkitarkastuksesta lisätään lakiin ehdotetut säännökset. Esitämme lisäksi 18 h §:ään lisättäväksi velvollisuuden liittää jälkitarkastusraporttiin yhtiötä ja huoneistoja koskevat raportit koskien jälkitarkastusraportissa mainittuja virheitä. Näitä olisivat esimerkiksi kosteusmittausraportit.

6.3 Vaikutusten arviointi

-

7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika) (AsKL 4 luvun 19 §)

Suomen Vuokranantajat katsoo tarpeelliseksi, että myyjän vastuun päättymisestä säädetään asuntokauppalaisa, jotta jatkossa oikeustila olisi selvä siitä, mistä kymmenen vuotta lasketaan.

Pidämme perusteltuna vastuun kytkemistä ehdotetulla tavalla kohteen hallinnon luovutukseen liittyvään yhtiökokoukseen, tai muussa tapauksessa siihen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöönottettaviksi.

8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen

Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen (AsKL 4 luvun 35 §)

Suomen Vuokranantajat kannattaa ehdotusta sitä, että vakiokorvaussäännöstä ostajan peruuttaessa sopimuksen täsmennetään laissa tulkintaepäselvyyksien poistamiseksi.

Katsomme kuitenkin, että vaarana vakiokorvauksen määrän säätämisessä lain tasolla enintään viiteen prosenttiin asunnon velattomasta hinnasta on se, että tästä maksimista tulee markkinoilla käytettävän mallipohjan vakioehto. Tämä johtaisi käytännössä osakkeenostajan aseman heikentymiseen nykyisestä merkittäväällä tavalla, ja todennäköisesti myös vähentäisi osakkeenostajien ostoaikeita jo muutenkin haastavassa uudiskohdemarkkinassa.

Nykyisissä malliehdossa on käytetty kahta prosenttia kauppahinnasta kattaen käytännössä muut kulut, kuten hinnanerotuksen ja yhtiövastikkeet, minkä lisäksi ostaja on veloitettu maksamaan purkamisesta aiheutuneet kulut eli välitys-, myynti- ja esittelykulut sekä lisä- ja muutostyöt, jotka eivät nosta jälleenmyyntiarvoa. Ehdotuksen mukaan ostaja voisi jatkossa joutua maksamaan peruuttamisesta jopa 5 prosenttia asunnon velattomasta kauppahinnasta lisättynä lisätöillä, jotka eivät nosta asunnon jälleenmyyntiarvoa.

9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Suomen Vuokranantajat pitää hyvänä sitä, että tiedoksiantotavoissa ehdotetaan säädettävän sähköisistä tiedoksiannoista.

Haluamme kuitenkin kiinnittää huomiota tiedoksiantotapoihin eri säännöksissä. Erikseen tulisi arvioida, mikä tai mitkä tiedoksiannot edellyttäisivät todisteellisuutta, ja mihin riittäisi mahdollisesti jopa tavallinen tiedoksianto. Lisäksi on varmistettava näiden käsitteiden yhdenmukainen sääntely lain sisällä. Yhtäältä tulisi varmistaa osakkeenostajien oikeusturva, ja toisaalta järjestelmän toimivuus niin, että osakkeenostajien kollektiivinen etu tulee huomioiduksi ilman aiheettomia tiedoksiantoihin liittyviä ongelmia ja ylimääräisiä kustannuksia.

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

-

Kärkkäinen Juho
Suomen Vuokranantajat ry