

Asia: VN/24396/2023

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi**

### **1 Yleiset huomiot**

#### **Yleiset huomiot**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

### **2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset**

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

Esitys vakuuden vapauttamista koskevan sääntelyn osalta:

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä, jossa vakuuden vapauttamista koskevaa säännöstä tarkennettaisiin. Pidämme tärkeänä, että suostumuksen rakentamisvaiheen vapauttamiselle voi osakeyhtiön puolesta antaa vain 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettua hallitus, eli osakkeenostajien valitsema

hallitus. Näin estetään nykysääntelyn mahdollistava valitettava epäkohta, jossa vakuus voidaan vapauttaa rakennusaikaisen hallituksen toimesta. Nykyisin ostajat eivät pysty estämään osakeyhtiön puolesta rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamista, vaikka ostajien näkökulmasta perusteita rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamiselle ei vielä olisi.

Vakuuksien pidättämishetkellä yhtiöllä ja ostajilla ei välttämättä ole tiedossa konkreettisia virheiden korjauskustannuksia, joiden takia vakuuksia pidetään. Tämän takia Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että 18 §:n 4 momentin perusteella vaatimusten perusteeksi riittää objektiivinen arvio virheiden korjauskustannuksista.

Esitys vakuuden vapautumista koskevan sääntelyn osalta:

Kiinteistöliitto kannattaa vakuuden vapautumista koskevaan 18 a §:ään esitettyjä muutoksia. Pidämme tärkeänä lisäyksenä sitä, että jälkitarkastuskokous tulee olla pidettynä ja rakentamislain 122 §:ssä tarkoitettu loppukatselmus tulee olla suoritettu hyväksytysti ennen kuin vakuus voi vapautua.

Pidämme tärkeänä, että yhtiöllä säilyy esityksen mukaisesti mahdollisuus saattaa vakuuden vapautumisen vastustusta koskeva asia kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi. Kuluttajariitalautakäsittely madaltaa yhtiön kynnystä vastustaa vakuuden vapautumista pienemmän kuluihin johdosta ja siten parantaa myös osakkeenostajien oikeusturvaa riitatilanteissa. Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että kuluttajariitalautakunnalle turvataan riittävät resurssit lakisääteisten tehtäviensä tehokkaaseen hoitamiseen.

## **2.2 Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuus (AsKL 2 luvun 19 b §)**

Kiinteistöliitto kannattaa suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuutta koskevan pykälän muuttamista esitetyllä tavalla.

Suorituskyvyttömyysvakuuden kattaessa kohteessa havaitut virheet omavastuun ylittävältä osuudelta, parantaa muutos käytännössä yhtiön mahdollisuutta käyttää vakuutta virheiden kattamiseen urakoitsijan suorituskyvyttömyystilanteissa. Nykytila, jossa omavastuu vähennetään jokaisesta rakennusvirheestä erikseen tarkoittaa käytännössä sitä, että monien rakennusvirheiden korjauskustannukset jäävät alle omavastuun ja siten kulut jäävät yhtiön ja sitä kautta yhtiön osakkeenomistajien vastattavaksi.

Voimassa olevan sääntelyn perusteella suorituskyvyttömyysvakuus ei korvaa kuin laissa yksilöidyissä rakennuksissa ja tiloissa ilmenneitä virheitä. Näin ollen esimerkiksi rakennuksen ulkopuolisten alueiden työsuoritukset jäävät vakuuden käyttöalan ulkopuolelle. Rakennuskohteiden osalta on sangen tyypillistä, että piharakentamista jää kesken ja suoritetaan loppuun viranomaisen

käyttöönottokatselmuksen jälkeen. Kannatamme esitettyä muutosta siitä, että suorituskyvyttömyysvakuus kattaa myös kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet.

### **2.3 Vaikutusten arviointi**

Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset selkeyttävät vakuuksiin liittyvää normistoa.

Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuutta koskeva ehdotus parantaa ostajien ja yhtiön asemaa suorituskyvyttömyystilanteissa. Yksittäiset virheet eivät välttämättä ylitä vakuuden omavastuuta, mutta yhdistettynä virheet saattavat helpommin ylittää omavastuuosuuden ja siten vakuudesta olisi ehdotetun omavastuusäännöksen perusteella konkreettista hyötyä suorituskyvyttömyystilanteessa.

## **3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset**

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

Kiinteistöliitto kannattaa rakennustyön tarkkailijaa koskevaan 22 §:ään esitettyjä muutoksia. Kannatamme esitystä siitä, että ehdotuksen mukaan rakennustyön tarkkailijan käyttäminen olisi vastaisuudessa pakollista, ja että perustajaosakkaan olisi huolehdittava, että yhtiöllä on viimeistään ostettavaksi tarjoamisen alkaessa rakennustyön tarkkailija.

Kiinteistöliitto kannattaa esityksen mukaisesti myös sitä, että tarkkailijan tehtäviä tarkennettaisiin ja täsmennettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Tarkkailijan tehtävänä olisi osakkeenomistajien edun mukaisesti seurata, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti ja että erääntyvät kauppahinnat eivät ole olennaisesti suurempia kuin myyjän suoritus. Tarkkailijalla olisi lisäksi säännöllinen tiedonantovelvollisuus osakkeenostajille. Pidämme tärkeänä sitä, että esityksen mukaisesti tarkkailijan tehtävänä on toimia nimenomaan osakkeenostajien edunvalvojana.

Pidämme tärkeänä esityksen mukaisesti myös sitä, että tarkkailijan oikeuksia täsmennetään. Esityksen mukaan tarkkailijan tiedonsaantioikeuksia tarkennettaisiin siten, että tarkkailijalla olisi oikeus saada tiedot myös rakennustyön suunnittelijalta ja suorittajalta sekä oikeus osallistua viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin. Tarkkailijalla olisi myös oikeus saada tieto turva-asiakirjoista sekä turva-asiakirjojen säilyttäjän pitämästä luettelosta ostajien yhteystiedot.

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

Esitys rakennustyön tarkkailijan toimikautta ja vastuuta koskevan säätelyn osalta:

Kiinteistöliitto kannattaa rakennustyön tarkkailijan toimikautta ja vastuuta koskevaa uutta pykälää 22 a esitetyllä tavalla.

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä siitä, että tarkkailijan toimikausi kestäisi lähtökohtaisesti jälkitarkastuskokouksen loppuun sekä esitystä siitä, että osakkeenostajat voisivat esityksen mukaisesti perustellusta syystä vaihtaa rakennustyön tarkkailijan. Pidämme välttämättömänä sitä, että osakkeenostajilla on mahdollisuus vaihtaa tarkkailija, mikäli tämä katsotaan tarpeelliseksi. Pidämme tärkeänä myös sitä, että esityksessä säädetään tarkkailijan palkkion maksamisesta.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sitä, että laissa säädetään myös rakennustyön tarkkailijan vastuusta. Esityksen mukaan osakeyhtiöllä ja osakkeenostajalla olisi oikeus saada tarkkailijalta korvaus vahingosta, jonka tarkkailija on aiheuttanut tehtäviä suorittaessaan, siltä osin kuin sitä ei voida saada muulta vastuussa olevalta tai vakuuksista. Tarkkailijan vastuu olisi siis toissijaista esimerkiksi perustajaosakkaaseen nähden. Tarkkailija olisi kuitenkin vastuusta vapaa, jos hän voi näyttää noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta. Pidämme tarkoituksenmukaisena myös sitä, että esityksen mukaan tarkkailijan korvausmäärä olisi myös rajoitettu määrään, joka vastaa asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:n 1 momentissa tarkoitettua osakeyhtiön suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuun määrää, paitsi tilanteissa, joissa tarkkailija on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeästi huolimattomuudesta.

Esitys rakennustyön tarkkailijan riippumattomuutta koskevan sääntelyn osalta:

Kiinteistöliitto kannattaa rakennustyön tarkkailijan riippumattomuutta koskevaa uutta pykälää 22 b.

Pidämme tarkkailijan riippumattomuutta koskevaa sääntelyä välttämättömänä. Ehdotuksen mukaan tarkkailijalla olisi oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saisi olla työ-, virka- tai lähisukulaisuussuhteessa eikä samaan hankkeeseen liittyvässä sopimussuhteessa rakennustyön suorittajaan, suunnittelijaan tai perustajaosakkaaseen taikka tällaisen yhteisön hallituksen tai hallitukseen rinnastettavan toimitusjohtajan jäsen tai varajäsen, toimitusjohtaja tai sen sijainen, vastuunalainen yhtiömies tai muu ylimpään johtoon kuuluva eikä omistaa tällaista yhteisöä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaa yhteisöä tai osaa siitä. Koska perustajaosakas valitsee rakennustyön tarkkailijan, on välttämätöntä säätää rakennustyön tarkkailijalle riippumattomuusvaatimukset.

### **3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)**

Kiinteistöliitto pitää tilintarkastajaa koskevaan 21 §:ään esitettyjä muutoksia välttämättöminä. Esityksen mukaan osakkeenostajien valitsemaa tilintarkastajaa koskevaa säännöstä tarkennettaisiin. Kiinteistöliitto kannattaa esitystä siitä, että osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan tehtävänä olisi rakentamisvaiheen aikana säännöllisesti seurata kauppahintojen maksutiliä sekä lainannostosuunnitelmaa ja toteutuneita nostoja sekä saada näitä seikkoja koskevat tiedot. Kannatamme myös ehdotuksen mukaista tilintarkastajan ilmoitusvelvollisuutta. Ehdotuksen mukaan, jos osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja epäilee, että tilille maksettuja kauppahintoja käytetään hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, hänen tulisi ilmoittaa epäilyistään osakkeenostajille ja rakennustyön tarkkailijalle.

### **3.4 Vaikutusten arviointi**

Ehdotetut muutokset tuovat perustajaosakkaille lisäkustannuksia pakollisen rakennustyön tarkkailijan valinnan myötä, mutta parantavat sekä ostajien että asuntoyhteisön asemaa. Koska tarkkailija on jatkossa pakko valita ja tarkkailijan tehtävänä on osakkeenomistajien edun mukaisesti seurata, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti, vaikuttanee tämä positiivisesti rakentamisen laatuun. Tarkkailijoiden saatavuus on jatkossa myös edellytys hankkeiden käynnistämiseksi. Kustannusten nousu vaikuttanee myös uusien asuntojen kauppahintaan.

Myös tilintarkastajaa koskevan sääntelyn täsmentäminen parantaa ostajien ja asuntoyhteisön asemaa.

## 4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset

### **Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)**

Kiinteistöliitto kannattaa perustajaosakkaan konkurssia koskevaan 2 luvun 14 §:ään esitettyjä muutoksia. Eesityksen mukaan osakkeenostajalla olisi perustajaosakkaan ennakoidun viivästyksen vuoksi oikeus purkaa kauppa 4 luvun 9 §:ssä säädetyn edellytyksin siinäkin tapauksessa, että konkurssipesä on ilmoittanut haluavansa sitoutua osakkeiden kauppasopimuksiin. Näin kuitenkin olisi vain, jos ilmenisi painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Jos konkurssipesän pesänhoitaja tiedustelee osakkeenostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta määrätystä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan vastaa siihen, ostaja ei saisi purkaa kauppaa, jos konkurssipesä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa.

## 5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

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

Kiinteistöliitto ei pidä tarpeellisena säätää erikseen laissa ns. välimalleista, vaan menettely tulisi jättää markkinoiden ja voimassa olevaan lainsäädäntöön perustuvan sopimusvapauden piiriin. Erityisesti pidämme ongelmallisena 3 luvun 3 b §:ssä ehdotettua myyjän velvollisuutta maksaa osto-oikeudesta maksetulle maksulle korkoa tilanteessa, jossa osto-oikeuden saaja ei osta asuntoa. Koronmaksuvelvollisuudesta voi muodostua myyjälle kohtuuton rasite etenkin tilanteissa, joissa osto-oikeuden maksusta on kulunut pitkä aika ja samalla kohteena olevan asunnon arvo on laskenut.

### **5.2 Asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen sisältö (AsKL 3 luvun 7 §)**

Kiinteistöliitto ei pidä tarpeellisena säätää erikseen laissa ns. välimalleista, vaan menettely tulisi jättää markkinoiden ja voimassa olevaan lainsäädäntöön perustuvan sopimusvapauden piiriin.

### **5.3 Tiedonantovelvollisuus ennen asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemistä (AsKL 3 luvun 8 §)**

Kiinteistöliitto ei pidä tarpeellisena säätää erikseen laissa ns. välimalleista, vaan menettely tulisi jättää markkinoiden ja voimassa olevaan lainsäädäntöön perustuvan sopimusvapauden piiriin.

### **5.4 Vaikutusten arviointi**

Välimallisopimukset omistusasumisen ja vuokra-asumisen välissä ovat kokonaisuutena monimutkaisia ja ongelmallisia. Kiinteistöliiton mielestä sääntelyn tulisi ohjata ennemmin joko tavanomaiseen omistusasumiseen tai vuokra-asumiseen.

## 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 §)

Esitys vuositarkastusta koskevan sääntelyn osalta:

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä, jossa vuositarkastusta koskevaa pykälää selvennetään vastaamaan nykyistä oikeustilaa vuositarkastuksen laajuuden suhteen siten, että se kattaisi kaikki osakkaan tai yhtiön hallinnassa olevat rakennukset ja alueet sekä yhteiset tilat ja alueet. Pidämme välttämättömänä sitä, että säännöskohtaisissa perusteluissa on todettu, että asuntoyhteisön tulee tarkastaa asunnot ja asuntoyhteisön tiloissa olevat liiketilat, joita ei ole myyty.

Vuositarkastuksen toimittamisajankohdan lyhentäminen aikaisintaan 10 kuukauteen siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönottettavaksi voi kuitenkin johtaa siihen, että esimerkiksi vain tiettyyn vuodenaikaan tietyissä keliolosuhteissa havaittavissa olevat virheet voivat jäädä havaitsematta ennen vuositarkastusta. Näin ollen Kiinteistöliitto ehdottaa, että vuositarkastuksen pitämisen määräaika ei tule muuttaa voimassa olevassa laissa säädetyistä 12-15 kuukaudesta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönottettavaksi.

Esitys virheestä asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa:

Esityksen mukaan virheen ilmetessä asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen tai kiinteistön muussa osassa, yhteisöllä on ostajan sijasta oikeus vedota virheeseen. Muulla osalla tarkoitetaan pykäläkohtaisen perustelun mukaan esimerkiksi rakennusten ulkopuolisia piharakenteita, salaojaputkia, runkoviemäreitä ja kanaaleita. Ehdotetun sanamuodon perusteella voi saada sen käsityksen, että yhteisöllä on oikeus vedota virheeseen vain näiden edellä mainittujen muiden osien osalta. Pykäläkohtaisten perustelujen mukaan muutos olisi ainoastaan selventävä eikä oikeustilaa tältä osin muutettaisi.

Epäselvyyden poistamiseksi Kiinteistöliitto esittää, että 4 luvun 18 a §:n sanamuotoa muutetaan muotoon: ”Jos virhe ilmenee asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa tai kiinteistön muussa osassa, yhteisöllä on ostajan sijasta oikeus vedota virheeseen.” Tällöin jo itse pykälätekstistä käy selvästi ilmi, että asuntoyhteisöllä on oikeus vedota sen vastuulle kuuluviin rakennuksessa ilmenneisiin virheisiin. Pidämme hyvänä, että laissa säädettäisiin esityksen mukaisesti myös oikeudesta ilmoittaa kiinteistön muissa osissa ilmenneistä virheistä.

Esitys vuositarkastuksen virheilmoitusten osalta:

Osakkeenomistajalla on asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 8 §:n perusteella ilmoitusvelvollisuus yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Asuntoyhteisön on puolestaan esityksen mukaan ilmoitettava sen kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Pidämme erittäin hyvänä uudistuksena ostajalle esityksessä asetettua velvollisuutta ilmoittaa myyjälle yhtiön kunnossapitovastuulla olevista virheistä, joilla on suoria vaikutuksia ostajan hallinnassa oleviin tiloihin tai alueisiin. Pykäläkohtaisissa perusteluissa todetaan, että tällaisia mahdollisia kohteita ovat esimerkiksi ikkunat, ulko-ovi, vesihanat ja wc-istuin, märkätilojen, kuten kylpyhuoneen, kaadot sekä ilmastointilaitteet. Pidämme tärkeänä, että yhtiön lisäksi myös ostajan tulee ilmoittaa näistä osakehuoneistoissa havaituista virheistä, joiden kunnossapitovastuu kuuluu yhtiölle.

Pidämme kuitenkin ehdotettua pykälän sanamuotoa vastaavalla tavalla osittain tulkinnanvaraisena kuin 4 luvun 18 a §:n yhteydessä olemme esittäneet. Muotoilun perusteella voi saada käsityksen, että vain ostaja voisi ilmoittaa esimerkiksi huoneistoissa havaituista puutteellisista kaadoista. Tämän takia Kiinteistöliitto esittää, että 4 luvun 18 c §:n sanamuotoa tarkennetaan muotoon: ”- - Myyjän tulee myös pyytää asuntoyhteisöä ilmoittamaan sen kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet.” Sanamuoto vastaa tällöin ehdotustamme 4 luvun 18 a §:n sanamuodon muuttamisesta.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että virheistä ei tarvitse ilmoittaa uudelleen, mikäli niistä on ilmoitettu jo ennen kuin myyjä pyytää ilmoittamaan havaituista virheistä vuositarkastusta varten.

Edelleen pidämme tärkeänä, että virheilmoitukset voidaan antaa myyjän toimittaman lomakkeen lisäksi muulla tavoin ilman, että ostaja tai asuntoyhteisö menettäisi oikeuden vedota virheeseen.

Esitys myyjän oikeudesta tarkastaa virheinä ilmoitetut seikat:

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä myyjän oikeudesta tarkastaa virheinä ilmoitetut seikat. Pidämme välttämättömänä, että ostajan tai yhtiön myötävaikutusta edellyttävien tilojen tarkistamisesta tulee sopia etukäteen esitetyllä tavalla. Myös asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että yhtiön edustajan pääsy huoneistoon edellyttää, että käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Esitys virheluettelosta:

Kiinteistöliitto kannattaa uuden pykälän lisäämistä lakiin esitetyllä tavalla. Virheluettelon sisältövaatimusten säätäminen laissa yhdenmukaistaisi virheluetteloiden sisältöä ja edesauttaisi sellaisten virheiden selvittämistä, joista osapuolet ovat erimielisiä.

Esitys vuositarkastuskokouksesta:

Kiinteistöliitto kannattaa uuden vuositarkastuskokousta koskevan pykälän lisäämistä lakiin esitetyllä tavalla. Pidämme hyvänä, että vuositarkastuksessa havaitut virheet käydään läpi vielä erillisessä kokouksessa, ettei vuositarkastus jää pelkän kirjallisen menettelyn varaan. Yhdessä 18 e §:ssä ehdotetun virheluettelon kanssa vuositarkastuskokous parantaisi ostajien ja osakeyhtiön mahdollisuutta seurata myyjän suhtautumista ilmoitettuihin virheisiin, neuvotella riitatilanteessa korjausvastuusta sekä edesauttaa korjausten viemistä eteenpäin kirjallisesti ilmoitetussa aikataulussa.

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

Esitys jälkitarkastuksesta:

Kiinteistöliitto kannattaa jälkitarkastuskokousta koskevan pykälän lisäämistä lakiin esitetyllä tavalla. Jälkitarkastus selkiyttää prosessia ja parantaa ostajien ja asuntoyhteisön mahdollisuuksia seurata vuositarkastuksessa havaittujen virheiden korjausta.

Esitys jälkitarkastusraportista:

Kiinteistöliitto kannattaa jälkitarkastusraporttia koskevan pykälän lisäämistä lakiin esitetyllä tavalla.

Pidämme erittäin hyvänä lisäyksenä ehdotuksen mukaista myyjän velvollisuutta antaa selvitys siitä, miten ostajan ja asuntoyhteisön tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen.

Kiinteistöliitto katsoo kuitenkin välttämättömäksi, että myös jälkitarkastusraportissa esitettäisiin arvio tekemättömien korjausten aikataulusta vastaavalla tavalla kuin 4 luvun 18 e §:n virheluettelo koskevan ehdotuksen 4-kohdassa. Luonnosta tulee tältä osin muuttua. Mikäli myyjä ei noudattaisi tätä aikataulua, tulisi ostajilla tai asuntoyhteisöllä olla oikeus kääntyä kolmannen osapuolen puoleen korjausten loppuun saattamiseksi

Esitys jälkitarkastuskokouksesta:

Kiinteistöliitto kannattaa jälkitarkastuskokousta koskevan pykälän lisäämistä lakiin esitetyllä tavalla.

Pidämme hyvänä, että laissa säädettäisiin ehdotuksen mukaisesti määräajasta jälkitarkastuskokouksen ajankohdasta ilmoittamiseksi. Pidämme myös hyvänä lisäyksenä myyjän velvollisuutta antaa selvitys siitä, miten ostajan ja asuntoyhteisön tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia, jos vakuuden vapautuminen halutaan estää.

Vuositarkastuksen jälkeen virheisiin ja niiden korjaamiseen tai korjaamattomuuteen ei edellytetä palattavan voimassa olevan lainsäädännön perusteella. Kiinteistöliiton lakineuvonnassa ilmenee usein tilanteita, joissa vuositarkastuksessa reklamoidut virheet ovat sinänsä riidattomia, mutta korjaukset eivät edisty perustajaosakkaan toimesta. Ehdotuksen mukainen jälkitarkastuskokous edesauttaisi vuositarkastuksessa reklamoitujen virheiden korjaamisen saattamista loppuun. Pidämme välttämättömänä, että jälkitarkastuskokouksen pitäminen olisi edellytys rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamiselle esityksen 2 luvun 18 §:n mukaisesti.

### **6.3 Vaikutusten arviointi**

Ehdotetut muutokset vuositarkastukseen ja jälkitarkastusta koskevat lisäykset tarkentavat prosessia. Kirjallinen menettely, jossa eri vaiheista laaditaan pöytäkirjat, edesauttaa havaittujen virheiden selvittämistä ja täsmentää selkeän aikataulun toimenpiteiden suorittamiselle.

Jälkitarkastusta koskeva sääntelyn muuttaminen ehdotuksen mukaisella tavalla saattaa kannustaa myyjää korjaamaan vuositarkastuksessa havaitut virheet suunnitelmallisemmin ja nopeammin. Toisaalta ehdotettu jälkitarkastusta koskeva sääntely ei pakota myyjää tekemään vuositarkastuksessa havaittujen virheiden korjauksia. Tällöin asuntoyhteisön ja ostajien on edelleen käännyttävä kolmannen osapuolen puoleen korjausten loppuun saattamiseksi ja vaadittava aiheutuneita kustannuksia vahingonkorvauksena ja/tai vakuuksista.

Kiinteistöliitto haluaa nostaa esiin, että erilaisten kokousten lisääminen saattaa kasvattaa asuntoyhteisön kuluja sen ensimmäisinä toimintavuosina. Tarkastuksiin ja kokouksiin osallistumisesta aiheutuneet yhteisöille todennäköisesti lisää kustannuksia erilaisten palkkioiden, kuten rakennustyön tarkkailijan ja isännöitsijän palkkioiden maksamisen seurauksena. Tämä osaltaan kasvattaa asumiskustannuksia. Kokonaisuutta arvioiden pidämme kuitenkin hyvänä, että mahdolliset ongelmat ja virheet selvitetään vuositarkastuksen ja jälkitarkastuksen yhteydessä, eikä vasta myöhemmin, jolloin osakkeenostajien ja asuntoyhteisön on vaikeampi saattaa myyjä virhevastuuseen.

## **7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)**

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

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä myyjän vastuun päättymistä koskevan säännöksen lisäämisestä lakiin ja pitää esitystä välttämättömänä.

Voimassa olevan lainsäädännön perusteella on epäselvää mikä on ns. 10-vuotisvastuun alkupäivä. Epätietoisuus siitä milloin myyjän vastuu päättyy, tuo ylimääräisiä kuluriskejä riitatilanteissa kaikille osapuolille. Näin ollen pidämme hyvänä, että laissa säädettäisiin ajankohdasta, jolloin myyjän vastuu alkaa ja päättyy. RS-kohteiden osalta pidämme perusteltuna, että ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen esityksen mukaisesti, kun kymmenen vuotta on kulunut ns. hallinnonluovutuskokouksesta. Kokous voidaan kutsua koolle vasta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osakeyhtiön rakennukset käyttöön otettaviksi. Lakimuutosehdotus on välttämätön, sillä vasta hallinnonluovutuskokouksen jälkeen ostajat voivat vaikuttaa asuntoyhteisön puolesta tehtäviin reklamaatioihin.

Niissä kohteissa, joissa huoneistot myydään valmiina, eikä järjestetä hallinnonluovutuskokousta, pidämme hyvänä ehdotettua säännöstä siitä, että ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisön rakennukset rakentamislain 122 §:ssä tarkoitetussa loppukatselmuksessa käyttöön otettaviksi. Tällöin useista eri rakennuksista koostuvissa yhteisöissä ei olisi eri vanhentumisajan piiriin kuuluvia rakennuksia. Reklamoiminen on yksinkertaisempaa, kun on yksi ajankohta, jonka perusteella määritetään mihin mennessä vaatimukset on myyjälle esitettävä.

## 8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen

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

Kiinteistöliitto kannattaa esitystä vakiokorvausmäärän täsmentämistä ostajan peruuttaessa sopimuksen esitetyllä tavalla. Muutos tuo ennakoitavuutta ja ostajan on helpompi arvioida sopimuksen peruuttamisesta aiheutuvia taloudellisia kustannuksia, kun ne ovat paremmin tiedossa etukäteen.

## 9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

### **Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista**

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että ehdotuksessa on mahdollistettu aiempaa paremmin sähköinen viestintä ja tiedoksianto. Tämä helpottaa ja nopeuttaa sopimista ja tiedonkulkua ostajan ja myyjän välillä.

Kiinteistöliitto pitää erittäin valitettavana sitä, että esityksessä on luovuttu työryhmän mietinnössä esitetystä suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajennuksesta perustajaosakkaan konkurssitilanteessa. Kiinteistöliitto kannattaa edelleen vakuuden käyttöalan laajentamista työryhmän mietinnön mukaisesti rakennustöiden valmiiksi saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseen. Tämä muutos parantaisi osakeyhtiön ja osakkeenostajien asemaa. Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyys rakentamisvaiheessa voi aiheuttaa asuntoyhteisölle ja osakkeenostajille merkittäviä lisäkustannuksia, kun rakennustyöt joudutaan saattamaan loppuun toisen urakoitsijan toimesta. Kiinteistöliitto vaatii, että työryhmän esittämä suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajennus tulee palauttaa esitykseen.

## 10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

### Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Kiinteistöliitto kannattaa asuntomarkkinointiasetuksen muuttamista esitetyllä tavalla.

## 11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

### Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Kiinteistöliitto kannattaa turva-asiakirja-asetuksen muuttamista esitetyllä tavalla.

Turva-asiakirjoihin tulisi kuitenkin esitettyjen muutosten lisäksi lisätä tieto asuntoyhteisölle hankituista kiinteistön täysarvovakuutuksesta sekä siihen sisältyvästä oikeusturvavakuutuksesta.

Lisäksi pidämme tärkeänä, että asuntoyhteisö saa rakennussuunnitelmaan sisältyvien pääpiirustusten lisäksi kaikki yhteisön rakennusten ja muiden alueiden rakentamiseen liittyvät piirustukset ja suunnitelmat, jotka on päivitetty vastaamaan mahdollisia rakennusaikana tehtyjä muutoksia. Piirustukset ja suunnitelmat tulee toimittaa asuntoyhteisölle sähköisessä muodossa.

## 12 Vaikutusten arviointi

### Vaikutusten arviointi

Asuntokauppalakiin ehdotetut muutokset selkeyttävät ja parantavat niin myyjän, ostajan kuin asuntoyhteisön asemaa.

## 13 Muut huomiot

### Muut huomiot

Esityksessä ei ole huomioitu asunto-osakeyhtiöiden kiinteistövakuutuksiin sisältyvän oikeusturvavakuutuksen puutteita. Nämä oikeusturvavakuutukset eivät lähtökohtaisesti korvaa perustajaosakasta vastaan nostettavien riitaoikeudenkäyntien kuluja, koska vakuutusta ei käytännössä oteta ennen rakentamisen aloittamista (vakuutusehtojen tyypillinen edellytys vakuutusturvan voimassaololle). Sääntelyä tulisi Kiinteistöliiton mielestä muuttaa siten, että se ohjaisi perustajaosakkaan ottamaan asunto-osakeyhtiön nimissä sellaisen oikeusturvavakuutuksen, joka turvaisi asunto-osakeyhtiötä myöhemmissä mahdollisissa kannetilanteissa perustajaosakasta vastaan.

Esityksessä ei myöskään ole huomioitu perustajaosakkaan asunto-osakeyhtiön lukuun tekemiä palvelusopimuksia. Asunto-osakeyhtiö on voitu sitoa rakentamisvaiheen aikana pitkiin määräaikaisiin sekä kalliisiin palvelusopimuksiin kuten esimerkiksi isännöinnin ja ylläpito- ja määräaikaistarkastussopimuksiin. Näistä sopimuksista irtautuminen on osoittautunut asunto-

osakeyhtiölle erittäin hankalaksi. Kiinteistöliitto ehdottaakin, että laissa säänneltäisiin siitä, että perustajaosakkaan rakentamisvaiheessa asunto-osakeyhtiön lukuun tekemät palvelusopimukset tulee voida irtisanoa kohtuullista irtisanomisaikaa noudattaen.

Lindfors Jaakko  
Suomen Kiinteistöliitto ry