

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

-

2 Vakuussäätelyä 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 §)

1. Johdanto

Tässä lausunnossa arvioidaan ehdotettuja asuntokauppalain muutoksia erityisesti konkurssimenettelyn ja konkurssipesän näkökulmasta. Arvio keskittyy siihen, miten ehdotukset vaikuttavat riskien jakautumiseen, konkurssipesän asemaan sekä ostajien ja velkojien suojaan.

2. Keskeiset konkurssivaikutukset

Ehdotetuilla muutoksilla ei ole suoranaista vaikutusta konkurssimenettelyyn prosessina, mutta niillä on vaikutus konkurssiin johtavien tilanteiden lähtöasetelmaan. Keskeiset vaikutukset liittyvät maksuerien ja valmiusasteen parempaan vastaavuuteen, vakuusjärjestelmän toimivuuteen sekä dokumentaation lisääntymiseen.

3. Vaikutukset konkurssipesän asemaan

Sääntelyn täsmentäminen, erityisesti konkurssipesän sitoutumista koskevien määräaikojen osalta, lisää ennakoitavuutta mutta rajoittaa pesän harkintavaltaa. Konkurssipesän mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon vähenee.

Samanaikaisesti maksuerien ja rakennusvalmiuden tiukempi kytkentä johtaa siihen, että konkurssipesässä on vähemmän epätasapainoa varojen ja velvoitteiden välillä. Tämä vähentää riskejä, mutta myös mahdollisuuksia kerryttää pesään tuottoa.

Muutosesityksessä on oikeustilaa selkeyttävänä säännöksenä esitys ostajan oikeudesta purkaa kauppa perustajaosakkaan ennakoituvan viivästyksen vuoksi. Purkaminen olisi mahdollista siinäkin tapauksessa, että konkurssipesä on ilmoittanut haluavansa sitoutua osakkeiden kauppasopimukseen, jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Säännös korostaa ostajan suoja, mutta pesänhoidon kannalta sillä voi olla vaikutus kertymään ja mahdollisuuteen rakentaa kohde loppuun. Voi olla myös mahdollista, että purkamistilanteissa joudutaan arvioimaan painavien syiden edellytyksiä oikeuskäytännössä ja se voi lisätä riitoja ostajan ja pesän välillä. Parantunut dokumentaatio toisaalta nopeuttaa prosesseja ja vähentää oikeudenkäyntikustannuksia.

Suorituskyvyttömyysvakuuden laajentaminen siirtää osan vastuista vakuutusjärjestelmälle, mikä keventää konkurssipesän vastuuta. Toisaalta vakuuksien vapauttamista koskeva sääntely voi johtaa siihen, että varoja jää pesän ulkopuolelle.

4. Vaikutukset ostajiin ja velkoihin

Asunnon ostajien asema paranee. Riski maksaa liikaa suhteessa rakennuksen valmiusasteeseen pienenee, ja vakuusjärjestelmä tarjoaa lisää suojaa. Velkojien näkökulmasta muutokset todennäköisesti lisäävät ennakoitavuutta.

5. Vaikutukset ennen ja jälkeen muutosten

Nykyinen järjestelmä on luonteeltaan jälkikäteinen: ongelmat realisoituvat konkurssissa ja niitä ratkaistaan riitelyllä ja vakuuksilla.

Muutosten jälkeen järjestelmä painottuu ennakoivaan riskienhallintaan, jossa valvonta ja maksuerien kontrolli todennäköisesti vähentävät ongelmien syntymistä.

Tämä johtaa tasapainoisempaan lähtötilanteeseen konkurssissa, mutta voi samalla vähentää konkurssipesän tuottokertymää.

6. Johtopäätökset

Ehdotetut muutokset ovat kokonaisuutena perusteltuja ja parantavat erityisesti ostajien suojaa. Konkurssimenettelyn näkökulmasta keskeinen muutos on siirtyminen kohti ennakoivaa sääntelyä, joka vähentää äärimmäisiä riskitilanteita.

Samalla konkurssipesän asema muuttuu tasapainoisemmaksi mutta vähemmän joustavaksi.

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 päätyminen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

Myyjän vastuun päätyminen (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

-

Maijala Terhi
Konkurssiasiamiehen toimisto

Pakarinen Jouni
Konkurssiasiamiehen toimisto