

Oikeusministeriö
sähköpostitse:
kirjaamo.om@gov.fi

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi (asianumero VN/24396/2023)

Tausta

Nordic Guarantee Insurance Ltd, Suomen sivuliike (jäljempänä "Nordic Guarantee") on Ruotsalaisen vakuutusyhtiön Suomen sivuliike, joka on erikoistunut takausten (takausvakuutus) myöntämiseen. Se on yksi merkittävimmistä asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaisten vakuuksien myöntäjistä, jolle on kertynyt aiheesta määrällisesti ja ajallisesti laaja kokemus.

Lausunto

2 luvun 18 pykälä

Nordic Guarantee pitää ongelmallisena, että pykälän 2 momentissa rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamisen edellytykseksi säädettäisiin jälkitarkastuksen pitäminen. Ensinnäkin rakentamisvaiheen vakuus olisi jatkossakin mahdollista vapauttaa ilman jälkitarkastuksen pitämistä ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden asettamista, jos määräaika rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden asettamiselle olisi päättynyt. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamisen kytkeminen jälkitarkastukseen asettaisi tällaisessa tilanteessa rakentamisvaiheen jälkeiselle vakuudelle tiukemmat vapauttamisedellytykset kuin rakentamisvaiheen vakuudella olisi vastaavassa tilanteessa.

Toiseksi edellytys jälkitarkastuksen järjestämisestä ei suojaisi asunto-osakkeenostajia käytännössä lisää tilanteessa, jossa ostajien ja yhtiön (asuntoyhteisö) hallituksen pitäisi joka tapauksessa erikseen vapauttaa vakuus kirjallisesti siihen suostumalla. Vakuuden on joka tapauksessa oltava 2 luvun 17 pykälän 3 momentin mukaan voimassa vähintään 15 kuukautta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä.

Kolmanneksi edellytys saattaisi johtaa tilanteeseen, jossa kaikki perustajaosakkaan (myyjän) vastuut olisi täytetty eikä yhtiöllä ja osakkeenostajilla olisi vaatimuksia perustajaosakasta kohtaan mutta vakuutta ei voisi vapauttaa, koska jälkitarkastusta ei olisi järjestetty. Tällainen tilanne olisi mahdollinen esimerkiksi perustajaosakkaan konkurssissa, koska konkurssipesällä tai vakuuden antajalla ei välttämättä olisi intressiä jälkitarkastuksen järjestämiseen.



Nordic Guarantee ehdottaa ensisijaisesti, että jälkitarkastuksen pitämistä ei pitäisi säätää edellytykseksi rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamiselle. Toissijaisesti Nordic Guarantee ehdottaa, että jälkitarkastuksen pitämistä ei säädettäisi edellytykseksi vakuuden vapauttamiselle, kun käyttöönosta on kulunut vähintään 27 kuukautta eli jolloin jälkitarkastus olisi ehdotetun lain mukaan viimeistään järjestettävä.

Nordic Guarantee pitää hyvänä, että pykälän 4 momenttiin esitetään säädettäväksi täsmennys vakuuden osittaiseen vapauttamiseen liittyen. Nordic Guaranteen käsityksen mukaan ehdotettu momentti vastaa nykyistä oikeustilaa. Käytännössä on kuitenkin esiintynyt tilanteita, jossa vakuutta on pidätetty varmuuden vuoksi joko kokonaan tai merkittävästi ylittäen yhtiön ja osakkeenostajien vaatimukset, koska yhtiöllä ja ostajilla ei ole keinoa arvioida rahamääräisesti vaatimustensa arvoa, eikä tähän ole perustajaosakkaalla tehokkaita keinoja puuttua, koska esimerkiksi vahingonkorvauksen saaminen on edellyttänyt kuluttajariitalautakunnan suositusta vakuuden vapauttamisesta. Vakuuden pidättäminen aiheuttaa perustajaosakkaalle kustannuksia, koska perustajaosakas joutuu maksamaan vakuuden voimassaoloajalta vakuuden myöntäjälle vakuusmaksun, kunnes vakuus on kokonaan vapautettu. Vakuuden myöntäjät myöntävät vain tietyn rahamäärän verran vakuuksia tietyn vakuudenottajan (perustajaosakkaan) puolesta, mikä voi johtaa siihen, että vakuuden ollessa pidätettynä vakuudenottajan ei ole mahdollista saada uusia vakuuksia eikä siten aloittaa uusia projekteja.

Esitetty sääntely ei luo vakuuden saajille (yhtiö ja osakkeenostajat) keinoja, joilla yhtiön ja osakkeenostajien vaatimuksia olisi mahdollista arvioida rahamääräisesti, mikä johtanee jatkossakin siihen, että vakuutta pidätetään varmuuden vuoksi joko kokonaan tai merkittävästi ylittäen yhtiön ja osakkeenostajien vaatimukset. Vastaavasti perustajaosakkaalle ei myöskään esitetä käytännössä tehokkaita oikeussuojakeinoja saada vakuuden määrää vastaamaan yhtiön ja osakkeenostajien vaatimuksia. Nordic Guarantee ehdottaa, että sääntelyssä pitäisi yhtäältä luoda keino ja säätää velvollisuus yhtiölle ja osakkeenostajille määrittää näiden esittämien vaatimusten rahamääräinen arvo ja yhtäältä säätää perustajaosakkaalle tehokas oikeussuojakeino saada vakuuden määrä vastaamaan määrää, joka ei merkittävästi ylitä yhtiön ja ostajien vaatimuksia.

Pykälän toisen momentin virkkeen "Osakeyhtiön hallituksen ja asunto-osakkeen ostajien tulee antaa suostumus vakuuden vapauttamiseen viipymättä sen jälkeen, kun oikeus vakuuden pidättämiseen on päättynyt." osalta jäisi tulkinnanvaraisuus siitä, sääntelisikö virke sekä rakentamisvaiheen että rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta vai ainoastaan rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta. Oletettavaa olisi voimassa olevan lainsäädännön ja esitetyn uuden 4 momentin nojalla, että tarkoitus olisi säännellä molempia vakuuksia, mikä olisi Nordic Guaranteen näkemyksen mukaan perusteltua täsmentää lopulliseen esitykseen.

2 luvun 18 a pykälä

Nordic Guaranteen käsityksen mukaan esitetyssä pykälässä määräaika on laskettu monimutkaisesti. Käytännössä esitetty laskentatapa tarkoittaisi sitä, että vakuus vapautuisi ilman suostumuksia kolmen kuukauden ja seitsemän päivän kuluttua jälkitarkastuksen pitämisestä, jos pykälän muut edellytykset täyttyvät. Mainittu seitsemän

päivää ei myöskään merkittävästi lisää yhtiön ja osakkeenostajien suojaa, koska kysymys on verrattain lyhyestä ajasta ja käytännössä viime hetkellä vakuuden vapautumista vastustavat vastustaisivat vakuuden vapautumista yhä viime hetkellä vaikkakin mainitut seitsemän päivää myöhemmin. Nordic Guarantee ehdottaa esitystä muutettavan siten, että todistus asian vireille saattamisesta olisi toimitettava vakuuden antajalle ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä, mikä vastaa nykyisen pykälän sanamuotoa.

4 luvun 18 f § – 18 i pykälissä esitetyt todisteelliset toimittamis- ja tiedoksiantovelvollisuudet

Nordic Guaranteeen käsityksen mukaan todisteelliset toimittamis- ja tiedoksiantovelvollisuudet lisäävät toimittamisen ja tiedottamisen työmäärää, jos sähköisesti toimimisesta ei ole etukäteen sovittu. Todisteellisen toimittamisen tai tiedoksiannon jälkikäteinen osoittaminen jälkikäteen saattaa aiheuttaa vaikeuksia. Nordic Guaranteeen tietoon ei ole tullut, että nykyisen lain voimassaollessa lähetetyt kutsut tai pöytäkirjat eivät olisi saapuneet vastaanottajalle ja että tämä olisi aiheuttanut oikeudenmenetyksiä. Varsinkaan osakkeenostajat eivät välttämättä olisi aktiivisia todisteellisten toimitusten ja tiedoksiantojen vastaanottajia. Tämän vuoksi Nordic Guarantee ehdottaa, että vaatimukset todisteelliseen toimittamiseen ja tiedoksiantoihin poistettaisiin esityksestä. Toissijaisesti Nordic Guarantee ehdottaa säädettäväksi, että heräteviestin toimittamisesta ei tarvitsisi sopia yksilöllisesti ja kirjallisesti vaan heräteviestin voisi toimittaa, vaikka toimittamisesta ei olisi erikseen sovittu, ja että lakiin säädettäisiin selvennys todisteellisen toimittamisen ja tiedoksiannon esimerkiksi kirjattuna kirjeenä riittävän ja mahdollisuuden vedota tällaiseen toimittamiseen ja tiedoksiantoon, vaikka se ei saapuisi perille.

Vantaalla 22.4.2026

Kohteliaimmin

Nordic Guarantee Insurance Ltd, Suomen sivuliike



Tommi Suikki (Apr 22, 2026 15:21:54 GMT+3)

Tommi Suikki
Country Manager



Jussi Raitanen (Apr 22, 2026 15:15:12 GMT+3)

Jussi Raitanen
Legal & Claims Manager