

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Johdannossa mainitaan; "...uudistuksilla on tarkoitus parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä."

Tässä lausunnossa muutosesitysten lähtökohtana on tämä johdannon kirjaus lakiuudistuksen tavoitteesta.

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 §)

Rakennustyön tarkkailijan määrääminen pakolliseksi ei palvelisi merkittävästi johdannossa tarkoitettua lakiuudistuksen tavoitetta.

Perusteluna olkoon, että se lisäisi byrokratiaa ja antaisi mahdollisuuden esim. lailliseen monopoliin, kuten vaikkapa niin, että tulevaisuudessa vaadittaisiin tarkkailijalta jonkinlainen

sertifikaatti tms. eivätkä ne yleensä merkittävästi lisää rämän lakimuutosprosessissa esitettyä agendaa.

Tästä on esim. vaikkapa asuntokaupan AKK. AKK-pätevyys on FISE:n myöntämä, mikä antaa toiminnalle uskottavuutta ja eräänlaisen "laatuleiman". Kritiikkini ytimessä on se, että tämä laatu ei välttämättä korreloi sen kanssa, kuinka paljon OSTAJA todellisuudessa saa turvaa. Pätevyys ja pakollisuus takaa teoriassa osaamisen ja tarkkailijan toiminnan, mutta se ei poista markkinapaineita. Ostajalle syntyy usein valheellinen turvallisuuden tunne. Hän luulee, että "tarkkailijan tarkastama" tai "AKK tarkastama" tarkoittaa "ongelmaton", vaikka todellisuudessa se on usein vain dokumentaatio rakennuksen iästä ja tunnetuista riskeistä, uudiskohteen kohdalla se tarkoittaa suunnilleen sitä, että maksuerät on tarkastettu ja asunto on rakennettu pääosin sovitulla tavalla... Tästä osakkeenostaja maksaa aika kovan hinnan, vieläpä osan siitä mahdollisesti jopa vuosien ajan hoitovastikkeessaan.

Tarkkailijan hyvän tavan mukaista tehtävää voidaan toki täydentää reilustikin, esim. kattamaan tarkemmin maksupostien vertailua rakennustyön etenemiseen ja määrittellä vaikkapa minimitavoite raportoinnista osakkeenostajille. Tarkkailija voitaisiin velvoittaa lisäksi osallistumaan joihinkin katselmuksiin tai työvaihetarkastuksiin ja esim. AsKL 2:23§ yhtiökokoukseen, jossa tarkkailijan tulee esittää loppuraportti kokoukselle. tms.

Nyt esitetty turva-asiakirjoihin liitettävä sopimus on hyvä, siihen tulee liittää myös tehtäväluettelo. Tehtäväluettelossa olisi esim. tarkkailijan minimitehtävät, mutta niitä voisi halutessaan lisätä. Tämänkaltaisella "pakottamisella" olisi ehkä enemmän lakiuudistuksen tavoitteita ajava merkitys kuin itse tehtävän määräämisellä pakolliseksi. Toisin sanoen, osakkeenostajat voivat valita tarkkailijan halutessaan, ja jos näin tehdään, osakkeenostajien kokouksessa on sitten turva-asiakirjoihin kuuluva minimisopimus, joka tulee tarkkailijasopimuksen pohjaksi.

Lienee myös mahdollista määrätä osakkeenostajien kokous järjestettäväksi viipymättä, kun osakkeita on merkitty 20%, 25% sijaan...

Jokunen sana nykyisestä todellisuudesta;

Myös nykyisen tilanteen selkiinnyttämiseksi tulisi osakkeenostajien kokouksen puheoikeuksia selventää. Myyjällä ei voi olla ääntä valittaessa tarkkailijaa. Nykyisin kokouksissa myyjä käyttää ääntään taidokkaasti, esittelee "tilaajan valvojan" ja hänen erityisen arvokkaan työnsä osakkeenostajien edun valvojana. Maallikot eivät lainkaan ymmärrä tilanteen todellisuutta, näin valitettavasti on tilanne. Tarkkailija jää valitsematta liian usein perustajaosakkaiden käyttämän myyntipuheen takia.

Osakkeenomistajien kokouksen kutsuu tulisi erikseen kirjata, ettei myyjä saa osallistua tarkkailijan tai tilintarkastajan valitsemiseen lainkaan. Eivät saa ottaa asiassa kantaa.

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

Rakennustyön tarkkailija pitää ehdottomasti eriyttää selvästi varsinaisesta rakennustöiden valvonnasta. Rooli tulee pitää alkuperäisen ajatuksen mukaisena, osakkeenostajien teknisenä

edunvalvojana. Riippumattomuudesta pitäisi olla jokin kirjallinen dokumentti, tarkkailijan vakuutus asiasta. Pelkkä suusanallinen maininta ei pitäisi olla riittävä.

Tarkkailijan tehtävän alkamisen ajankohta

Ehdotuksesta, lainaus; "Perustajaosakkaan olisi huolehdittava, että yhtiöllä on viimeistään ostettavaksi tarjoamisen alkaessa rakennustyön tarkkailija".

Kysymys tarkkailijan asettamisen ajankohdasta... kuinka voidaan varmistua siitä, että perustajaosakas valitsee tarkkailijan objektiivisesti? Käytännössähän tässä on merkittävä muutos aikaisempaan, osakkeenostajat eivät voi vaikuttaa valintaan todellisuudessa enää millään lailla. Kesken rakentamisen tarkkailijan vaihtaminen ei ole sekään mikään vähäinen asia, eikä tämä laki voi lähteä siitä, että mahdollisuudella vaihtaa tarkkailija annetaan lupa myyjälle valita mieleinen tarkkailija.

On erittäin suuri riski siihen, että aikaisemmin käytössä ollut "tilaajan valvoja" vaihtuu tosiasiaassa rakennustyön tarkkailijaksi. Todellisuudessa tilanne olisi siis sellainen, että perustajaosakas tekee tarkkailijasopimuksen, jossa valitsee itselle mieluisen tarkkailijan ja osakkeenostajat maksavat palkkion osittain jopa RS-talousarvion ulkopuolisena kustannuksena. Tilanne on absurdi. Ei kai todella näin voi olla.

Toimikaudesta

Toimikausi tulisi kestää rakennusvaiheen keston ajan, eli AskL 1:5§ mukaisesti "Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus." Näin olisi lain tarkoittama rakennusvaiheen aika looginen, myös RAKENNUSTYÖN tarkkailijan toimikauden osalta.

Vuositarkastukseen ei mielestäni tule velvoittaa tarkkailijan osallistumista. Vuositarkastus ja siihen liittyvä ennakkotarkastuksen tulee olla täysin yksinomaan osakkeenomistajien vallassa. Siihen ei tule liittää kytkentää rakentamisen aikaiseen valvontaan tai tarkkailuun, mikäli tarkkailija on myyjän asettama.

Osakkeenostajilla ja yhteisöllä täytyy olla todellinen mahdollisuus täysin omaan ja kokonaan rakentamisvaiheesta riippumattomaan ennakkotarkastukseen vuositarkastuksessa.

Mikäli rakennusvaiheen "pakollinen tarkkailija" kuitenkin osallistuu lain velvoittamana vuositarkastukseen, tulisi hänen siinä vaiheessa uudelleen osoittaa riippumattomuutensa perustajaosakkaaseen. Onhan alkuperäinen osoitus riippumattomuudesta jo vanha, mahdollisesti vuosien takaa, riippuen hankkeen kestosta.

Esittäisin nimeämisestä/valinnasta seuraavaa;

Tarkkailijaksi tahtovat voisi ilmoittautua Rakennusvalvontaan, ilmoittaa samalla sidonnaisuutensa, koulutuksensa/pätevyytensä ja kokemuksensa tehtävään. Olen aivan varma, että joitakin pieniä kuntia lukuun ottamatta ilmoittautujia olisi tarkkailijan tehtävään ihan takuulla. Pakollisuus tuo tarkkailijat, se on ihan selvä.

Rakennusvalvonta "lajittelisi" tarkkailijat eri luokkiin, hankkeiden vaativuuden mukaan. Kategorioita voisi olla vaikka, pientalot, pienkerrostalot, kerrostalot ja vaativat hankkeet, eli vakkapa 4–5 luokkaa.

Jos nimeäminen/asettaminen tulee tehdä jo ostettavaksi tarjoamisen yhteydessä, RS-pankki nimeää siinä tapauksessa rakennustyön tarkkailijan.

RS-pankki saa nämä ilmoittautuneet tarkkailijat tietoonsa rakennusvalvonnasta ja sitten nimeää kullekin hankkeelle tarkkailijan, sen mukaan kuinka kukanenkin tarkkailija katsotaan hankkeen koon, vaativuuden jne. mukaan soveltuvaksi. Tässä valinnassa ei perustajaosakas saa olla millään lailla mukana. Tämä olisi tärkeä erikseen lausua myös laissa/asetuksessa.

Perustajaosakas laatii tarkkailijasopimuksen, joka esitetään muun RS aineiston kanssa pankille, kuten ehdotuksessakin hyvin esitetään.

Joku poikkeusmahdollisuus toki olisi oltava, mutta lähtökohtana tulee olla se, ettei perustajaosakas itse valitse tarkkailijaa. Muuten kyse on perinteisestä "tilaajan valvojan" asemasta. Siltä se ainakin vaikuttaisi, joten sitä tilannetta ei saisi syntyä. Se tilanne ei palvelee johdannossa esitettyä lakiuudistuksen tarkoitusta.

Mikäli hanke on valmiina myytävä uusi asunto, siis myydään ilman RS menettelyä, nimeämisen voi siinä tapauksessa tehdä suoraan Rakennusvalvontaviranomainen, rakennuslupa vaiheessa.

Tarkkailija toimisi myös näissä omaperustaisissa rakennushankkeissa. Tämä toisi mielestäni merkittävästi uutta laadunvalvontaa AskL:n mukaisiin rakennushankkeisiin. Palvelisi johdannossa esitettyä lakimuutoksen tarkoitusta loistavasti.

Rooli voisi olla ihan sama, kuin RS-hankkeissakin, raportointi sitten uudelle, osakkeenostajista muodostetulle hallitukselle. Tällöin eivät perustajaosakkaan rahoitusmuodot vaikuta osakkeenostajien asemaan laadunvalvonnan osalta, olisivat samassa asemassa keskenään.

Kuten jo sanottua, palvelee lakiuudistuksen tarkoitusta erinomaisesti.

Tarkkailijan palkkion maksaminen asuntoyhteisön lukuun, osittain RS talousarvion ulkopuolelta;

Tämä antaa mahdollisuuden maksaa tarkkailijalle "kohtuuton palkkio" joka ei käytännössä näy asunnon hinnastossa ja maksettavassa kauppahinnassa. Mikäli perustajaosakas sekä valitsee tarkkailijan ja samalla sopimusteitse lupaa palkkion tarkkailijalle, jonka todellisuudessa maksaa osakkeenostajat ehkä vasta vastikkeessaan vuosien ajan, antaa tämä liian herkullisen tilaisuuden lain suojissa tehdä täysin tämän lain tarkoitusta vastaan olevia diilejä myyjän ja tarkkailijan välille.

Esityksessä palkkio tulee esittää turva-asiakirjoihin merkittynä. Mutta esityksessä annetaan mahdollisuus rakennusvaiheen jälkeisen ajan palkkio maksettavaksi talousarvion ulkopuolelta. Tämä on yksi syy, miksi tarkkailijatoimikausi tulee rajata AskL 1:5§ mukaisesti.

Mikäli toimikausi jatkuu vuositarkastukseen ja sen jälkitarkastukseen saakka, palkkiosta ajallisesti saattaa muodostua merkittävän pitkä aika em. AskL:n määrittelemän rakennusvaihetta pidempi.

En siis väitä, että näin tullaan tekemään, mutta ilman muuta tuossa on tilaisuus, jota ei pidä lain suojassa antaa. En missään tapauksessa jättäisi tämänkaltaista mahdollisuutta perustajaosakkeelle ja tarkkailijalle.

Esityksen mukaan tarkkailijanpalkkio on merkitty talousarvioon. Lakiesityksessä on lisäksi mainittu, lainaus; "Tarkkailijan palkkiosta sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa perustajaosakas. Tarkkailijan palkkiosta sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista rakentamisvaiheen jälkeen sekä lisäkustannuksista, jotka aiheutuvat tarkkailijan vaihtamisesta 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa tai myöhemmin, vastaa kuitenkin osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta siltä osin kuin ne ylittävät taloussuunnitelmaan merkityn määrän."

Tämä kappale ei vastaa lakimuutoksen tarkoituksessa esitettyä ajatusta. Se on sekava, tulkinan varainen, koska se kai nyt tosiasiallisesti mahdollistaa perustajaosakkaan määrittelemään tarkkailijan palkkion "vähäiseksi" rakennusvaiheen ajaksi ja sen jälkeen se voisi määritellä osakkaiden maksettavaksi ja määrältään "kohtuuttomaksi".

Tämänkin takia tarkkailijan toimikausi tulee määritellä vain AskL 1:5§ mukaiseksi. Tämän jälkeen yhteisö on osakkeenomistajien hallinnassa.

3.3 Tilintarkastaja (AskL 2 luvun 21 §)

Tilintarkastajan tehtäviin tulee lisätä myös hallinnollinen, yhteisön lukuun tehtyihin sopimuksiin ulottuva osa.

Olisiko nyt syytä muuttaa nimitys Rakennusaikainen toiminnantarkastaja?

Liiketoimintamallien kehittyessä, on todellakin syytä lainsäädännön elää ajassa. Siksi esitän seuraavaa;

Erityisesti leasing-sopimus tyyppiset sopimukset tulee voida olla näkyvillä jo rakentamisen aikana. Tämän kaltaiset sopimukset tulee ilman muuta sallia, liiketoimintamalleja tulee voida totta kai kehittää.

Tämän tyyppisten sopimusten kautta tulevat taloudelliset velvoitteet tulee olla kuitenkin täydellisen auki esitettyjä. Rakentamisen aikainen toiminnantarkastaja voisi olla tässä ihan avain roolissa, nähdä sopimukset ja kommentoida niitä osakkeenostajille.

Esim. tämän kaltaisesta todellisuudesta nyt:

Energiatoimituksista tehty sopimus sisältää 20 vuoden ajan maksettavaa energiakustannukset mittauksen/kulutuksen mukaan. Kulutuksen lisäksi koko 20 v ajan on asuntoyhteisö sitoutunut maksamaan myös laitteiston ylläpidosta ja huollosta tietyn hinnan. Nämä peritään hoitovastikkeella. Lisäksi voi olla myös indeksikorotuksia vaikkapa 0,5 % puolivuositain. Lopuksi 20 v kohdalla maksuun tulee rakennetun järjestelmän lunastusmaksun, jonka määrä voi olla kymmeniä tuhansia... pienessä kerrostaloyhtiössä vaikkapa 80 000 €. Eikö tämä ole velka, johon asuntoyhteisö on sitoutunut? Eikö se tulisi RS taloussuunnitelmassa olla kirjattuna velkana, aivan kuten vaikkapa vuokratontin vapaehtoinen lunastus?

Myös sopimus tämän kaltaisten diilien tekemiseen tulisi olla perustajaurakkasopimukseen kirjattu. Useinkaan ei nykyisin ole...

Vaikka energiatoimitus-sopimus laadittaisiinkin erillisen ulkopuolisen toimijan ja asuntoyhteisön kesken, sitä laadittaessa on perustajaurakoitsijalla/-osakkaalla merkittävä intressi laatia asuntoyhteisön kannalta jopa erinomaisen heikko sopimus. Lisäksi kun sopimus laaditaan ennen kuin AskL 2:23§ mukaista yhtiökokousta, kyse on ilmiselvästi itsekontrahointitilanteesta.

Tämän kaltaisilla sopimuksilla perustajaosakas pystyy siirtämään kohtuullisen suuria summia hankkeen investoinneista osakkeenostajien kannettavaksi, jopa vuosikymmenten päähän.

Samalla myyntiriskiä voidaan pienentää merkittävästikin, ikään kuin voidaan myydä halvemmalla, koska rakentamiskustannuksia voidaan siirtää hamaan tulevaisuuteen näillä leasing-sopimuksilla. Myyntihinta voidaan asettaa alemmaksi, koska investointeja ja perustajaosakkaan omaa rahoitusosuutta ollaan siirretty leasing sopimuksilla asuntoyhteisölle. Kyse on aivan samasta asiasta kuin yhtiölainassa on.

Näistä järjestelyistä syntyvät kustannukset tulee olla osakkeenostajilla täsmälleen tiedossa.

Rakentamisen aikainen toiminnan tarkastaja olisi erinomainen taho tarkastaa jo rakentamisen aikana nämä sopimukset, tarkkailla myös sitä, mitä sopimuksia tehdään rakentamisen aikana.

En tarkkaan ottaen osaa täysin avata, mikä se menettely olisi. Voisiko se olla vaikka seuraavanlainen;

Tarkastajan tehtävänä olisi rakentamisvaiheen aikana säännöllisesti seurata kauppahintojen maksutiliä sekä lainannostosuunnitelmaa ja toteutuneita nostoja sekä saada näitä seikkoja koskevat tiedot. Tämän perinteisen tehtävän lisäksi tarkastajalla tulisi olla oikeus saada tietoon kaikki osakkeenomistajia velvoittavat sopimukset, jotka aiheuttavat taloudellista vastuuta myös rakennushankkeen jälkeen. Esim. rakennusosia, energian toimitusta jne. koskevat sopimukset, jotka perustajaosakas on tehnyt myytävän asuntoyhteisön lukuun, mahdollisesti jopa itsekontrahtiointi tilanteissa.

Tämä rakentamisen aikaisen tilintarkastajan toiminnan täsmentäminen palvelisi erinomaisesti johdannossa esitettyä lakimuutoksen tarkoitusta.

3.4 Vaikutusten arviointi

rakennustyöntarkastajien asettaminen ja nimeämisen määrääminen pakolliseksi aiheuttaa pienen "ryntäyksen" konsulttitoiminnassa.

Välttämättä se ei kuitenkaan tuo toivottua laadun/edunvalvonnan paranemista, rakennusaikaisen laadunvalvonnan selkiintymistä, varsinkaan silloin, mikäli perustajaosakas voi valita tarkkailijat itse.

Tarkkailijan palkkiot kasvavat, kun se määrätään pakolliseksi.

Mikäli myyjä, perustajaosakas/-urakoitsija voi valita tarkkailijan ja määritellä palkkion edes osittain talousarvion ulkopuolella, konsultista aiheutuvat kustannukset nousevat, arvioisin siinä tapauksessa nousun olevan merkittävä. Palkkioiden nousu ei välttämättä lainkaan korreloi tarkkailun laadun kanssa ja osakkaiden saaman hyödyn kanssa.

Mikäli rakennusvalvonta "sidottaisiin" prosessiin, se toisi mielestäni paljon kaivattua vuoropuhelua koko toimintaympäristöön, olisi mielestäni etu sekä viranomaiselle, rahoitus/vakuuslaitokselle, asuntourakointiin sekä osakkeenostajille.

Koko ala mielestäni hyötyisi.

Silloin tämän lakimuutosprosessin tavoite toteutuisi erinomaisen hyvin. Kuvio selkiintyisi, todennäköisyys tarkkailijan objektiiviselle toiminnalle parani selvästi.

Nykyisellä teknologialla järjestelmä olisi hyvin helppo rakentaa, eikä se toisi kustannuksia juurikaan yhteiskunnalle.

Rs-pankki saisi mielestäni myös heidän intressiinsä liittyvän selvän kontaktipinnan suoraan rahoittamiinsa yhtiöihin.

Tällöin prosessin vaikutus olisi mielestäni ehdottomasti yhteistä hyvää rakentava.

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 §)

Johdannossa mainitaan; Vuositarkastusta koskevia säännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi ja laajennettavaksi, minkä lisäksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi uudet säännökset jälkitarkastuksesta.

Täsmennyksiin näyttäisi kuuluvan, lainaus "Myyjän tulee vuositarkastuskokouksessa esittää virheluettelo ja esittää arvio tarvittavista korjauksista, korjausten aikataulusta taikka selvitys aikataulun laatimisesta ja menettelytavoista."

Tämä täsmennys aiheuttaisi tilanteen, jossa osakkeenostajat, myös asuntoyhteisö, joutuisi esittämään virheet ja puutteet ehkä jopa paljoka ennen vuositarkastuksen kokousta. Myyjä oikeutetusti voi vedota siihen, että jotta voisi esittää laissa esitetyt arviot virheistä kokouksessa, sillä tulee olla kohtuullinen aika tutustua virhe- ja puuteluettelossa esitettyihin asioihin.

Olisiko syytä täsmentää kirjausta niin, että vuositarkastuskokouksessa esitetyt virheet ja puutteet tulee myyjän toimesta kommentoida em. tavoin vaikkapa 4 viikon kuluessa kokouksesta, kokouksen jälkeen.

Tuona aikana myyjällä olisi mahdollisuus myös toteuttaa laissa nyt esitettävä oikeus tarkastaa virheet/virhe konkreettisesti, jota ei ole tosiasiassa vuositarkastuskokouksen yhteydessä lainkaan ole aina mahdollisuus tehdä. Tarkoitan esim. jokaisen asunnon, ala- ja yläpohjien kiertämistä tms.

Kun myyjä on kommentoinut pöytäkirjan virheluettelon, esittänyt arvion tarvittavista korjauksista, korjausten aikataulusta taikka selvitys aikataulun laatimisesta ja menettelytavoista se tulisi jakaa AskL:n esitetyllä tavalla osapuolille. Tästä voisi alkaa myös ostajien oikeus kommentoida pöytäkirjan kirjauksia kuten esim. myyjän esittämiä kommentteja virheilmoituksiin, aikatauluihin ja tehtäviin toimiin.

Lakiehdotuksen kohdan 18C teksti, lainaus;

"Myyjä voi pyytää antamaan ilmoituksen lomakkeella. Myyjä voi asettaa ilmoituksen toimittamiselle kohtuullisen, vähintään neljän viikon määräajan kehotuksen tiedoksisaannista."

Nykyisin puheoikeus näkyviin virheisiin ja puutteisiin päättyy vuositarkastuksessa. Myyjä ei saa vedota tähän em. ilmoituksen antamiseen puheoikeuden päättämisenä. Puheoikeus näkyviin virheisiin pitää säilyä vuositarkastukseen saakka. Vuositarkastuksena on pidettävä vuositarkastuskokousta.

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

Jälkitarkastus on hyvä ja tärkeä lisäys.

Myös jälkitarkastuksen pöytäkirja tulisi toimittaa kaikille osapuolille, myös 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetulle vakuuden antajalle.

6.3 Vaikutusten arviointi

Mikäli myyjän kommentointi vuositarkastuksen pöytäkirjaan ja annettuihin virhe- ja puutelistöihin säädettäisiin vasta kokouksen jälkeen, voisi ostajien puheoikeus vuositarkastuksessa havaittaviin virheisiin ja puutteisiin tosiasiassa toteutua. Myyjän oikeuksien osalta mitään merkittävää muutosta ei todellisuudessa tapahtuisi, vaikka kokouksen kulku ja myyjän oikeus kommentoida määrättäisiin vasta kokouksen jälkeen tapahtuvaksi.

Muuten puheoikeutta rajattaisiin myyjän toimesta tämän kommentointioikeuden tähden mielivaltaisesti. Joku perustajaosakas vaatisi listat virheistä ja puutteista kuukauden ennen vuositarkastusta, toinen vaikkapa viikkoa tms. Vaatimukset perustuisivat lain edellyttämään

korjausten arviointiin kokouksessa. Tätä ei saisi tapahtua, koska riski puheoikeuksia rajaamiseen myyjän tahdon mukaisesti on ilmeinen.

Tiedämme jo nyt osan myyjistä painostavan ostajia toimittamaan virhe- ja puuteluettelot hyvinkin aikaisin ennen kokousta, vedoten juuri tähän "velvoitteeseen kommentoida KOKOUKSESSA virhelistoja" vaikkei sitä olekaan kirjattu lakiin tai asetukseen.

Säättämällä kokousten jälkeen korjausten kommentoinnille aikataulu jne. esim. 4 viikon määräaika kokouksesta, se kuitenkin jäməköittäisi prosessia riittävästi verrattuna nykyiseen sekavaan käytäntöön.

Lakiin tulee jättää osakkeenostajan oikeus esittää kohtuullinen aika korjausten aikataululle ja mahdollisuus tilata työ myyjän lukuun (AsKL 4:24§).

7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

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

Lakiehdotuksessa sanotaan; "Muussa tapauksessa ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön kaikki rakennukset rakentamislain 122 §:ssä tarkoitetussa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi."

Tässä tilanteessa (kyse siis omaperustaisesta asuntohankkeesta jota ei ole rahoitettu RS-menettelyllä) kun perustajaurakoitsijan rahoitusmalli vaikuttaa näin merkittävästi virhevastuun päättymisen ajankohtaan voidaan kyllä katsoa osakkeenostajien joutuvan keskenään eriarvoiseen asemaan.

Lisäksi, koska virhevastuu koskee tosiasiasa vain piileviä virheitä, nämä myydyt asuntoyhteisöt ovat myös sen osalta osakkeenostajien näkökulmasta keskenään eri asemassa, koska rakennustyön tarkkailijaa ei näissä "muissa tapauksissa" ole asetettu.

Näin ollen osakkeenostajien etua ei voida katsoa valvottavan näissä tapauksissa lainkaan samalla tavalla. Onko kyse jopa perustuslain näkökulmasta ongelmallinen?

Mielestäni myös näissä "muissa tapauksissa" tulee virhevastuu-aika päättyä samoin, kuin RS-hankkeissa. Eli silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat

rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi ja asuntoyhteisössä on järjestetty vastaava yhtiökokous, kuin mitä 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu yhtiökokous on, ja kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun edellä tarkoitettu yhtiökokous on pidetty.

Myyjähän luovuttaa hallinnon aina, myös "muissa tapauksissa" osakkeenostajille ja AskL 4 luvun mukaisilla kauppasopimuksilla myydyissä kaupoissa tämä yhtiökokous pidetään jokaisessa yhteisössä. Osakkeenostajista muodostetaan yhteisölle uusi hallitus, perustajaosakkaan muodostaman hallituksen tilalle. Tämä ajankohta on jo aikaisemman laintulkinnan mukainen oikea ajankohta aloittaa perustajaosakkaan/-urakoitsijan virhevastuun vanheneminen.

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

Nykyisin on epäselvyyttä turva-asiakirjen statuksesta.

On hyvin tavallista, että turva-asiakirjojen sijaan AskL 2:23§ mukaisessa kokouksessa asuntoyhteisölle luovutetaan RAM-piirustukset ja luovutetuissa turva-asiakirjoissa ei ole rakennuslupavaiheen pääpiirustuksia mukana.

Turva-asiakirjojen säilyttäjä tulisi velvoittaa luovuttamaan asiakirjat AskL 2:23§ mukaisessa kokouksessa uudelle hallitukselle.

Prosessi voisi olla esim niin, että ko. koukseen tulee kutsua myös turva-asiakirjen säilyttäjä, kutsussa tulisi mainita että turva-asiakirjat luovutetaan ko. kokouksessa uudelle, osakkeenostajista muodostetulle hallitukselle.

Toisin sanoen. Perustajaosakas luovuttaa omat dokumenttinsa ja turva-asiakirjan säilyttäjä RS-turva-asiakirjat, nimen omaan osakkeenostajista muodostetulle hallitukselle.

Näin samassa kokouksessa saataisiin luovutusprosessi hoidettua.

Tällä muutoksella toteutettaisiin lakimuutoksen tavoitteena olevaa selkeyttä asuntokaupassa.

Nykyiselläänhän voi kestää jopa vuosia, että turva-asiakirjoja saadaan asuntoyhteisön haltuun... milloin mikäkin syy voi olla esteenä... yleensä tietämättömyys ja ymmärtämättömyys niiden statuksesta, pelko rakentamisen aikana tehtyjen muutosten laadusta jne.

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

-

13 Muut huomiot

Muut huomiot

-

Tiirola Urpo

Tecter Oy - Urpo Tiirola 0401833429 urpo.tiirola@tecter.fi