

Asia: VN/24396/2023

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

### **1 Yleiset huomiot**

#### **Yleiset huomiot**

Vakuuden määrää ei tule nykyisestä rajoittaa, korjauskustannusten määrä on usein vaikeasti arvioitavissa, koska korjattava kokonaisuus ei välttämättä ole osakkaan hahmotettavissa. Urakoitsijat käyttävät häikäilemättä hyväkseen osakkaan tietämättömyyttä. - Kokonaisuudessaan lain päivitys vaikuttaa urakoitsijavetoiselta. Eikö valmistelussa ole kuultu tavallisia uudisasuntojen ostajia?

### **2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset**

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

Vakuuksien käytön todistustaakan tulisi olla käänteinen: urakoitsijan tulisi osoittaa, ettei virhe tai puute edellytä korjausta uhalla, että korjaustyöhön ryhdytään urakoitsijan lukuun. Tämä saisi passiiviset urakoitsijat heräämään ja turvaisi useinkin elämän tärkeimmän sijoituksen alun perin tarkoitetulla tavalla. Nykyinen ja nyt ehdotettu menettely eivät vahvista asunnon ostajan oikeusturvaa passiivista urakoitsijaa vastaan: vakuuden vapauttaminen edellyttää, että osakkaat hakevat käräjäoikeuden päätöksellä oikeutta käyttää passiivisen urakoitsijan asettamaa vakuutta virheiden korjauskustannuksien kattamiseksi. Yleensä saanto on epävarma ja asiamieskulut virheen selvitystöineen jäävät joka tapauksessa osakkaiden kontolle. Esimerkiksi juuri nyt on nostettu kolme kannetta samaa perustajaurakotsijaa vastaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa, ja syynä juuri urakoitsijan haluttomuus korjata myös KRLn edellyttämiä virheitä ja sopimusrikkomuksia. - Ehdotettu menettely on edelleen urakoitsijaa suosiva!

#### **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 §)

-

## 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 §)

Pakolliseksi vastaanottotarkastuksiksi olisi kirjattava myös pihat ja muut yhteiset alueet: nyt urakoitsijat aiheuttavat turhia riitoja vältellessään esim pihojen vastaanotto-, kasvuunlähtö- ja takuutarkastuksia. Eräs urakoitsija totesi, ettei heillä ole tapana tehdä tällaisia tarkastuksia. Ei vaikka urakkasopimuspapereissa niin lukisi!

### 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**

-

