

Asia: VN/24396/2023

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

### **1 Yleiset huomiot**

#### **Yleiset huomiot**

Oikeusministeriö on pyytänyt Helsingin käräjäoikeuden lausuntoa edellä mainitusta luonnoksesta hallituksen esitykseksi.

### **2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset**

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

Vakuutussäätelyä koskevat ehdotukset.

Asioiden määrä käräjäoikeuksissa

Kuten luonnoksessa hallituksen esitykseksi on todettu siitä, kuinka paljon asuntokauppalain 2 luvun 18 a §:n vakuuden vapauttamisen vastustamista koskevia hakemusasioita tulee vireille käräjäoikeudessa ei ole saatavissa tietoa. Asiat diarioidaan hakemusasioiden eli H-diaariin eikä sieltä pystytä erittelemään, kuinka monta tällaista asiaa tuomioistuimissa tulee vuositason vireille. Helsingin käräjäoikeudessa vireille tulevien asioiden määrä on varsin vähäinen, mistä voidaan päätellä, että kaikissa käräjäoikeuksissa vireille tulevien vakuuden vapauttamisen vastustamista koskevien asioiden määrä on vain murto-osa siitä määrästä, joka luonnoksesta ilmi käyväällä tavalla saatetaan vireille kuluttajariitalautakunnassa.

Jälkitarkastuskokouksen merkitys hakemusasioiden kannalta

Luonnoksessa on hahmoteltu esitys siitä, että vakuuden vapautuminen olisi sidoksissa lain 4 luvun 18 i §:ään säädettävän jälkitarkastuskokouksen pitämiseen. Käräjäoikeuden arvion mukaan sekä jälkitarkastuskokouksen pitämiselvoite itsessään että lisäksi jälkitarkastuskokouksessa tehdyt havainnot molemmat ovat uudistuksia, jotka todennäköisesti vähentävät myyjän sekä asuntoyhtiön ja ostajien välisten riitakohtien määrää ja selkiyttävät siten tilannetta. Seurauksena on todennäköisesti myös, että vakuuden vapauttamisen vastustaminen on tarpeen aikaisempaa harvemmin. Aikaisempaa suurempi osa vakuuden vapauttamisen vastustamisen riitautuksista kohdistuisi lisäksi todennäköisesti pidätettävän vakuuden määrään sen sijaan, että ne kohdistuisivat vakuuden vapauttamisen vastustamiseen itsessään. Käräjäoikeus arvioi, että uudistus on omiaan vähentämään vireille tulevien vakuuden vapauttamisen vastustamista koskevien asioiden määrää.

#### Pidätettävän vakuuden enimmäismäärää koskeva lisäys

Vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidätettävä määrä ei luonnoksen mukaan saa merkittävästi ylittää vakuuden kattamia yhtiön ja ostajien vaatimuksia. Määritelmän epämääräisyys on omiaan luomaan mahdollisuuden sen tulkintaa koskeville kiistoille. Säännöksen tavoite on perusteltu. Vakuuksia ei ole syytä pitää voimassa enempää kuin niille voi olla tarvetta. Luonnostellun säännöksen muotoilu on sinällään täsmällisempi kuin asuntokauppalain 2 luvun 18 §:n muotoilu, jonka mukaan tuomioistuin voi antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi. Määrää koskevien varsin tarpeettomien riitaisuuksien välttämiseksi olisi kuitenkin syytä vielä harkita, voitaisiinko pidätettävän vakuuden enimmäismäärä määritellä kiinteäksi prosentiksi yhtiön ja ostajien vaatimuksista. Käytännössä se tarkoittaisi, että aina silloin, kun yhtiö ja ostajat esittäisivät myyjää kohtaan edelleen vaatimuksia, vakuutta pidätettäisiin vaatimuksen määrä lisättynä kiinteän prosenttiluvun perusteella laskettavalla määrällä.

#### Vakuuden vapauttamisen vastustamista koskevan hakemuksen vireillepanon ajankohta

Luonnoksen 2 luvun 18 a §:n ehdotetaan lisäystä, jonka mukaan vakuuden vapautumista vastustavan on toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta viimeistään seitsemän päivän kuluttua siitä, kun vakuuden on määrä vapautua uhalla, että vakuus muuten vapautuu. Voimassa olevan lain mukaan todistus on toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille ennen kuin vakuus lain perusteella vapautuu eli ennen kuin on kulunut 12 kuukautta vuositarkastuksen pitämisestä.

Voimassa olevan lain aikana on ollut selvää, että vakuuden vapauttamisen vastustamista koskeva asia on tullut saatua vireille ennen kuin 12 kuukautta on kulunut vuositarkastuksen pitämisestä. Luonnostellun säännöksen perusteluissa sen sijaan todetaan tarkoituksena olevan, että asia saatettaisiin vireille ennen kuin vakuuden on määrä vapautua. Epämääräinen määrittely johtaa väistämättä siihen, että sellaisessa tilanteessa, jossa taloyhtiö vastustaa vakuuden vapauttamista vasta sen jälkeen, kun vakuuden on ollut määrä vapautua, mutta ennen kuin siitä on kulunut

seitsemän päivää, myyjä vaatii hakemuksen jättämistä tutkimatta sen vuoksi, että hakemus on sen mielestä saatettu vireille liian myöhään.

Jotta edellä mainittua kysymystä ei jouduttaisi tarpeettomasti ratkaisemaan oikeuskäytännössä mahdollisen vuosia kestäneen oikeudenkäynnin jälkeen, säännös tulisi muotoilla siten, että myös asian vireille saattamisen ajankohta on määritelty selkeästi. Selkeintä olisi, että asia olisi saatettava vireille ennen kuin vakuuden on määrä vapautua. Käräjäoikeus antaa todistuksen joka tapauksessa nopeasti. Jo nykyisin käräjäoikeudessa on voimassa ohjeistus, jonka mukaan hakijalle annetaan todistus välittömästi hakemuksen vireilletulon jälkeen.

Käräjäoikeuskäsittelyyn liittyvä erityiskysymys

Käräjäoikeudessa vakuuden vapauttamisen vastustamista koskevien asioiden erityispiirteet eivät liity niiden määrään vaan siihen, että prosessin epäselvyyden vuoksi asiat ovat keskimäärin vireillä varsin pitkään. Tältä osin ongelmat ovat samankaltaisia kuin ne, jotka kuluttajariitalautakunnan osalta kuvataan hallituksen esitystä koskevassa luonnoksessa.

Vaikka kysymys on oikeudenkäymiskaaren 8 luvun perusteella käsiteltävästä hakemusasiasta, jonka käsittelyä voidaan jatkaa riita-asian käsittelyä koskevassa järjestyksessä, jos asia on riitainen, käsittely synnyttää lähes poikkeuksetta asianosaisissa epätietoisuutta, jota tuomioistuin pyrkii prosessin aikana oikaisemaan.

Tyypillinen on tilanne, jossa myyjä ei riitautta vakuuden vapauttamisen vastustamista. Tällöin käräjäoikeus on antanut lain tarkoittaman todistuksen. Helsingin hovioikeuden antaman oikeusohjeen (Helsingin hovioikeus 24.5.2017, Nro 635, Dnro S 16/694) mukaan tuomioistuimen toimivaltaan ei kuulu antaa määräystä vakuuden vapauttamisesta tai sen voimassa pitämisestä, vaan sen tulee ainoastaan antaa todistus, minkä jälkeen hakija voi peruuttaa hakemuksensa, jos perustajaosakas katsoo tarpeettomaksi asian riitauttamisen. Koska hakijat epäilevät turvaako pelkkä todistus heidän asemansa, he ovat haluttomia peruuttamaan hakemuksen. Tällöin tilanne on sellainen, että tuomioistuin ei voi hovioikeuden oikeusohjeen mukaan antaa ratkaisua, jolla vakuus pidettäisiin voimassa, mutta se ei voi myöskään jättää asiaa sillensä, koska hakija ei peruuta hakemustaan. Tilanteessa ajaututaan usein pitkälliseen keskusteluun asianosaisten kanssa ja se ratkeaa usein vasta, kun hakijan vaatimukset on riittävästi toteutettu ja se suostuu vakuuden vapauttamiseen.

Ylimääräistä työtä aiheuttava ja käsittelyaikoja tarpeettomasti pidentävä epätietoisuus voitaisiin ratkaista sijoittamalla asuntokauppalain 2 luvun 18 a §:ään tai sen perusteluihin lisäys siitä, että kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus turvaa hakijan aseman tilanteessa, jossa myyjä ei vastusta hakemusta.

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

Ei lausuttavaa.

## **2.3 Vaikutusten arviointi**

Ei lausuttavaa.

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

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

### **3.4 Vaikutusten arviointi**

Ei lausuttavaa.

## **4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset**

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

Käräjäoikeudella ei ole ehdotuksista lausuttavaa.

Muilta osin käräjäoikeudella ei ole asiasta lausuttavaa.

## **5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset**

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

### **5.4 Vaikutusten arviointi**

Ei lausuttavaa.

## 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 §)

Ei lausuttavaa.

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

Ei lausuttavaa.

### 6.3 Vaikutusten arviointi

Ei lausuttavaa.

## 7 Myyjän vastuun päätyminen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

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

Ei lausuttavaa.

## 8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen

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

Ei lausuttavaa.

## 9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

### Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Ei lausuttavaa.

## 10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

### Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Ei lausuttavaa.

## 11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

### Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Ei lausuttavaa.

## 12 Vaikutusten arviointi

### Vaikutusten arviointi

Ei lausuttavaa.

## 13 Muut huomiot

## Muut huomiot

Ei lausuttavaa.

Pakkala Sirpa  
Helsingin käräjäoikeus

Jokela Henna  
Helsingin käräjäoikeus - Lausunnon ovat valmistelleet käräjätuomari Jussi Sippola (vakuussäätelyä koskevat ehdotukset) ja käräjätuomari, apulaisosastonjohtaja Pekka Rekola (konkurssisäätelyä koskevat ehdotukset).