

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) on ollut edustettuna työryhmässä, jonka pohjalta jatkovalmisteltiin virkatyönä nyt lausuttavana oleva luonnos hallituksen esitykseksi. KVKL kiittää mahdollisuudesta olla mukana työryhmässä.

KVKL kannattaa esitysluonnoksessa ehdotettuja muutoksia kokonaisuutena, mutta katsoo, että erityisesti vakuuksia tai muita ostajia turvaavia mekanismeja perustajaosakkaan suorituskyvyttömyystilanteissa sekä ns. välimallin hallintamuotoja koskevat kysymykset edellyttävät vielä jatkoselvittelyä. Näiltä osin sääntelytarve on tunnistettu, mutta niiden toteuttaminen vaatii lisäselvityksiä ja kokonaisvaltaisempaa tarkastelua.

2 Vakuussääntelyä 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 §)

-

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

Yleisesti Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ei kannata minkäänlaisten välimallien luomista perinteisen omistusasumisen ja vuokra-asumisen rinnalle. Niin kutsutut välimallisopimukset ovat rakenteeltaan ja oikeudelliselta luonteeltaan monimutkaisia. Ne ovat ongelmallisia niin kuluttajien, kohteiden edelleen luovutuksia hoitavien välitysliikkeiden kuin rahoittajien näkökulmasta. Mikäli tällaisia välimalleja kuitenkin markkinoille luodaan, kuluttajan asema on turvattava riittävällä tiedonsaannilla, joka varmistetaan sekä asianmukaisella sääntelyllä että läpinäkyvillä sopimusjärjestelyillä.

Nykytilanteessa asuntokauppalaki ei pääsääntöisesti sovellu näihin sopimusmalleihin, minkä seurauksena sääntelykehikko on puutteellinen. Hallituksen esitysluonnoksessa lain 3 lukuun ehdotettavien muutosten osaltakin kyse ei ole tällaisia hallintamuotoja koskevasta tyhjentävästä sääntelystä, vaan yksittäisistä täsmennyksistä havaittujen epäselvyyksien tilkitsemiseksi. KVKL kannattaa erillisen jatkoselvityksen tekemistä uuden kokonaisvaltaisemman sääntelyn tarpeesta ja vaikutuksista. Koska omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvissa malleissa ei ennen asunnon lopullista hankintaa ole lähtökohdin kyse varsinaisesta asuntokaupasta, asuntokauppalaki ei

välttämättä ole tarkoituksenmukaisin säädös tällaisten mallien tarkempaan ja kokonaisvaltaisempaan sääntelyyn.

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 päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

Myyjän vastuun päättymisen (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

Kiinteistövälitysalan Keskusliitto pitää tärkeänä esitysluonnoksen liitteenä olevan asuntomarkkinointiasetuksen uudistamista. Uudistamistyössä on keskeistä ottaa asianmukaisesti huomioon asuntokaupan erityispiirteet verrattuna muihin kulutushyödykkeisiin sekä alalla vakiintuneet markkinointikäytännöt. Erityisesti on perusteltua säilyttää myös jatkossa nykyinen erottelu suppeampaan ilmoitussisältöön ja laajempaan esitteen sisältöön. Esitteen rooli ja tarkoitus asuntokaupassa poikkeavat olennaisesti ilmoituksesta, ja esitteellä on erilainen merkitys muun muassa riitatilanteissa arvioitaessa välitysliikkeen tiedonantovelvollisuuden täyttymistä tai kaupan kohteen mahdollista virheellisyyttä.

Asuntomarkkinointiasetuksen tietosisällön tulee olla yhdenmukainen isännöitsijäntodistusta koskevan sääntelyn kanssa. Välitysluokille ei tule säätää velvollisuutta ilmoittaa markkinoinnissa mitään sellaisia tietoja, joita asunto-osakeyhtiöllä ei ole velvollisuutta selkeästi lain tai asetuksen perusteella niille antaa. KVKL kiinnittää huomiota siihen, että nykyinen asetus eikä eduskunnassa parhaillaan käsiteltävänä olevan asunto-osakeyhtiölain hallituksen esityksen (HE 34/2026 vp) liitteenä olevan isännöitsijäntodistusta koskevan asetusluonnoksen ehdotettu tietosisältö riittävällä tavalla palvele asuntokaupan tarpeita eikä ko. asetus ole johdonmukainen asuntomarkkinointiasetuksen kanssa. Esimerkiksi isännöitsijäntodistusta koskevassa asetuksessa ei edellytettäisi jatkossakaan isännöitsijäntodistukseen kirjattavaksi yhteisön arviota huoneistokohtaisen tonttiosuuden lunastushinnasta, vaikka ehdotetun asuntomarkkinointiasetuksen mukaan kyseinen tieto tulisi markkinoinnissa kertoa, jos rakennus sijaitsee lunastettavalla vuokratontilla.

Myös asetuksen 2 luvun 1 momentin 4-kohtaa liittyen rakennuksen pinta-alan ilmoittamiseen on syytä vielä arvioida uudelleen ja mahdollisesti muokata jatkovalmistelussa.

11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

-

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

-

13 Muut huomiot

Muut huomiot

Vakuudet ja kuluttajansuoja perustajaosakkaan suorituskyvyttömyystilanteissa

Hallituksen esitysluonnokseen ei sisälly työryhmän mietinnöstä poiketen ehdotusta suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta konkurssitilanteissa. Työryhmän enemmistö ehdotti suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamista siten, että vakuutta voitaisiin käyttää toissijaisesti myös rakentamisvaiheessa perustajaosakkaan suorituskyvyttömyystilanteissa rakennustöiden loppuunsaattamisesta aiheutuvien lisäkustannusten kattamiseen, mikäli muut vakuudet eivät riitä mainittujen kustannusten kattamiseen.

Perustajaosakkaan konkurssit voivat koskea suurta joukkoa kuluttajia ja niistä aiheutuvat taloudelliset menetykset voivat olla merkittäviä, vaikka konkurssija ei lukumääräisesti esiintyisikään paljon suhteessa koko kaupan volyyymiin. Perustajaosakkaiden konkurssien määrästä ei ole ollut

saatavissa luotettavaa tietoa tai tilastoja, vaan ainoastaan arvioita. Ilmeisesti konkurssseja on kuitenkin todellisuudessa ollut esitettyjä arvioita enemmän.

KVKL katsoo, että nykyisessä sääntelyssä on perustajaosakkaan konkurssitilanteisiin liittyvä suojavaje. Rakentamisvaiheen vakuus on tarkoitettu kattamaan lisäkustannukset, joita rakentamishankkeen loppuunsaattamisesta aiheutuu silloin, kun perustajaosakas on suorituskyvytön. Käytännössä on kuitenkin osoittautunut, että perustajaosakkaan konkurssitilanteissa em. vakuuden määrä ei ole riittänyt kattamaan rakentamishankkeen loppuunsaattamisesta aiheutuneita lisäkustannuksia, vaan nämä kustannukset ovat jääneet ostajien maksettavaksi.

Vaikka esitysluonnoksessa esitetyt toimet parantavat kuluttajan asemaa, tarvitaan vielä lisätoimia, joilla osakkeenostajien ja asunto-osakeyhtiöiden asemaa parannetaan perustajaosakkaan mahdollisissa konkurssitilanteissa. Yhtenä vaihtoehtona voidaan pitää työryhmän enemmistön ehdotusta suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta. Toisaalta myös muut keinot, kuten rakentamisvaiheen vakuuden määrän tarkistaminen, voivat tulla arvioitaviksi.

KVKL katsoo, että kysymys on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellyttää huolellista vaikutustenarviointia, mukaan lukien vakuutusten saatavuuteen ja hinnoitteluun liittyvät vaikutukset. Tämän vuoksi KVKL ehdottaa, että asiasta käynnistetään erillinen jatkoselvitys ja asetetaan uusi työryhmä, jonka tehtävänä on arvioida eri sääntelyvaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia kokonaisvaltaisesti. Selvitystyössä tulisi hyödyntää myös aiempaa vakuussääntelyä koskevaa aineistoa, mukaan lukien 1990-luvun sääntelymuutosten tausta ja niiden vaikutuksia koskevat seurantatiedot.

Peruuttamisoikeus

Asuntokauppalain 4 luvun 32 §:n ja 6 luvun 26 §:n mukainen peruuttamisoikeus tulisi poistaa kokonaan tai vaihtoehtoisesti peruuttamisoikeutta tulisi ainakin rajata huomattavasti esimerkiksi vain ostajan yllättäviin maksukyvyttömyystilanteisiin taikka ajallisesti. Yhdyimme ostajan peruuttamisoikeutta koskevassa asiassa Rakennusteollisuus RT ry:n näkemykseen perusteluineen.

Yli-Kauppila Heli
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry