

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Rajoitamme esittämämme näkemykset asiasta siihen, miltä osin ne voidaan perustaa havaintoihin, joita olemme tehneet käsiteltäväksemme tulleiden asuntokauppalakiin liittyvien asiakasyhteydenottojen pohjalta.

Asuntokauppalain sisältöön liittyviä yhteydenottoja on tullut FINEn käsiteltäväksi vuosittain vain muutamia tapauksia. Kiinteistönvälittäjän vastuuvakuutusta koskevien välitystoiminnassa sattuneiden eri virheiden ohella käsittelyyn tulleet riita-asiat ovat tyypillisesti koskeneet asuntokauppalain 2 luvun 19 §:n mukaista perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta otettua vakuutusmuotoista vakuutta. Viimeksi mainittujen yhteydenottojen määrä on ollut hienoisessa kasvussa.

Pääasiallisina riidan aiheina ovat olleet etenkin asunto-osakeyhtiön ja osakkaan omavastuuvastuuosuuksien vähentäminen rakennuksissa havaittujen eri rakennusvirheiden johdosta sekä kysymys siitä, olisiko rakennusvirhe pitänyt havaita viimeistään asuntokauppalain 4 luvun 18 §:n mukaisessa vuositarkastuksessa. Havaintona on ollut, että riitoja aiheuttavat etenkin todettujen rakennusvirheiden pohjalta vähennettävissä olevien omavastuuosuuksien lukumäärä lainkohdan tulkinnanvaraisuuden vuoksi sekä se, että osakkailla ja asunto-osakeyhtiöllä ei ole välttämättä riittävää asiantuntemusta sinänsä nähtävissä olevien virheiden havaitsemiseksi rakennusten vuositarkastuksessa. Asioiden selvittämistä on osaltaan vaikeuttanut vuositarkastuksesta laadittujen pöytäkirjojen puutteellisuus.

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 §)

Todettua taustaa vasten FINE pitää lakiin ehdotettavia parannuksia hyvinä. Erityisesti 19 b §:n omavastuusääntelyyn ehdotettu muutos tullee vähentämään asiaan liittyviä epäselvyyksiä ja riitoja. Uusi sääntely parantaa osakkeenostajien ja taloyhtiön saamaa suojaa, ja rakennusvirheiden rakennuskohtaisuuden poistaminen mahdollistaa jatkossa erityyppisten rakennuskohteiden yhdenmukaisen kohtelun suojan kattavuudessa.

2.3 Vaikutusten arviointi

Mainituista syistä muutos on kannatettava, vaikka se jossain määrin tulee lisämään vakuudenantajan vastuuta ja sen myötä vakuuden kustannuksia.

3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

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

Ehdotetut rakennustyön tarkkailijaa sekä vuosi- ja jälkitarkastusta koskevat uudet säännökset voivat osaltaan auttaa vähentämään vuositarkastukseen liittyviä epäselvyyksiä ja osakkeenostajien puutteellisesta asiantuntemuksesta johtuvia ongelmia. Tältä osin olennaista merkitystä voi arvioida olevan sillä, osallistuuko rakennustyön tarkkailija rakennusten vuosi- ja jälkitarkastuksiin, mikä on ehdotetuissa säännöksissä oletuksena.

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 §)

-

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

-

11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

-

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

-

13 Muut huomiot

Muut huomiot

-

Isokoski Harri
FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta