

Asia: VN/24396/2023

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

### **1 Yleiset huomiot**

#### **Yleiset huomiot**

Rakennusteollisuus RT ry pitää muutosesityksiä kokonaisuudessaan hyvinä ja kannatettavina ja kiittää siitä, että on saanut olla mukana työryhmävalmistelussa.

### **2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset**

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

Rakennusteollisuus RT ry:n jäsenkyselyn mukaan vakuuksien vapauttamatta jättäminen on useille yrityksille merkittävä ongelma. Vakuudet aiheuttavat provisiokustannuksia ja täyttävät yritysten luottolimiittiiä.

Säätelyssä tämä tulisi huomioida siten, että vapautuminen kytkettäisiin tapahtumiin suostumusten sijaan. Esimerkiksi rakentamisvaiheen vakuuden tulisi vapautua, kun kohde on käyttöönottohyväksytty ja tilalle on asetettu rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus.

#### **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 §)**

22 b §:ssä on käytetty termiä ”hän”. Ehdotamme sen muuttamista muotoon ”tarkkailija” tai ”se”, koska samaa terminologiaa on käytetty myös muualla ja perustelujen mukaan tarkkailija voi olla joko luonnollinen tai juridinen henkilö.

Muutosehdotus pykälään 22 b (lisäysehdotus tekstiin erotettuna heittomerkein):

#### 22 b § Rakennustyön tarkkailijan kelpoisuusedellytykset

Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla työ-, virka- tai lähisukulaisuussuhteessa eikä samaan hankkeeseen liittyvässä, ”muuhun kuin laadunvalvontatehtävään liittyvässä” sopimussuhteessa rakennustyön suorittajaan, suunnittelijaan tai perustajaosakkaaseen tai yhteisön hallituksen tai hallitukseen rinnastettavan toimielimen jäsen tai varajäsen, toimitusjohtaja tai sen sijainen, vastuunalainen yhtiömies tai muu ylimpään johtoon kuuluva eikä omistaa tällaista yhteisöä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaa yhteisöä tai osaa siitä.

Perustelumme:

- Valvontatehtävä tähtää laadunvalvontaan, kuten tarkkailijankin tehtävä. Ne eivät ole eturistiriidassa keskenään.
- Tekstimuutoksella mahdollistettaisiin se, että perustajaosakas voisi halutessaan sopia tarkkailijaksi valittavan kanssa siitä, että hän jatkaa perustajaosakkaan kustannuksella ja perustajaosakkaalle raportoiden niin sanottuna ulkopuolisena valvojana, vaikka ostajat vaihtaisivat tarkkailijan. Tämä voisi lisätä tarkkailijaksi haluavien kiinnostusta tehtävään.

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

-

### 3.4 Vaikutusten arviointi

Tarkkailijoiden saatavuus on jatkossa ehdoton edellytys hankkeiden aloittamiselle. Mahdollisten tarkkailijoiden määrää tai kiinnostusta tehtävään lainsäädäntömuutosten jälkeen ei ole erityisen tarkasti pystytty arvioimaan. Arviointia ei ole pystytty tekemään myöskään kustannusvaikutusten osalta. Tehtävänkuva on kuitenkin mielestämme melko selkeä ja tarkkailijan vastuuta on pystytty rajaamaan, mikä helpottanee tarkkailijan tehtävää harkitsevien päätöstä ryhtyä tehtävään.

Pidämme hyvänä, että ostajat voivat vaihtaa tarkkailijan. Kukaan ei varmasti halua työskennellä tehtävässä vastoin ostajien halua.

Tarkkailijakandidaatteja vaihtomahdollisuus saattaa kuitenkin pohdituttaa. Monet tarkkailijat tekevät tyypillisesti muitakin valvontatöitä ja tarkkailija voi joutua valitsemaan, varatako resurssia

pitkäksi aikaa hankkeeseen, josta sopimus voidaan pian irtisanoa, vai hankkeeseen, jossa ei ole tällaista sääntelyä.

## 4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset

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

Ehdotamme, että viivästyksen takia tapahtuvaan purkuoikeuskohtaan lisätään sana ”olennaisesti”. Tällöin ostajilla ei olisi oikeutta purkaa kauppaa olennaista pienemmistä viivästyksistä, jos konkurssipesä sitoutuu sopimukseen. Sääntely tukisi konkurssipesän halukkuutta sitoutua sopimukseen ja ostajia kollektiivina.

## 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 §)

Muutosehdotus pykälään 18 c (lisäysehdotukset tekstiin heittomerkein, poistoehdotukset suluissa):

18 c § Virheilmoitukset vuositarkastuksessa

Myyjän tulee vuositarkastuksen aluksi pyytää ostajia "ja asuntoyhtiötä" ilmoittamaan (asunnossa ja mahdollisissa muissa ostajien hallinnassa olevissa tiloissa ja alueissa sekä yhtiöjärjestyksen mukaan ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa yhteisissä tiloissa) ilmenneet virheet. (Lisäksi ostajan on ilmoitettava sellaiset yhtiön kunnossapitovastuulla olevat virheet, joilla on suoria vaikutuksia ostajan

hallinnassa oleviin tiloihin tai alueisiin. Myyjän tulee myös pyytää asuntoyhteisöä ilmoittamaan sen kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. )

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

Perustelumme:

- Puhevallan jako on määritelty jo 18 a pykälässä, missä se määräytyy kunnossapitovastuun mukaan.
- Uudessa 18 c pykälässä määritellään myös puhevaltaa ja hieman eri sanoin, kuin 18 a pykälässä. Toisessa puhutaan hallinnasta ja ”yhtiöjärjestyksen mukaisesta” kunnossapitovastuusta ja toisessa kunnossapitovastuusta. Kunnossapitovastuustahan ei välttämättä ole mitään mainintoja yhtiöjärjestyksessä. Pykälät ovat ristiriitaisia myös sen suhteen, milloin ostaja voi tai ostajan pitää reklamoida yhtiön kunnossapitovastuulla olevista seikoista ja ehdotuksemme selventäisi tämänkin.

## **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

Asuntokaupan vapaa peruutusoikeus (4 luvun 32 §) tulisi poistaa kokonaan tai se tulisi rajata erityistilanteisiin.

Asuntokauppalain mukaan uuden asunnon ostaja voi peruuttaa asuntokaupan vapaasti missä tahansa vaiheessa ennen asunnon hallinnan luovutusta. Peruuttamiseen ei tarvitse olla minkäänlaista syytä. Peruutusriski on olemassa koko rakentamisen ajan. Peruutuksen seurauksena kauppa puretaan ja kauppahinta maksetaan peruutuskorvauksella vähennettynä ostajalle takaisin.

RT:n jäsenkyselyn mukaan myyjälle maksettavat korvaukset ovat yleensä jääneet pieniksi. Ne eivät ole aina kattaneet aiheutunutta vahinkoa. Peruutuksia ei aina tehdä esimerkiksi ostajan elämäntilanteen muuttumisen vuoksi. Syy voi olla esimerkiksi se, että ostaja yksinkertaisesti haluaa kilpailuttaa toista kohdetta markkinatilanteen huononnettua.

Esitämme, että peruutusoikeus poistettaisiin kokonaan tai ainakin rajoitettaisiin vain erityistilanteisiin. Tällainen syy voisi olla esimerkiksi ostajaa kaupan jälkeen kohdannut maksukyvyttömyys, johon ostaja on joutunut omasta syyttää työttömyyden, sairauden tai muun erityisen syyn vuoksi.

Rajoittamaton peruutusoikeus voi yksittäisen ostajan näkökulmasta kuulostaa hyvältä takaportilta. Ostajille kollektiivina, myyjälle, rakentajille ja hanketta rahoittavalle pankille se ei kuitenkaan ole etu vaan riski. Peruutusoikeus ei myöskään tue yritysten halukkuutta käynnistää asuntohankkeita ja tukea kasvua.

Asuntoja perustajaurakoivat rakennusliikkeet ja muut rakennuttajat pyrkivät ennen rakentamispäätöstä varmistamaan sen, että kohteeseen on riittävästi ostajia. Tämä tehdään niin sanotulla ennakkomarkkinoinnilla, jonka aikana ostajat voivat tehdä sitomattomia varaussopimuksia. Mikäli ennakkomarkkinointi onnistuu, rakentaminen käynnistyy ja ostajien kanssa allekirjoitetaan

asunnoista kauppakirjat. Myös pankit edellyttävät selvitystä ennen kohteelle annettavaa lainapäätöstä. Kohteiden rakentaminen rahoitetaan yleensä osittain ostajien maksamilla kauppahinnoilla, joten kaikille osapuolille on tärkeää varmistua ostajien kiinnostuksesta. Ennakkoselvitysten merkitys vähenee, kun kaupan saa peruuttaa aivan vapaasti.

Peruutusoikeus on poikkeus sopimuksen sitovuuden periaatteeseen ja on ylipäätään erikoista, että sellainen on aikanaan lakiin säädetty. Selvityksemme mukaan kuluttajansuojadirektiivi tai muu EU-sääntely ei sitä edellytä. Esimerkiksi Ruotsissa ei ole vastaavaa peruutusoikeutta.

Hyvässä markkinassa peruutusoikeutta ei yleensä käytetä. Ostaja ei peruuta kauppaa, vaan myy kauppakirjan tuottamat oikeutensa eli ostajan asemansa edelleen seuraavalle ostajalle. Tämä mahdollisuus ostajalla olisi edelleen käytettävissään, vaikka kaupan peruutusoikeus poistettaisiin tai sitä rajattaisiin. Huonossa markkinatilanteessa ostajat käyttävät peruutusoikeutta laajemmin, vaikka heidän oma taloudellinen tilanteensa ei olisikaan muuttunut. Taantumasta huolimatta kotitalouksien ostovoima on tilastokeskuksen mukaan kasvanut ja Suomen pankin tilaston mukaan suomalaisten säästöt ovat saavuttaneet kaikkien aikojen ennätyksen.

Palviainen Kirsi  
Rakennusteollisuus RT ry