

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Kiitämme mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamisesta.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5– 10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Pidämme asuntokauppalain päivittämistä tarpeellisena ja siihen esitettyjä muutoksia lähtökohtaisesti kannatettavina.

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 §)

-

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 §)

-

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 peruutusoikeuden sääntely

Voimassa olevan asuntokauppalain 32 §:n mukaan ostaja voi peruuttaa uuden asunnon kaupan, mikäli asuntoa ei ole vielä luovutettu ostajan hallintaan. Myyjällä on pykälän mukaan oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta vahingosta 35 §:n mukaan. Peruuttamiseen ei vaadita syytä. Näissä tilanteissa kauppa purkautuu ja ostajalle maksetaan kauppahinta takaisin vähennyttynä peruutuskorvauksella. Täysin vapaa peruutusoikeus voi johtaa kohtuuttomaan tilanteeseen sekä rakennusliikkeen että muiden ostajien näkökulmasta. Vapaa peruutusoikeus ei myöskään kannusta yrityksiä käynnistämään asuntohankkeita.

Esitämme harkittavaksi, että peruutusoikeus joko poistettaisiin kokonaan tai ainakin rajoitettaisiin kaupan jälkeen tapahtuneisiin poikkeustilanteisiin kuten esimerkiksi ostajan työttömyys, vakava sairastuminen tai muutto toiselle paikkakunnalle oman tai puolison työn tai opintojen vuoksi.

Ennen kohteen rakentamispäätöstä asuntoja perustajaurakoivat rakennusliikkeet ja muut rakennuttajat pyrkivät varmistamaan sen, että kohteeseen on riittävästi ostajia. Tässä niin sanotussa ennakkomarkkinointivaiheessa ostajat voivat tehdä sitomattomia varaussopimuksia. Mikäli ennakkomarkkinoinnissa saadaan riittävä määrä varaussopimuksia, rakentaminen käynnistyy ja ostajien kanssa allekirjoitetaan asunnoista kauppakirjat.

Peruutusoikeus on poikkeus sopimuksen sitovuuden periaatteeseen ja esimerkiksi Ruotsissa ei ole vastaavaa peruutusoikeutta.

Hyvässä markkinatilanteessa peruutusoikeutta harvoin käytetään. Ostaja myy kauppakirjan tuottamat oikeutensa eli ostajan asemansa edelleen seuraavalle ostajalle kaupan peruuttamisen sijasta. Tämä mahdollisuus ostajalla olisi edelleen käytettävissään kaupan peruutusoikeuden poistamisesta tai rajaamisesta riippumatta. On sitä vastoin ollut nähtävissä, että huonossa markkinatilanteessa ostajat käyttävät peruutusoikeutta laajemmin riippumatta siitä, onko heidän oma elämäntilanteensa muuttunut.

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry