

Asia: VN/24396/2023

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

Suomen Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta asuntokauppalain muuttamiseksi. Pidämme sen tavoitteita osakkeenostajan suojan parantamiseksi ja soveltamisessa havaittujen epäselvyyksien poistamiseksi hyvinä.

2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

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

Vakuuden vapauttaminen (AsKL 2:18)

Nykyisessä asuntokauppalain vakuussäätelyssä on havaittu puutteita. Esimerkiksi vakuuden vapautumisesta ilman suostumuksia pelkästään ajan kulumisen vuoksi on aiheuttanut tahattomia oikeudenmenetyksiä. Vuositarkastuksen jälkeen ovat yhtiö ja ostajat jääneet odottamaan luvattuja korjauksia, mutta korjaukset ovat jatkuvasti viivästyneet. Silloin kun yhtiö eikä ostajat ole ymmärtäneet vastustaa vakuuden vapauttamista ja vakuus on vapautunut, vaikka sovittuja korjauksia ei ole tehty, on yhtiön sekä ostajien asema erittäin huono. Yleensäkin on hyvin tyypillistä, että vuositarkastuksessa sovitut korjaukset viivästyvät ja koetaan hyvin ongelmalliseksi saada rakennuttaja suorittamaan niitä.

Näin ollen kannatamme esitettyä jälkitarkastuskokousta, joka mielestämme parantaa yhtiön sekä ostajien oikeuksia sekä mahdollisuuksia saada vuositarkastuksessa todetut rakennusvirheet asianmukaisesti korjattua.

Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia (AsKL 2:18 a)

Vakuus vapautuu nykyään 12 kuukauden kuluttua vuositarkastuksesta.

Esityksen mukaan vakuus vapautuisi viimeistään kolmen kuukauden kuluttua jälkitarkastuksesta, joka olisi 6-12 kuukauden kuluttua vuositarkastuksesta. Vuositarkastus tulisi toimittaa 10-15 kuukaudessa siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Lisäedellytyksenä vakuuden vapautumiselle olisi nykyisen lain mukaisesti, että yhtiölle on valittu uusi hallitus (23 §). Esityksen mukaan uusi lisäedellytys vakuuden vapautumiselle olisi, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi eli loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti (rakentamislain 122 §).

Huomion arvoista on, että esityksen mukaan tämä voisi johtaa siihen, että vakuus vapautuisi nopeammin, kun nykyisen lain mukaan. Mielestämme tätä aikaa ei tulisi lyhentää.

2.2 Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuus (AsKL 2 luvun 19 b §)

Suorituskyvyttömyysvakuuteen liittyy haasteita etenkin omavastuuosuuden osalta. Nykyiset omavastuumääräykset voi jopa johtaa siihen, ettei vakuutuksesta saa lainkaan korvausta.

Näin ollen kannatamme suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuutta koskevia muutosesityksiä.

2.3 Vaikutusten arviointi

-

3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

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

Kannatamme ehdotusta, jonka mukaan rakennustyön tarkkailija olisi vastaisuudessa pakollinen ja tarkkailijan tehtävät laajennetaan kattamaan myös jälkitarkastusvaiheen. Toivomme näiden muutosten myötävaikuttavan rakentamisen laadun parantamiseen ja virheiden selvittämiseen ja korjaamiseen mahdollisesti jo rakentamisvaiheen aikana. Vaikka rakennustyön tarkkailijan valinta on ollut mahdollista jo nyt, ei päätöstä valinnasta ole välttämättä tehty osakkeenostajien kokouksessa, koska rakennustyön tarkkailijan roolia ja valinnan merkitystä ei usein ole ymmärretty vielä tässä vaiheessa hanketta.

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

Mielestämme on erittäin tärkeää, että tarkkailijan toimikausi on myynnin alkamisesta jälkitarkastuskokouksen loppuun saakka.

Jotta saadaan mahdollisimman laaja ja kattava hyöty irti tarkkailijasta, on näkemyksemme mukaan tärkeää, että sama taho toimii tarkkailijana alusta loppuun asti. Näin ollen katsomme, että ehdotuksessa oleva maininta siitä, että osakkeenostajien oikeus vaihtaa rakennustyön tarkkailija edellyttäisi perusteltua syytä on kannatettava ja herättää osakkaat pohtimaan sitä, onko vaihtamisesta todella lisäarvoa. Muuten voi olla, että tarkkailija vaihdetaan tarpeettomasti, ehkä jopa vain periaatteellisista syistä, koska tarkkailija on perustajaosakkaan valitsema.

On erittäin tärkeää, että rakennustyön tarkkailija on aidosti riippumaton suhteessa perustajaosakkaaseen, ja että tarkkailija siten tehokkaasti valvoo osakkeenomistajien etua. Näin ollen kannatamme, että rakennustyön tarkkailijan riippumattomuutta tarkennetaan.

3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

-

3.4 Vaikutusten arviointi

-

4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset

Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)

Katsomme, että kaikki ehdotetut muutokset ovat perusteltuja ja parantavat ostajien suojaa. Kyseenalaistamme kuitenkin ovatko ehdotetut muutokset riittäviä ostajan suojan kannalta. Pidämme erittäin harmillisena, ettei työryhmän valmisteleman mietinnön ehdotusta suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta konkurssitilanteissa ole esityksessä huomioitu.

5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

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

Ns. välimallisopimukset ovat monimutkaisia ja niiden perinteisestä asuntokaupasta poikkeavat sopimusehdot ovat ongelmallisia kaikkien sopimusosapuolten kannalta sekä yhteiskunnallisesti. Välimallisopimukseen liittyy monia epäselvyyksiä. Näiden välimallisopimusten ongelmien yhteiskunnallinen vaikutus on tullut todettua Lakean konkurssin yhteydessä. Kaikista ongelmallisimpia välimallit ovat kuitenkin ostajien (kuluttajien) kannalta, jotka eivät välttämättä hahmota mitä riskejä tällaiseen välimallin sopimukseen sitoutuminen pahimmassa tilanteessa tarkoittaa heille.

Näin ollen välimallisopimukset vaatisivat laajempaa tarkastelua ja kokonaisvaltaisempaa ratkaisua. Kannatamme kyseessä olevaa muutosesitystä, kuitenkin edellyttäen, että se toimii vain tilapäisenä sääntelynä, kunnes välimallisopimukset ovat kokonaisuutena saatu ratkaistua erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

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

Ns. välimallisopimukset ovat monimutkaisia ja niiden perinteisestä asuntokaupasta poikkeavat sopimusehdot ovat ongelmallisia kaikkien sopimusosapuolten kannalta sekä yhteiskunnallisesti. Välimallisopimukseen liittyy monia epäselvyyksiä. Näiden välimallisopimusten ongelmien yhteiskunnallinen vaikutus on tullut todettua Lakean konkurssin yhteydessä. Kaikista ongelmallisimpia välimallit ovat kuitenkin ostajien (kuluttajien) kannalta, jotka eivät välttämättä hahmota mitä riskejä tällaiseen välimallin sopimukseen sitoutuminen pahimmassa tilanteessa tarkoittaa heille.

Näin ollen välimallisopimukset vaatisivat laajempaa tarkastelua ja kokonaisvaltaisempaa ratkaisua. Kannatamme kyseessä olevaa muutosesitystä, kuitenkin edellyttäen, että se toimii vain tilapäisenä sääntelynä, kunnes välimallisopimukset ovat kokonaisuutena saatu ratkaistua erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

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

Ns. välimallisopimukset ovat monimutkaisia ja niiden perinteisestä asuntokaupasta poikkeavat sopimusehdot ovat ongelmallisia kaikkien sopimusosapuolten kannalta sekä yhteiskunnallisesti. Välimallisopimukseen liittyy monia epäselvyyksiä. Näiden välimallisopimusten ongelmien yhteiskunnallinen vaikutus on tullut todettua Lakean konkurssin yhteydessä. Kaikista ongelmallisimpia välimallit ovat kuitenkin ostajien (kuluttajien) kannalta, jotka eivät välttämättä hahmota mitä riskejä tällaiseen välimallin sopimukseen sitoutuminen pahimmassa tilanteessa tarkoittaa heille.

Näin ollen välimallisopimukset vaatisivat laajempaa tarkastelua ja kokonaisvaltaisempaa ratkaisua. Kannatamme kyseessä olevaa muutosesitystä, kuitenkin edellyttäen, että se toimii vain tilapäisenä sääntelynä, kunnes välimallisopimukset ovat kokonaisuutena saatu ratkaistua erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

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 §)

Katsomme, että ehdotettu vuositarkastuksen yksityiskohtainen sääntely selkeyttää menettelyä.

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

Kannatamme jälkitarkastuksen ja siihen liittyvä yksityiskohtainen sääntely lisäämistä lakiin.

6.3 Vaikutusten arviointi

-

7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)

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

Kannatamme esitettyjä muutoksia myyjän vastuun päättymiseen liittyen. On näkemyksemme mukaan selkeää, että myyjän vastuu virheestä päättyisi, kun kymmenen vuotta on kulunut 2 luvun 23 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouksen pitämisestä, jos asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi. Muussa tapauksessa myyjän vastuu päättyisi, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisön rakennukset rakentamislain 122 §:ssä tarkoitetussa loppukatselmuksessa käyttöön otettaviksi.

Vastuun päättymisen ajankohta aiheuttaa nykyisin käytännössä paljon tulkintaepäselvyyttä ja -erimielisyyksiä, joten asiaa koskevan säännöksen lisääminen lakiin on tärkeää kaikkien osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien selventämiseksi. Tällä hetkellä kiinteistöajan toimijoiden keskuudessa on epäselvää, lasketaanko vastuun enimmäisaika kymmenen vuotta hallinnon luovutuksesta (2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu yhtiökokous) tai siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisön rakennukset loppukatselmuksessa käyttöön otettaviksi.

Mielestämme ainoa oikea on se, että kymmenen vuotta ensisijaisesti lasketaan hallinnon luovutuksesta. Ennen hallinnon luovutusta ei taloyhtiön muilla edustajilla, kuin rakennusaikaisella hallituksella, ole ollut mahdollisuus perehtyä rakennukseen liittyvään aineistoon, eikä ole ollut todellista mahdollisuutta saada käyttöön kaikkia taloyhtiön tarvitsemia tietoja.

8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen

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

Kannatamme ehdotusta siitä, että vakiokorvaussäännöstä ostajan peruuttaessa sopimuksen täsmennetään tulkintaepäselvyyksien poistamiseksi. Koemme kuitenkin, että vakiokorvausta, jonka mukaan kaupan peruuttamisesta kohtuullisena korvauksena pidetään enintään viisi prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, on ostajan kannalta kovin korkea.

9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Nykyään vakuus voi vapautua automaattisesti vain, jos yhtiö on siirtynyt osakkaiden hallintaan.

Sen sijaan nykyisen asuntokauppalain 2 luvun 18 §:ssä ei edellytetä, että vakuuden vapauttamista koskevan päätöksen voisi tehdä vain rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen valittava hallitus. Tiettävästi käytännössä on esiintynyt tilanteita, joissa päätöksen vakuuden vapauttamisesta on tehnyt rakentamisvaiheen hallitus eli käytännössä perustajaosakas, ja vakuuden tallettaja pankki on vakuuden myös vapauttanut. Pidämme taloyhtiön ja ostajien edun kannalta tärkeänä, että

rakentamisvaiheen hallitus (perustajaosakkaan valitsema) ei voi vapauttaa vakuutta, vaan päätös tehdään vasta hallinnon luovutuksen jälkeen uuden hallituksen toimesta.

Näin ollen kannatamme esitystä siitä, että päätöksen vakuuden vapauttamisesta voi tehdä ainoastaan rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen valittava hallitus.

10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Asuntomarkkinointiasetusta laadittaessa on erittäin tärkeää pitää mielessä ne rajoitukset, joita asunto-osakeyhtiölaki asettaa. Asetuksessa ei voida asuntoa markkinoidessa edellyttää annettavan sellaisia tietoja, joita osakkeenomistajalla ei ole eikä ole oikeutta saada.

11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

-

12 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

-

13 Muut huomiot

Muut huomiot

-

Pynnönen Andersson Kristel
Isännöintiliitto ry