



11.8.2003

Oikeusministeriö

LAUSUNTO ASUNTOKAUPPATYÖRYHMÄN MIETINNÖSTÄ

15.08.2003
ad 2 NI 2002
OM007:00/2002
Lars

Pyydettyä lausuntonaan oikeusministeriön asettaman asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä (oikeusministeriön kirje 30.4.2003 OM007:00/2002, 2/41/2002) toteaa valtiovarainministeriö kunnioittavasti seuraavaa:

Oikeusministeriön 12.2.2002 asettama työryhmä ehdottaa mietinnössään lisäyksiä ja muutoksia vuonna 1995 voimaan tulleeseen asuntokauppalakiin (843/1994). Ehdotusten tavoitteena on poistaa ongelmia, joita lain käytännön soveltamisessa on ilmennyt.

Keskeiset uudistukset koskevat asuntokauppalain yleistä soveltamisalaa, rakentamisvaiheen suojajärjestelmän kattavuutta ja toimivuutta, ennakkomarkkinoinnin yhteydessä suoritettavia varausmaksuja ja käsirahan sijasta käytettäviä vakiokorvausehtoja, perustajaosakkaan tai muun myyjän suorituskyvyttömyyden varalta vaadittavaa kymmenen vuoden rakennusvirhevakuutta, virheilmoituksia sekä asuntoyhteisön asemaa ja oikeuksia silloin, kun uuden asunnon virhe ilmenee yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa. Asuntokauppalakiin lisättäisiin myös säännöksiä taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kaupassa sekä pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta hänen myydessään panttina olevan asunnon.

Parhaiden kuluttajansuojelua koskevien periaatteiden ja menettelyjen soveltaminen sekä niiden yhdistäminen rahoitusmarkkinoiden vakaata toimintaa edistäviin rakenteellisiin ratkaisuihin on asuntokaupassa tärkeää. Asunnon ostamisessa ja myös myynissä on yleensä aina kyse kotitalouden suurimmista taloudellisista ratkaisuista, minkä vuoksi työryhmän tavoitteet ovat kannatettavia. Ehdottamallaan muutoksilla työryhmä pyrkii täsmentämään asuntokauppoihin liittyvien toimijoiden velvollisuuksia ja vastuita, ehkäisemään erimielisyyksien syntymistä asuntokauppojen eri vaiheissa sekä selkeyttämään erimielisyyksien ratkaisuja viranomaisprosesseissa.

Valtiovarainministeriö katsoo, että velvollisuus rakennusvirhevakuuden järjestämiseksi myyjän suorituskyvyttömyyden varalta myös tilanteissa, kun asunnot myydään valmiina, on perusteltu. Ministeriö pitää myönteisenä myös sitä, että asuntokauppaan usein liittyviä käsirahaa, varausmaksua ja vakiokorvausta koskevia säännöksiä on selkeytetty varsinkin tilanteissa, joissa kauppa jää synty-mättä.

Ministeriön käsityksen mukaan käytettyjen asuntojen kauppaa koskevat säännökset ovat merkittävimmissä asemassa, kun ajatellaan mahdollisten riitatapausten määrää ja eri osapuolille, mukaan lukien yhteiskunta, aiheutuvia kustannuksia. Siksi näiden säännösten kirjoittamiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Muun muassa lain 6 luvun 14 §:ään, joka koskee virheilmoitukseen sisältyviä vaatimuksia ja virheiden havaitsemisen ajankohtaa ja ilmoittamista myyjälle, näyttäisi liittyvän tulkinnanvaraisuutta, jota lienee mahdollista vähentää.

Esityksen vaikutusten osalta mietinnössä ehdotetaan uusia tehtäviä Kuluttajavirastolle, kuluttajavalituslautakunnalle ja kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Kuluttajaviraston osalta tehtävien lisäyksien ei odoteta lisäävän viraston voimavarojen tarvetta. Kuluttajavalituslautakunnan lisätehtävien vaikutuksista ei ole tehty arvioita, vaan on todettu, että arviointi on mahdollista siinä vaiheessa, kun uusien tehtävien käsittelyyn tarvittavasta työmäärästä on kertynyt kokemuksia. Tältä osin olisi ollut suotavaa tehdä ainakin alustavia arvioita kokonaistyömäärän kehityksestä. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisten lisätehtävien määrä on perustellusti arvioitu vähäiseksi.

Ministeriön käsityksen mukaan onnistuminen työryhmän päätavoitteessa eli asuntokauppoja koskevien epäkohtien ja tulkinnanvaraisuuksien vähentämisessä merkitsee joka tapauksessa luonnollisesti erimielisyyksiin liittyvien viranomais-tehtävien vähenemistä. Samalla muutokset voivat myös lisätä vakautta rahoitusmarkkinoilla edellyttäen, että asuntokaupan rahoitustoimiin liittyvät riskit ja niiden ennakoitavuus selkiintyvät.

Yhteenvedona mietinnöstä ministeriö toteaa, että ehdotetut muutokset näyttävät lakitekstien ja perusteluiden osalta monilta osin selkeyttävän nykytilannetta. Valtiovarainministeriö toteaa kuitenkin, että ehdotusten taloudellisia ja muita vaikutuksia asuntokauppojen osapuolten sekä yhteiskunnan näkökulmasta olisi voitu yleisemmälläkin tasolla arvioida seikkaperäisemmin. Asuntorahoitusta hoitavien pankkien ja muiden rahoituslaitosten tulee ehdotettavat muutokset huomioon ottaen voida edelleen kehittää riskienhallintaa ja -hinnoittelua siten, että parhaat edellytykset vakaalle markkinakehitykselle turvataan.



Valtiosihteeri

Raimo Sailas



Hallitusneuvos

Veikko Kantola