



SUOMEN
KIINTEISTÖLIITTO

ASRA

GIKIN KINISTL...

20.08.2002

ed 2 / 41 / 2002
OM 007:00 / 2002
1 (3)

LAUSUNTO

RAKLI

18.8.2003

Oikeusministeriö

LAUSUNTO EHDOTUKSESTA ASUNTOKAUPPALAINSÄÄDÄNNÖN UUDISTAMISEKSI

Yleistä

Suomen Kiinteistöliitolta ja Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA:lta on pyydetty lausuntoa Asuntokauppatyöryhmän ehdotuksesta asuntokauppalainsäädännön uudistamiseksi. Molemmilta tahoilta on pyydetty lausuntoa erikseen, mutta järjestöt ovat päätyneet antamaan yhteisen lausunnon. Myös Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto yhtyy tähän lausuntoon.

Asuntokauppalaki on kokonaisuutena vaikeasti hahmotettavissa oleva laki. Lain vaikeus johtuu ainakin osittain siitä, että samaan lakiin on otettu säännökset uusien asuntojen rakentamista koskevista vastuista ja ostajan myyjän välisestä kaupan vastuusta. Näin joudutaan kaupan vastuuta koskevan sääntelyn lisäksi ottamaan mukaan myös varsinaisen kaupan ulkopuolisen osapuolen (asuntoyhteisön) oikeuksia ja velvollisuuksia. Oikeudelliset suhteet myyjä – ostaja – asuntoyhteisö tilanteessa ovat vaikeasti hahmotettavissa ja on todennäköistä, että ilman aihepiiriin perehtynyttä juristia lain sisältö ei avaudu.

Työryhmä ei ehdota lakiin näiltä osin muutosta, vaan edelleen laissa säilytetään ostajan rakentamisvaiheen suojaa koskevat säännökset asuntokauppalaisissa. On ymmärrettävää, ettei tätä koskevaan periaatteelliseen ja lain sisältöä olennaisesti koskevaan muutokseen lähdetä helposti, mutta näkemyksemme mukaan voisi jollakin aikajänteellä selvittää, olisiko mahdollista erottaa perustajan ja asuntoyhteisön välisiä oikeuksia ja velvoitteita kuvaava sääntely asuntokauppalaista, ja parantaisiko erottaminen lain luetavuutta ja ymmärrettävyyttä.



SUOMEN
KIINTEISTÖLIITTO



LAUSUNTO

2 (3)



18.8.2003

Työryhmän ehdotus nyt tehtävistä uudistuksista on mielestämme pääpiirteissään hyvä ja se selkeyttää lain tulkintoja nykyisestä. Lain soveltamisalueen laajentaminen osaomistuskauppoihin voi olla myös perusteltua, vaikka tiedossamme ei ole, että nykyisenkään lainsäädännön vallitessa olisi esiintynyt ongelmia.

Seuraavassa on esitetty joitakin yksityiskohtaisia huomioita ehdotuksesta.

Vahingonkorvausvelvollisuus 2: 23 a

Ehdotettu hallituksen jäsenen henkilökohtainen vastuu silloin, kun yhtiökokouksen koolle kutsuminen on laiminlyöty, on käytännössä ongelmallinen. Muutenkin muun tahon kuin myyjän vastuun määrittäminen asuntokauppaa koskevassa lainsäädännössä ei ole edes lainsäädäntöteknisesti onnistunut. Jo nyt asuntokauppalaissa on sekoitettu kaupan lisäksi muita oikeussuhteita niin paljon, että lain tulkinta on varsin hankalaa.

Pitäisimme parempana ja lain systematiikkaan paremmin soveltuvana, että vahingonkorvausvastuu tämän pykälän tarkoittamasta laiminlyönnistä olisi myyjällä.

Vuositarkastus 4:18

Työryhmä ehdottaa säilytettäväksi nykyisen lain mukaisen vuoden ns. takuuajan. Nykyistä laki säädettyä vuoden mittainen takuu aika oli perusteltu, sillä se vastasi silloisten Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1983) takuu aikaa. Kun nyt uudet rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998) määrittelevät takuu ajaksi kaksi vuotta, tämä merkitsee käytännössä kahden takuutarkastuksen toimittamista uudessa kohteessa.

On myös tilanteita, joissa yksinomaan asuntokauppalain säännöksen vuoksi, poiketaan YSE:n mukaisesta takuu ajasta ja lyhennetään myös urakasopimuksen mukaista takuu aikaa yhteen vuoteen. Mielestämme olisikin perusteltua, että myös asuntokauppalain mukainen takuu aika olisi yhtenevä rakennusurakan takuu ajan kanssa.

Käytännössä tämä tarkoittaisi vuositarkastuksen pitämistä vasta kahden vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta. Jotta siirtäminen ei aiheuttaisi



SUOMEN
KIINTEISTÖLIITTO



LAUSUNTO

3 (3)



18.8.2003

kohtuutonta haittaa asunnon ostajille esim. viivästyvien puutteiden korjaamisen osalta, tulisi lakiin samalla ottaa nykyistä tarkemmat säännökset siitä, millaiset korjaukset tulee tehdä viivytyksettä eikä vasta vuositarkastuksen jälkeen.

Vastuun vanheneminen

Työryhmän ehdotuksessa ei ole otettu lainkaan kantaa siihen, miten muuttuva yleinen vanhemisaika vaikuttaa esitettävien vaatimusten vanhenemiseen. Uuden asunnon kaupassa ostajan vaatimusten esittämisaikaa ei ole erikseen säädetty ja yleisesti on katsottu sen olevan sidottu 10 vuoden yleiseen vanhenemisaikaan. Sama vanhenemisajan määrittelemättömyys koskee myös käytetyn asunnon kaupan oikeudellisen virheen johdosta tehtäviä vaatimuksia ja tilanteita, joissa käytetyn asunnon kaupassa on myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

Kun yleinen vanhenemisaika lyhenee kolmeen vuoteen tulisi mielestämme myös asuntokauppalaissa todeta selkeästi milloin edellä esitetyissä tapauksissa ostajan vaatimukset on viimeistään esitettävä ja minkä ajan jälkeen vaatimuksia kaupan suhteen ei enää voi esittää.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Ukko Laurila
Toimitusjohtaja

ASUNTOKIINTEISTÖ- JA RAKENNUTTAJALIITTO ASRA ry

Timo Heinonen
toiminnanjohtaja

SUOMEN TOIMITILA- JA RAKENNUTTAJALIITTO RAKLI ry

Juhani Reen
toimitusjohtaja