

18.8.2003

Oikeusministeriölle

OIKEUSMINISTERIÖ
20.08.2003
ad 2, 41, 2002
014007:00/2002

EHDOTUS ASUNTOKAUPPALAINSÄÄDÄNNÖN UUDISTAMISEKSI

Oikeusministeriö on pyytänyt Suomen Pankkiyhdistyksen lausuntoa asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä asuntokauppalain uudistamiseksi. Suomen Pankkiyhdistys esittää lausuntonaan kunnioittavasti seuraavan.

Yleistä

Syyskuussa 1995 voimaan tullutta asuntokauppalakia on pidetty vaikeaselkoisena. Lain vaikeaselkoisuuden ja sen käytännön soveltamisesta saatujen kokemusten perusteella lainsäädännön tarkistaminen on tarpeellista.

Työryhmämietinnössä esitetään eräitä sellaisia muutoksia erityisesti lain 2 luvun säännöksiin, jotka vaikuttavat turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuuksiin ja tehtäviin. Järjestelmämuutosten ja muiden tarvittavien muutosten tekeminen aiheuttaa turva-asiakirjojen säilyttäjille kustannuksia, mikä saattaa heijastua myös turva-asiakirjojen säilyttäjien tarjoamien palvelujen hintoihin. Suomen Pankkiyhdistys esittääkin, että jatkovalmistelun yhteydessä esityksen yleisperustelujen osaan "Taloudelliset vaikutukset" lisätään maininta myös lainmuutoksen turva-asiakirjojen säilyttäjille aiheuttamista kustannuksista.

Lakiehdotuksessa ei juurikaan huomioida ns. monivaiheisia rakennuskohteita eli kohteita, joissa on tarkoitus rakentaa useita rakennuksia. Jatkovalmistelussa tulisi vielä pohtia sitä, onko ostajan suojan kohteiden erityissääntely tarpeen näissä monivaiheisissa kohteissa esim. sen vuoksi, että rakentamisvaihe voi kohteissa venyä hyvinkin pitkäksi.

Pykäläkohtaisia kommentteja

1 luku 1 §

Työryhmämietinnössä ehdotetaan osaomistusasuntojen ottamista asuntokauppalain soveltamisalaan. Erityisesti 2 luvun rakennusvaiheen suojajärjestelmää koskevien säännösten soveltaminen myös osaomistusasuntoihin merkitsee käytännössä järjestelmän laajentumista ja monimutkaistumista. Esimerkiksi turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuus säilyttää osakekirjaa kunnes osaomistussuhde päättyy, merkitsee käytännössä jopa parinkymmenen vuoden mittaista säilytysvelvollisuutta.

Rakentamisvaiheessa ja sen jälkeenkin osaomistusasunnon ostajan asema poikkeaa Pankkiyhdistyksen näkemyksen mukaan oleellisesti tavallisen asunnon ostajan asemasta. Osaomistusasunnon ostajan suojan tarve on oleellisesti pienempi, kun asunnon kauppahinta on vain tietty, yleensä melko pieni osuus koko asunnon arvosta. Toisaalta ostaja asuu asunnossaan osaomistussuhteen aikana usein useita vuosia ja voi näin ollen tutustua asuntoon ja sen mahdollisiin virheisiin sekä harkita päätöstään siitä, ostako asunnon loppuosaa koskaan itselleen.

18.8.2003

Suomen Pankkiyhdistys pitää asuntokauppalain 2 luvun säännösten ulottamista koske-
maan myös osaomistuskohteita ylimitoitettuna ja tarpeettomana ja esittää, että lain jat-
kovalmistelussa vielä harkittaisiin sääntelyn laajentamisen tarpeellisuutta ja perustelujen
riittävyttä.

2 §

Pykälä sisältää määritelmiä, joista yksi on osaomistusyhteisön määritelmä. Osaomis-
tusyhteisössä yli puolet asuinhuoneistoista on osaomistusasuntoja. Osaomistusyhteisöä
koskevat lain säännökset poikkeavat joiltakin osin tavallisiin asuntoyhteisöihin sovellet-
tavista säännöksistä. Tämän vuoksi Pankkiyhdistys pitää tärkeänä, että lakitekstissä tai
sen perusteluissa mainittaisiin ajankohta, jonka tilanteen mukaan määräytyy se, onko
kyseessä osaomistusyhteisö ja sovelletaanko yhteisöön siten osaomistusyhteisöjä kos-
kevia lain säännöksiä. Käytännössä voi tulla tilanne, jossa rakenteilla olevasta osaomis-
tusyhteisöstä myydään osaomistusasuntoja, mutta enemmän kuin puolet ostajista lunas-
taa koko asunnon itselleen jo ennen rakennusvaiheen päättymistä. Tällöin osaomis-
tusyhteisö on jo ennen rakennusvaiheen päättymistä muuttunut tavalliseksi asuntoyhtei-
söksi.

3 §

Perustajaosakkaan on pykälän mukaan asetettava osakeyhtiötä ja rakentamishanketta
koskevat turva-asiakirjat. Pankkiyhdistys ehdottaa pykälän sanamuotoa muutettavaksi
siten, että siitä nykyistä selkeämmin ilmenisi se, että turva-asiakirjat on jätettävä koko
osakeyhtiöstä. Käytännössä on esiintynyt epätietoisuutta siitä, että turva-asiakirjat on jä-
tettävä myös sellaisista osakeyhtiön tiloista (autotallit, liikehuoneistot), joita ei oteta
huomioon 2 luvun mukaisia vakuuksia laskettaessa. Asia olisi syytä mainita pykäläteks-
tissä tai ainakin sen perusteluissa.

4 §

Rakennusvaiheen määritelmässä ei edelleenkään määritellä sitä, milloin rakentamisvai-
he alkaa. Pankkiyhdistys pitää tämänkin ajankohdan määrittelyä tarpeellisenä erityi-
sesti perustajaosakkaan kannalta. Perustajaosakas on kohteen omistaja rakennusvai-
heen aikana ja hänelle on laissa asetettu useita rakentamisvaiheeseen liittyviä velvoittei-
ta. Rakentamisvaiheen alkamisen selkeä määrittelyminen konkreettisesti ajankohdan, jo-
hon perustajaosakkaan velvollisuudet liittyvät.

2 luku
Yleistä

Kuten edellä on todettu, Pankkiyhdistys esittää harkittavaksi sitä, ettei rakentamisvai-
heen suoja-säännöksiä ulotettaisi koskemaan myös osaomistusasuntoja. Osaomis-
tusasuntoja koskevien säännösten lisääminen lain 2 lukuun on omiaan vaikeuttamaan jo
ennestään vaikeaselkoisen luvun ymmärrettävyyttä.

Lain 2 luvussa tulisi olla jokin maininta luvun soveltamisesta tilanteessa, jossa perusta-
jaurakoitsija saa vastikkeena vaiheittain maksettavan kauppahintasuorituksen sijasta
osakkeenostajalta asunto-osakkeita eli kyse on asunnon vaihdosta. Näitä vaihtotilanteita
esiintyy käytännössä jonkin verran ja ostajan suojan toteutuminen on tällöin kyseen-
alaista kauppahinnan tullessa käytännössä maksetuksi lähes kerralla vaihdon yhteydes-
sä.

1 §

Suomen Pankkiyhdistys pitää pykälän 2 momentin 2 –kohtaan lisättyä ostettavaksi tar-
joamisen määritelmää hyvänä ja tarpeellisenä.

18.8.2003

4 §

Pykälän mukaan luotottavan pankin on toimittava turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Näiltä osin työryhmämietinnössä ei esitetä lakiin muutosta. Suomen Pankkiyhdistys pitäisi kuitenkin tärkeänä, että turva-asiakirjojen säilyttäjänä voisi toimia mikä tahansa tehtävään suostuva luottolaitos, ei ainoastaan luotottava pankki.

Muutos ei vaikuttaisi heikentävästi ostajan suojaan. Nykyisellä säännöksellä ei ole suurta merkitystä käytännön kannalta silloin, kun hankkeessa on mukana useampia luotonantajia. Perustajaurakoitsija voi tällöin vapaasti valita sen, mikä luotottavista tahoista toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Turva-asiakirjojen säilyttäjälle on asetettu laissa useita velvollisuuksia, joiden noudattaminen edellyttää monimutkaisen RS-järjestelmän hyvää tuntemista. Kaikki luotonantajat eivät kuitenkaan ole säännöllisesti rahoittamassa RS-kohteita, joiden rakentaminen saattaa olla luotonantajan sijaintipaikkakunnalla harvinaista. Tällöin sekä perustajaosakkaan, luotonantajan että asunnon ostajan etu olisi, että turva-asiakirjojen säilyttäjänä voisi toimia jokin muu kuin luotottava luottolaitos, jolle mm. turva-asiakirjojen oikeellisuudesta varmistuminen ja vakuuksien seuranta ovat tuttuja.

4 a §

Suomen Pankkiyhdistys vastustaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle ehdotettua velvollisuutta seurata sille tiedoksi annettuja kauppasopimuksia ja ilmoittaa ostajalle mahdollisuudesta osakkeenostajien kokouksen koollekutsumiseen. Parempi ja tehokkaampi ratkaisu osakkeen ostajien kokouksen koollekutsumisen varmistamiseksi olisi sanktoida yhtiön hallituksella jo nykyisenkin sääntelyn mukaan oleva velvollisuus kutsua ko. kokous koolle.

Ellei säännöstä edellä olevan mukaisesti muuteta, tulee sen perusteluihin lisätä maininta siitä, kuinka kauan turva-asiakirjojen säilyttäjällä on velvollisuus kertoa kokouksen koollekutsumismahdollisuudesta. Asian selvittäminen perustelujen tasolla on tarpeen ajatellen niitä käytännön tilanteita, joissa pykälässä mainittu osuus kaupoista on täytynyt hyvin lähellä hallinnon luovutuksen ajankohtaa.

5 §

Pykälässä turva-asiakirjojen säilyttäjälle asetetaan uusi velvollisuus antaa todistus maankäyttö- ja rakennuslain 152 a §:n mukaisista vakuuksista, jotka on asetettu asuntokauppalaan 2 luvun mukaisesti. Vakuuksissa on pääsääntöisesti kyse vakuutusyhtiöiden antamista vakuutuksista, jotka vakuutusyhtiö on antanut tiedossaan olevien seikkojen pohjalta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuutena on varmistua, että vakuudet on asetettu. Sen sijaan turva-asiakirjojen säilyttäjä ei voi tutkia sitä, että vakuuksina olevat vakuutusyhtiön antamat vakuutukset on asetettu oikein ja että ne ovat oikean suuruisia. Vakuuden antavan vakuutusyhtiön velvollisuutena on laskea vakuuden määrä oikein käytettävissään olevien tietojen pohjalta.

Pankkiyhdistys esittääkin, että pykälän sanamuotoa muutetaan siten, että turva-asiakirjojen säilyttäjällä todetaan olevan velvollisuus antaa rakennus- ja maankäyttölain mukainen todistus siitä, että *vakuudet on asetettu*.

7 §

Pykälässä säädetään turva-asiakirjojen säilyttäjän perimistä palkkioista. Suomen Pankkiyhdistys toteaa, että perittävien palkkioiden tulee voida olla oikeassa suhteessa tehtävästä luottolaitokselle aiheutuvaan työmäärään.

18.8.2003

12 §

Ehdotuksesta ilmenee nyt se, että kauppahintojen maksutili avataan kutakin hanketta varten, mutta sitä ei ole pakko avata asuntoyhteisön nimellä. Pankkiyhdistys pitää muutosta hyvänä ja tarpeellisenä. Tilanne selkeytyy, kun kauppahintojen maksutili on jatkossa mahdollista avata perustajaosakkaan nimiin.

Pykälän mukaan kauppahintojen maksutilille maksettavia varoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Vaikeita tulkintatilanteita on käytännössä aiheutunut siitä, mitä on pidettävä hankkeen kannalta vieraina tarkoituksina. Käytännössä RS-kohteissa on usein asuntoyhteisön ja rakentajan välinen kokonaisurakkasopimus. Näissä tilanteissa asuntoyhteisöllä ei ole muita maksuvelvoitteita rakentajalle kuin urakkasopimuksen mukaiset suoritukset. Rakentajan eli perustajaosakkaan on tällöin voitava nostaa kauppahintojen maksutilille maksettuja varoja.

Pankkiyhdistys ehdottaa pykälän perusteluihin lisättäväksi mainintaa siitä, että hankkeen kannalta vieraana tarkoituksena ei voida pitää sitä, että perustajaosakas nostaa kauppahintojen maksutililtä urakkasopimuksen mukaisia asuntoyhteisöltä olevia saataviaan.

17 §

Pykälässä säädetään perustajaosakkaan velvollisuudesta asettaa vakuus rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä. Voimassa olevan lain mukaan perustajaosakkaalla on vastaava velvollisuus. Käytännössä kyse on yhdestä vakuudesta, joka asetetaan sekä rakentamista että kauppaa koskevien sopimusten täyttämisen vakuudeksi. Työryhmämuistiossa pykälän perustelut vaativat näiltä osin hieman tarkennusta, koska perustelut on kirjoitettu ikään kuin kyseessä olisi kaksi eri vakuutta.

17a §

Ehdotetussa 17 a §:ssä selkeytetään sitä, miten 17 §:n mukaista vakuutta voidaan käyttää. Pankkiyhdistys pitää säännöstä tarpeellisenä, mutta huomauttaa, että lähtökohtaisesti vakuudenantajan on ostajan ja perustajaurakoitsijan välisessä erimielisyytilanteessa jatkossakin voitava päättää, maksaako vakuuden vai jääkö odottaman esim. oikeuden ratkaisua riitatilanteessa.

Lisäksi Pankkiyhdistys esittää joko pykälätekstiin tai sen perusteluihin lisättäväksi maininnan siitä, että vakuus luovutetaan aina asunto-osakeyhtiön hallitukselle, joka käyttää sen yhtiön hyväksi yhtiölle aiheutuneen vahingon korvaamiseen tai ohjaa sen oikealla osakkeenostajalle tämän käytettäväksi.

18 a §

Pykälän mukaan vakuuden vapauttamista vastustavan osakkeen ostajan on ilmoitettava vastustamisestaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Suomen Pankkiyhdistys kuitenkin toteaa, ettei ehdotetun kaltainen menettely käytännössä toimi. Vakuus voi olla vakuutusyhtiön tai muun kuin turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan luottolaitoksen antama, jolloin ilmoitus turva-asiakirjojen säilyttäjälle on täysin tarpeeton. Lisäksi vakuuden vapautumisen ja vastustamisesta ilmoittamisen ajankohtana rakentamisvaihe on jo päättynyt ja turva-asiakirjat luovutettu pois. Turva-asiakirjojen säilyttäjä ei siten enää ole mukana hankkeessa.

Pankkiyhdistys esittää pykälän sanamuotoa muutettavaksi siten, että vapauttamista vastustavan osakkeenostajan olisi ilmoitettava vastustamisestaan vakuuden antaneelle taholle.

18.8.2003

Työryhmän ehdotuksen mukaan vakuuden vapauttamista koskeva erimielisyys tulisi saattaa kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen ratkaistavaksi. Suomen Pankkiyhdistys haluaa tässä yhteydessä kiinnittää oikeusministeriön huomiota siihen, että vakuuden vapauttamista koskevan asian ratkaiseminen kuluttajavalituslautakunnassa ei välttämättä johda siihen, että vakuuden antanut taho päätyy luovuttamaan vakuuden sitä vaativalle. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisut eivät ole oikeudellisesti sitovia, mikä on riski vakuudenhaltijan kannalta. Jos vakuuden antanut taho luovuttaa vakuuden sitä vaativan käyttöön kuluttajavalituslautakunnan ratkaisun perusteella, on vakuuden antajan vaikea taata regressioikeuttaan siltä varata, että tuomioistuin ratkaiseekin asian ainakaan toisin.

18 b §

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi rakentamisvaiheen vakuudesta osaomistusyhtiöissä. Pykälän 2 momentin mukaan vakuuden suuruus määräytyisi rakentamista koskevan urakkasopimuksen pohjalta ja vakuuden vapauttaminen olisi 3 momentin mukaan rakennuskohtaista. Kaikkien rakennusten rakentamisesta on saatettu sopia yhdessä urakkasopimuksessa, jonka pohjalta vakuuden määrä on laskettu. Epäselväksi jää kuinka vapautettava vakuuden määrä lasketaan silloin, jos osaomistusyhtiössä on useita rakennuksia, jotka valmistuvat eri aikoina.

19 §

Ehdotetussa pykälässä todetaan, ettei suorituskyvyttömyysvakuutta tarvitse asettaa, jos perustajaurakoitsija on valtion tai kunnan viranomainen. Epäselväksi sen sijaan jää, miten menetellään tilanteissa, joissa perustajaurakoitsijoita on useita ja näistä yksi on edellä mainittu viranomainen.

3 luku

Pankkiyhdistys pitää 3 luvussa esitettyä ennakkomarkkinointia ja vakiokorvausta koskevaa sääntelyä kannatettavana. Säännökset selkiyttävät nykytilaa.

4 luku

1 §

Pykälässä 1 momentin 2 kohdassa puhutaan asunnon myynnistä ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen jälkeen. Pankkiyhdistys esittää, että selvyiden vuoksi kohdan perusteluissa viitattaisiin saman momentin 1 kohdan perusteluihin ja siihen, mitä 1 kohdan perusteluissa on todettu tarkoitettavan ensimmäistä kertaa käyttöön ottamisella.

Pykälän 2 momentin mukaan luvun säännöksiä sovelletaan, jos samassa yhteydessä myydään osake tai osuus, joka oikeutta hallitsemaan asumiseen läheisesti liittyviä tiloja. Pankkiyhdistys esittää perusteluihin lisättäväksi mainintoja siitä, mitä samassa yhteydessä tarkoittaa. Käytännön tilanteissa epävarmuutta aiheutuu siitä, edellyttääkö "samassa yhteydessä" kaupantekoa samalla kauppakirjalla, samassa kaupantekotilaisuudessa, samoja osapuolten kesken vai jotakin muuta.

3 §

Pykälässä säädetään myyjän velvollisuudesta täydentää 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta. Lain 2 luvun 17 §:ssä on säännökset sekä rakentamisvaiheen vakuudesta (10 %) että rakentamisvaiheen jälkeisestä vakuudesta (2 %). Ehdotetusta 4 luvun 3 §:stä ja sen perusteluista ei täysin selviä, mihin 2 luvun 17 §:ssä säänneltyyn vakuuteen pykälässä on tarkoitus viitata. Pykälän tai ainakin sen perustelujen täydentäminen olisi näiltä osin tarpeen.

18.8.2003

29 §

Työryhmä ei esitä muutosta 4 luvun 29 §:ään, jonka mukaan vähintään 2 % kauppahinnasta on talletettava myyjän lukuun pankkitilille ja myyjä saa nostaa nämä rahat aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle, ellei ostaja käytä oikeuttaan pidättäytyä maksusta ja kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä myyjälle.

Pankeille on käytännön tilanteissa aiheutunut ongelmia silloin, kun ostaja on kieltänyt talletetun rahasumman luovuttamisen myyjälle. Ostajat vaativat usein rahojen luovuttamista heille, vaikka kyse on myyjälle kuuluvista rahoista. Käytännön ongelmien vähentämiseksi Pankkiyhdistys esittää pykälän 3 momenttiin lisättäväksi maininnan siitä, että varat, joiden luovuttamisen myyjälle ostaja on kieltänyt, pysyvät pankkitilillä kunnes osapuolet ovat sopineet taustalla olevan, varojen pidättämiseen johtaneen erimielisyytensä tai tuomioistuin on antanut asiassa ratkaisun.

5 luku
1 §

Asuntoyhteisöllä on pykälän mukaan oikeus vedota rakentamista ja korjausrakentamista koskevan sopimuksen sisältöön, vaikka asuntoyhteisö ei ole osapuolena rakentamissopimuksessa.

Pankkien kokemuksen mukaan asuntoyhteisö on useimmiten osapuolena rakentamista koskevassa sopimuksessa. Esitetyn perustelutekstin sävy kuitenkin on, että asuntoyhteisö ei yleensä ole sopimusosapuolena. Pankkiyhdistys esittää perustelujen muuttamista siten, että teksti kuuluisi ”... *vaikka asuntoyhteisö (poikkeuksellisesti) ei olisi...*”

5 §

Ehdotetussa pykälässä säädetään siitä, että vakuudet ovat voimassa asunnon uuden omistajan hyväksi. Pankkiyhdistys pitää pykälää hyvänä ja asian selkiyttämistä tarpeellisenä. Samalla Pankkiyhdistys esittää harkittavaksi vastaavankaltaisen asunnon uutta omistajaa koskevan maininnan lisäämistä myös 2 luvun vakuuden vapauttamista koskevien säännösten perusteluihin.

SUOMEN PANKKIYHDISTYS


Markus Fogelholm
toimitusjohtaja


Erkki Kontkanen
johtaja