

VANTAAN KÄRÄJÄOIKEUS
Kielotie 21
01300 VANTAA

LAUSUNTO

15.8.2003

18.08.2003
OIKEUSMINISTERIÖ
18.08.2003
Ed 2, 41, 2002
OM007:00/2002
dau

Viite Oikeusministeriön lausuntopyyntö 30.4.2003 (OM007:00/2002, 2/41/2002)

Asia Lausunto asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä

Pyydettyinä lausuntona asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä käräjäoikeus esittää kunnioittaen seuraavaa:

Työryhmän asuntokauppalakiin ja eräisiin muihin lakeihin tehtäväksi ehdottamien muutosten ja lisäysten tarkoituksena on poistaa ongelmia, joita asuntokauppalain soveltamisessa on tullut ilmi. Tämä tavoite on kannatettava. Käräjäoikeudella ei pääosin ole huomauttamista niihin säännösehdotuksiin, joita työryhmä on tehnyt edellä mainitun tavoitteen saavuttamiseksi. Käräjäoikeus pitää kuitenkin aiheellisena esittää jäljempänä ilmenevät käsityksensä eräistä laadultaan lähinnä prosessuaalisista kysymyksistä.

Ehdotetun asuntokauppalain 2 luvun 18 a §:n mukaan saman luvun 17 §:ssä tarkoitettu vakuus ei vapaudu säännöksen ensimmäisessä virkkeessä mainittuna ajankohtana, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Tuomioistuimen käsiteltäväksi saatetussa asiassa kysymys vakuuden vapautumisesta tulee ratkaistuksi viime kädessä täytäntöönpanokelpoisella tuomiolla. Sitä vastoin kuluttajavalituslautakunta ei voi antaa asianosaisia sitovaa ratkaisua vaan ainoastaan ratkaisusuosituksen, jota asianosainen voi myös olla noudattamatta. Tilanne on ongelmallinen lähinnä silloin, jos ratkaisusuositus on perustajaosakkaalle myönteinen, mutta vakuuden vapauttamista vastustanut taho ei suostu sitä noudattamaan. Sen enempää ehdotetusta säännöksestä kuin sen perusteluista ei käy selkeästi ilmi, miten on ajateltu vakuuden vapautumisen/voimassaolon suhteen tällöin meneteltäväksi. Siitä huolimatta, että perustajaosakkaalla on joka

tapauksessa mahdollisuus lain 2 luvun 18 §:n 3 momentin nojalla vaatia tuomioistuimessa lupaa vakuuden vapauttamiseksi ja että kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuosituksen noudattamista on varmasti omiaan tehostamaan lain 2 luvun 18 §:n 4 momentin mukainen vahingonkorvausvelvollisuus, voisi olla perusteltua säätää vakuuden vapautumisesta automaattisesti, ellei vapautumista vastustanut taho lyhyehkössä määräajassa kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusuosituksen antamisesta saada asiaa edelleen tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Käräjäoikeus pitää tärkeänä, että ne asuntokauppalain mukaiset asiat, jotka lopulta päätyvät tuomioistuimen - ensi asteessa käräjäoikeuden - käsiteltäviksi, tulisivat käräjäoikeudessa vireille mahdollisimman nopeasti. Tämä puolestaan edellyttää tuomioistuin käsittelyä ehkä edeltävän lautakuntakäsittelyn sujumista mahdollisimman ripeästi. Sen vuoksi käräjäoikeus pitää työryhmän kannanottoa kuluttajavalituslautakunnan toimintaedellytysten turvaamisesta myös käräjäoikeuksien toiminnan kannalta perusteltuna ja aiheellisenä.

Käräjäoikeus toteaa vielä, että työryhmän ehdotus kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 §:n 1 momentin muuttamisesta edellyttäneen teknisluonteisen muutoksen tekemistä myös lautakunnan työnjakoa koskevaan lain 1 a §:ään, nimenomaan sen 2 momenttiin.

Lausunnon on valmistellut käräjätuomari Kimmo Vanne.

Laamanni



Lauri Melander