



Kirsi Palviainen / RK

13.8.2003

OIKEUSMINISTERIÖ

14. 08. 2003

ad 2, MI, 2002
04007:00 / 2002
Laro

Oikeusministeriölle

**LAUSUNTO EHDOTUKSESTA ASUNTOKAUPPALAIN UUDISTAMISEKSI,
ASUNTOKAUPPATYÖRYHMÄN MIETINTÖ, LAUSUNTOJA JA
SELVITYKSIÄ 2003:10**

Kiitämme asuntokauppalain uudistamisesta saamastamme lausuntopyynnöstä. Kunnioittaen esitämme seuraavan lausunnon.

Yleistä

Katsomme, että ehdotetut muutos- ja lisäystarpeet ovat perusteltuja ja niiden toteuttamisella korjataan tärkeimmät asuntokauppalain soveltamiseen liittyvät epävarmuustekijät. Laki selkeytyy huomattavasti mm. niiltä osin, kuin ehdotuksessa tarkennetaan mm. 2. luvun vakuuksiin ja lisä- ja muutostöiden maksamiseen liittyviä menettelyitä. Myös mm. osaomistusasuntoihin, lisä- ja korjausrakentamiseen ja puhevallan käyttöön virhetilanteissa liittyvät uudistusehdotukset ovat erittäin tarpeellisia. Kokonaisuutena muutosesitykset ovat erittäin onnistuneita.

Ostajien kannalta merkittävin parannus on suorituskyvyttömyysvakuuspakko kaikkeen myytävään uudistuotantoon. Suorituskyvyttömyysvakuudesta voidaan korvata vain vuositarkastuksen jälkeen mahdollisesti ilmenevät virheet, joten ostajan oikeusturvan kannalta on perusteltua, että myös rakentamisvaiheen suojajärjestelmän ulkopuolisille asuntokohteille on hankittava vakuus.

Ehdotuksessa on todettu, että vakuusvaatimus voisi aiheuttaa sen, etteivät kaikki yritykset voisi toteuttaa myytävää osakeasuntotuotantoa. Omien selvitystemme mukaan vakuutta eivät välttämättä saa yritykset, joiden toiminnan taloudellinen tai tekninen tausta on epäselvä tai huono. Juuri tällaisissa tapauksissa vakuus-tarve ostajien ja yhtiön kannalta saattaa kuitenkin olla erityisen merkittävä. Pidämme ostajien ja asuntoyhtiön suojaamista tärkeämpänä kuin vakuutusyhtiöiden riskiyrityksiksi luokittelemien yritysten tarvetta toteuttaa asuntotuotantoa ilman vakuusedellytyksiä, varsinkin kuin yrityksillä voi olla mahdollisuus toimia rakentamisessa muiden rakennusliikkeiden tai rakennuttajien aliurakoitsijoina. Tällöin riski toiminnan jatkuvuudesta ei jää asunnon ostajille eikä asuntoyhtiölle.

Yksityiskohtaisia huomioita ehdotuksesta

Vaikka muutosehdotukset kokonaisuutena ovatkin onnistuneita, näemme tarpeellisena esittää siihen vielä seuraavia parannusehdotuksia.

6., 4. ja 2. luvun soveltamisalat

Katsomme, että selkeintä ja tarkoituksenmukaista olisi säätää soveltamisalat siten, että

- käytetyn asunnon kauppaan sovellettaisiin käytetyn asunnon kaupan säännöksiä,
- uuden asunnon tai uudisrakentamista vastaavasti rakennetun asunnon kauppaan uuden asunnon kaupan säännöksiä ja
- 2. luvun rakentamisvaiheen suojasäännöksiä sovellettaisiin silloin, kun 4. luvussa määriteltyä uutta asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi.

Ehdotuksessa onkin tarkennettu uuden asunnon kaupasta säätävän 4. luvun ja käytetyn asunnon kaupasta säätävän 6. luvun soveltamisalaa siltä osin, kuin perustajaosakas tai asunnon ensimmäinen myyjä myy käytetyn asunnon. Ehdotuksen pääajatus on aivan oikein se, että 4. lukua sovelletaan vain silloin, kun asunto myydään uutena tai uutta vastaavasti korjausrakennettuna.

Pidämme kuitenkin epäonnistuneena ehdotusta, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan virhevastuu asunnon käytettynä ostanutta tai hänen seuraajaansa kohtaan määräytyisi 4. luvun mukaisesti. Katsomme, että käytetyn asunnon kauppaan tulisi kokonaisuudessaan soveltaa käytetyn asunnon kaupasta säätävää 6. lukua ja näemme nyt lausunnolla olevassa ehdotuksessa mm. seuraavia ongelmia:

- 4. luvun virhesäännökset on tarkoitettu uuden asunnon kauppaan, mikä käy ilmi mm. yleisen virhesäännöksen perusteluista hallituksen esityksessä 14/1994.
- Ehdotuksessa on pidetty perusteltuna (mietinnön sivu 46) että asunnon käytettynä ostaneet saisivat saman virhesuojan perustajaosakasta kohtaan kuin asunnon uutena ostaneet. Kyse on kuitenkin eri tilanteista. Jos asunto on ollut käytössä pitkän aikaa ennen sen myymistä, ei ostajalla tai hänen seuraajallaan ole samanlaisia oletuksia asunnon suhteen, kuin uuden asunnon ostajalla ja myyjä voi varautua virhevaatimuksiin normaalin 10 vuoden virhevastuunsa puitteissa. Käytännössä virheistä johtuvan erimielisyyden ratkaisu ei voine muodostua esimerkiksi 15 vuotta vanhan asunnon kaupassa kovin erilaiseksi riippumatta siitä, sovelletaanko 4. vai 6. lukua, mutta uuden asunnon virhesäännösten soveltami-

nen voi aiheuttaa epätietoisuutta paitsi ostajissa ja myyjissä, myös tuomioistuimissa ja kuluttajavalituslautakunnassa.

- 6. luvun 1 §:ään tehdyssä ehdotuksessa puhutaan asunnon "ensimmäisestä myyjästä". Ehdotus ei näkemyksemme mukaan vastaa kysymykseen siitä, kuka on ensimmäinen myyjä esimerkiksi tilanteissa, joissa esimerkiksi rakennusliike tai muu elinkeinonharjoittaja ostaa vanhan asunto-osakeyhtiön koko osakekannan ja pintaremontin jälkeen tai ilman sitä myy osakkeet kuluttajille. Näissä tilanteissa myyjä ei ole rakentanut yhtiötä eikä korjannut sitä uudisrakentamista vastaavaksi, eikä näin ollen ehdotuksen perusteluissa (mietinnön sivut 46–47) esitetty ajatus virhevastuun siirtämisestä ne aiheuttaneelle taholle toteudu.

2. luvun 21 § ja 22 §. Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija

Käytännössä on esiintynyt epäselvyyksiä sen suhteen, mitä otsikossa mainittujen tilintarkastajan ja tarkkailijan palkkion lisääminen yhtiön kuluihin tarkoittaa. Tästä syystä esityksen perusteluihin pitäisi lisätä, että ostajien edustajien palkkiot voidaan veloittaa yhtiöltä ja sen kaikilta osakkailta, vaikka vain osa ostajista on heidät valinnut.

Käytännössä laskut eräännytetään usein vasta tehtävän päätyttyä eli esimerkiksi tarkkailijan osalta rakentamisvaiheen päätyttyä. Mikäli ostajien edustaja lähettää laskunsa tai osan siitä yhtiön maksettavaksi ennen kuin asumisaikaisten osakaiden vastikkeenmaksuvelvollisuus alkaa, voi rakennusaikainen hallitus taloussuunnitelman estämättä toimia siten, että kulu eräännytetään yhtiön osakkaiden maksettavaksi vastikeperusteella asumisaikaisen vastikkeenmaksuvelvollisuuden alkamisen jälkeen tai myöhemmin.

2. luvun 23 a §. Vahingonkorvausvelvollisuus hallinnonluovuttamisen viivästymisestä

Ehdotuksessa on esitetty rakennusaikaisen hallituksen jäsenille vahingonkorvausvelvollisuutta, mikäli hallitus on laiminlyönyt kutsua koolle yhtiökokouksen 23 §:n 1 momentin mukaisesti. Pidämme ehdotusta ja sen perusteluita ongelmallisina seuraavista syistä:

- Muutosehdotus ei perustu todelliseen tarpeeseen. Käytännössä rakennusliikkeen edun mukaista on järjestää hallinnonluovutuskokous mahdollisimman pian, eikä halukkuutta hallinnon säilyttämiseen ole. Säännöksen tulkinnasta voi kuitenkin aiheutua epäselvyyksiä, vaikka perusteluissa (mietinnön sivu 36) onkin todettu, että kokouksen koollekutsumiseen tarvitaan yleensä kahdesta kolmeen kuukauteen aikaa.
- Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti joka vuosi on pidettävä yhtiökokous, jonne kaikki osakkeenomistajat on kutsuttava. Osakkeenomistajia ovat myös uudistuotannossa kaikki ostajat, jotka ovat maksaneet kauppahinnan. Heidät on kutsuttava yhtiökokoukseen ja he ovat siellä oikeutettuja

käyttämään osakkeenomistajalle kuuluvaa päätösvaltaa. Näin ollen hallinnon luovutus ei käytännössä voi viivästyä merkittävästi nykyisten säännöstenkään pohjalta.

- Käytännössä on vaikea kuvitella, mitä vahinkoa hallinnonluovutuksen viiveestä on syntynyt. Taloussuunnitelma rajoittaa rakennusaikaisen hallituksen toimintavaltuuksia yhtiön talouden suhteen, 5. luvun säännösten perusteella sopimusmuutoksia yhtiön vahingoksi ei voi tehdä ja ostajilla on ehdotuksen mukaan oikeus vedota virheisiin myös yhtiön tilojen osalta niin kauan, kun uutta hallitusta ei ole valittu.

4. luvun 18 §. Vuositarkastus

Esitämme, että lisärakennushankkeiden vuositarkastuksen osalta esityksen perusteluissa todettaisiin, että vuositarkastus koskee vain lisärakennettuja osioita.

Asuntokauppalain 7. luvun 2 §:n mukainen takautumisoikeus

Asuntokauppalain 7. luvun 2 §:n 1 momentissa on säädetty myyjän takautumisoikeudesta virhetilanteissa. Jos myyjä on asuntokauppalain nojalla joutunut vastuuseen sellaisesta asunnon virheestä, joka johtuu rakentamisen tai korjausrakentamisen suorittaneen taikka työhön tai sen suunnitteluun osallistuneen urakoitsijan tai muun elinkeinonharjoittajan virheestä, myyjällä on oikeus saada vahingostaan korvaus tällaiselta elinkeinonharjoittajalta riippumatta siitä, onko myyjä sopimussuhteessa häneen.

Asuntokauppalain hallituksen esityksen mukaan nykyinen asuntokauppalain 7. luvun 2 § on otettu lakiin asunnon myyjän aseman parantamiseksi luomalla edellytykset vastuun kanavoimiselle viime kädessä siihen tahoon, joka on virheen aiheuttanut. Säännöksellä ei hallituksen esityksen mukaan pyritty elinkeinonharjoittajien välisten vastuusuhteiden yksityiskohtaiseen järjestelyyn. Hallituksen esityksen (14/1994) mukaan rakennushankkeen osallisille oli tarkoitus jättää mahdollisuus järjestää vastuun kanavoiminen haluamallaan tavalla. Katsoimme, että säännös tulisi poistaa tai sitä tulisi muuttaa seuraavien syiden vuoksi:

- Asuntokauppalaki on luonteeltaan kuluttajansuojalaki. Säännöksellä ei ole merkitystä kuluttajan eikä asunto-osakeyhtiön kannalta, joten sitä ei pitäisi laissa säilyttää.
- Vastoin hallituksen esityksen perusteluja nykyinen säännös merkitsee käytännössä hyvinkin tarkkaa ja asuntotuotantohankkeeseen osallistuville elinkeinonharjoittajille myös yllättävää takautumisoikeuden vastuuperusteiden järjestelyä, joka poikkeaa muista rakennusalan sopimusmenettelyistä.

- Myyjä voi hyödyntää takautumisoikeutta vain, kun myyjä ei ole suorassa sopimussuhteessa takauduttavaan, joten käytännössä säännös on vain eräiden rakennuttajien käytettävissä ja hyödyttää vain näitä. Muiden rakennushankkeeseen osallisten kuin em. perustajaosakkaan kannalta säännös on ongelmallinen, sillä perustajaosakas voi myyjänä kerätä hyödyn, mutta siirtää vastuun kuluttajansuojasta muille hankkeeseen osallistuville. Muut hankkeeseen osallistuvat urakoitsijat ovat usein pienyrittäjiä, jotka usein toteuttavat oman työvaiheensa muiden laatimien suunnitelmien ja aikataulujen perusteella, eivät ole hinnoitelleet sattumanvaraista takautumisriskiä eivätkä usein ole siitä edes tietoisia.
- Nykyisellä säännöksellä ei säädetäkään pelkästään takautumisoikeudesta, vaan myös niistä vastuuperusteista, joilla myyjä voi vaatia vahingonkorvausta virheen aiheuttajalta. Hallituksen esityksen alkuperäisen tarkoituksen saavuttamiseksi takautumissäännöstä tulisi muuttaa siten, että elinkeinonharjoittaja vastaisi sen nojalla vain virheestä, josta hän olisi ollut vastuussa omalle sopijapuolelleen, ja enintään siihen määrään, jonka hän olisi ollut tälle velvollinen maksamaan. Takautumisoikeus on rajattu vastaavalla tavalla myös maakaaren 2. luvun 26 §:n 2 momentissa.
- Säännöksellä ei ole vaikutusta laatukysymyksiin
 - Aliurakoitsijoiden riskin kannalta olennaisinta ei ole vastuu omasta työstä, vaan siitä, että asiaa ja vastuusuhteita joudutaan pitkänkin ajan kuluttua selvittämään. Pisimmät takuuajat voivat antaa yritykset, joille toiminnan elinkaaren pituus ei välttämättä ole olennainen asia.
 - Aliurakoitsijoiden suoritus muodostuu usein muiden suunnitelmista, aikataulunohjauksesta ja aiemmista työvaiheista.
 - Jos rakennuttajakohteissa vastuu on kaikille aliurakoitsijoille periaatteessa sama, ei eri aliurakoitsijoiden kannata tehdä vastuulta tai takuuajoilta parempia tarjouksia kuin muiden yrittäjien, eikä elinkeinonharjoittajamyynnin kannata näitä hinnoitella.

Kunnioittavasti

RAKENNUSTEOLLISUUS RT ry
Elinkeinoasiat



Ensio Hakkarainen
johtaja