



Oikeusministeriö
PL 1
00131 Helsinki

OIKEUSMINISTERIÖ
04.08.2003
ad 2, 41, 2002
04007:00/2002
davo

ASUNTOKAUPPATYÖRYHMÄN MIETINTÖ

Oikeusministeriö on pyytänyt Keskuskauppakamarin lausuntoa asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä. Keskuskauppakamari lausuu asiasta seuraavan.

Työryhmä ehdottaa asuntokauppalakiin lukuisia muutoksia. Keskuskauppakamarin käsityksen mukaan mietintö on hyvin valmisteltu ja pääosin ehdotetut muutokset on syytä toteuttaa ripeästi.

Lunastusoikeus rakentamisvaiheen kaupoissa

Mietinnössä todetaan epäkohdaksi se, että käyttäessään lunastusoikeutta rakentamisvaiheen kaupoissa asunnon valmistumisen jälkeen lunastaja välttää rakentamisvaiheen rahoituksesta koituvat kulut ja saa myös hyödyn mahdollisesti kohonneesta hintatasosta. Mietinnön mukaan ongelmaa ei voida ratkaista asuntokauppalain muutoksilla, vaan kysymys olisi otettava käsiteltäväksi asunto-osakeyhtiölain tulevan uudistamisen yhteydessä.

Keskuskauppakamarin käsityksen mukaan asuntokauppalain uudistamisen yhteydessä on korjattava kaikki tiedossa olevat rakentamisvaiheen kauppoihin liittyvät epäkohdat, myös lunastusoikeuden käyttöä koskeva nykylain mahdollistama epäoikeutettu etu lunastajalle. Asiaa ei pidä lykätä myöhemmin selvitettäväksi, vaan asunto-osakeyhtiölakia on tältä osin muutettava asuntokauppalain muutoksen yhteydessä.

Suorituskyvyttömyysvakuus

Työryhmä ehdottaa suorituskyvyttömyysvakuutta koskevan velvoitteen ulottamista myös niihin tapauksiin, joissa kohteen markkinointi aloitetaan vasta rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen. Kuten mietinnössä todetaan, tämä johtaisi siihen, että jotkut rakennusyrietykset eivät voisi jatkossa rakentaa kuluttajille markkinoitavia asuntoja ja joutuisivat siten käytännössä lopettamaan toimintan-



sa. Tällaista elinkeinotoiminnan rajoittamista voidaan pitää varsin kyseenalaisena.

Mietinnön mukaan rajoitukset kohdistuisivat etenkin pieniin, taloudelliselta kantokyvyltään heikkoihin rakennusurakoitsijoihin. Maksukyvyttömyysvakuuden asettamista ei kuitenkaan nykyisessä laissa edellytetä sellaisilta perustajaosakkailta, jotka kykenevät rakentamaan kohteen valmiiksi markkinoimatta sitä kulluttajille ennen rakennusten käyttöönottotarkastusta. Taloudelliselta kantokyvyltään heikot rakennusliikkeet eivät kykene rahoittamaan asuntojen rakentamista valmiiksi aloittamatta markkinointia. Käytännössä asuntoja vasta valmiina markkinoivat rakennusliikkeet ovat taloudeltaan vakaita, vaikkakin pieniä.

Suorituskyvyttömyysvakuudet ovat vakuutusyhtiöille uusia tuotteita, joiden riskiä on vielä vaikea arvioida. Kaikkien rakennusliikkeiden ei ole käytännössä mahdollista saada vakuutusta suorituskyvyttömyysvakuudeksi. Rakennusliikkeiltä ei tule kieltää oikeutta elinkeinoonsa, mikäli ne kykenevät rahoittamaan kohteen rakentamisen valmiiksi markkinoimatta keskeneräisiä asuntoja kulluttajille. Sen sijaan olisi asianmukaista edellyttää, että valmiina myytävistä asunnoista laadittavaan esitteeseen otettaisiin maininta siitä, ettei kohteessa ole suorituskyvyttömyysvakuutta. Näin kulluttajat saisivat riittävän tiedon tilanteesta.

Salainen taloudellinen virhe

Taloudellista virhettä koskevaan asuntokauppalain 6 luvun 20 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 kohta, joka koskee ns. salaista taloudellista virhettä.

On tavanomaista, että asunto-osakkeiden kaupan jälkeen yhtiössä tehdään päätös korjaustöistä, joiden kustannuksia peritään uudelta omistajalta rahoitusvastikkeena. Keskuskauppakamarin käsityksen mukaan on tärkeää, että salainen taloudellinen virhe oikeuttaa ostajan menestyksekkäästi vetoamaan virheeseen vain poikkeustapauksissa. Muuten lainmuutos lisää merkittävästi asunto-osakkeiden kauppajen epävarmuutta ja asuntokauppariitoja.

Ehdotuksen mukaan virhevastuu edellyttäisi merkittävästi suurempia velvoitteita kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää. Vastaavaa merkittävän poikkeaman kriteeriä käytetään yleisen virhesäännöksen eli 11 §:n 4 kohdassa samoin kuin maakaaren laatuvirhettä koskevan 17 §:n 5 kohdassa. Varsinkin kulluttajavalituslautakunnan käytännössä merkittävän poikkeaman on katsottu täytyvän varsin tavanomaisissakin tilanteissa. Koska soveltamiskäytäntö on kyseisten säännösten osalta ajoittain ollut varsin löysää, on asunto-osakkeiden myyjien oikeusturvan kannalta vaarallista, jos salaisen taloudellisen virheen säännöksessä käytetään sellaisia sanontoja, jotka mahdollistavat varsin vapaan tulkinnan.



Sen vuoksi säännöstä on jatkovalmistelussa tarkistettava siten, että virhekyynys ei täyty liian helposti.

Vaikka pykälässä on virheen kriteerinä odottamattomuus, perusteluissa tulisi selkeämmin korostaa säännöksen soveltumista vain yllättäviin ja poikkeuksellisiin tilanteisiin. Pykälän perusteluista tulee ilmetä, ettei säännöksen tarkoittamasta virheestä ole kysymys silloin, kun rakennukseen joudutaan tekemään kunnostustöitä oletettua aikaisemmin, ellei kysymyksessä ole poikkeuksellinen tilanne. Jos esimerkiksi putkiston normaali uusimisjakso on 50 vuotta, mutta rakennuksessa joudutaan tekemään putkiston uusimistöitä 35-40 vuotta vanhoihin putkiin, ei tilannetta tule voida pitää säännöksen tarkoittamana taloudellisena virheenä.

Pykälässä tai sen perusteluissa ei oteta kantaa siihen, voidaanko virheperusteet kumuloida siten, että useammasta pienemmästä viasta yhteensä muodostuisi säännöksen tarkoittama virhe. Varsinkin salaisten taloudellisten virheiden osalta kumuloimista voidaan pitää varsin arveluttavana. Tilanteen selkiyttämiseksi asia olisi syytä ottaa esille ainakin pykälän perusteluissa.

Pykälän perusteluihin on syytä lisätä maininta siitä, etteivät taloyhtiössä tehtävät perusparannukset ja muut huoneiston arvoa korottavat korjaukset ole ehdotetun 3 kohdan mukaisia virheitä.

Pykälän perusteluissa on esimerkkinä odottamattomista vioista perustusten uusiminen. On selvää, että joissakin tapauksissa perustusten uusiminen on odottamaton vika, mutta toisaalta joillakin alueilla rakennusten painuminen on yleinen ongelma eivätkä korjaustyöt ole yllättäviä. Pykälän perustelut on kirjoitettava siten, ettei niistä saa sitä käsitystä, että tietty korjaus, kuten perustusten uusiminen, olisi aina säännöksen tarkoittama taloudellinen virhe.

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävät

Mietinnössä ehdotetaan kuluttajavalituslautakunnan tehtäviä lisättäväksi. Ehdotus on kannatettava, mutta sen toteuttaminen edellyttää lautakunnan riittävien resurssien varmistamista. Asuntokauppaosaston käsittelyajat ovat jo nykyisellään liian pitkiä. Tehtävien lisääminen voi muuttaa tilanteen kestäättömäksi, jollei resurssien riittävyyttä varmisteta.

Rakennusvalvontaviranomaisten tehtävät

Mietinnön mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen olisi huolehdittava siitä, että rakennusluvan hakijalle annetaan ohje asuntokauppalain mukaisista



vakuuksista. Lisäksi loppukatselmuksen hakijan olisi toimitettava rakennusvalvontaviranomaisille vakuustodistus.

Jos rakennusvalvontaviranomaisille päädytään antamaan uusia asuntokauppalain 2 luvun vakuuksiin liittyviä tehtäviä, on tärkeää, että rakennusvalvontaviranomaiset vain jakavat ohjeasiakirjoja ja ottavat vastaan todistuksia, mutta eivät anna mitään neuvoja asuntokauppalain 2 luvun vakuussäännöksistä. On selvää, että rakennusvalvontaviranomaisilla ei ole riittäviä tietoja asuntokauppalain 2 luvun varsin monimutkaisista vakuussäännöksistä, joten kaikki mahdolliset neuvontatehtävät ja kyselyt on ohjattava asiantuntevalle taholle, kuten Kuluttajavirastolle. Koska rakennusvalvontaviranomaiset tullevat uusien tehtäviensä myötä saamaan kyselyjä, lain perusteluihin on kirjattava selkeästi se, etteivät heille kuulu asiaan liittyvät neuvontatehtävät.

Maakäyttö- ja rakennuslain 152 a §

Ehdotuksen mukaan asunto-osakeyhtiön, muun osakeyhtiön ja asunto-osuuskunnan on toimitettava asuinrakennuksen tai asuinhuoneistojen loppukatselmusta pyytäessään rakennusvalvontaviranomaiselle todistus siitä, että asuntokauppalain mukaiset vakuudet on asetettu.

Pykälätekstiä ja perusteluja on täsmennettävä niin, että todistuksen toimittamisvelvollisuus koskee vain niitä tapauksia, joissa on velvollisuus asettaa vakuuksia. Jatkossakaan asuntokauppalain 2 luvun mukainen sääntely ja vakuuksien asettamisvelvollisuus ei koske kaikkia asuinhuoneistojen rakennushankkeita, eikä todistuksen toimittamisvelvollisuutta voida ulottaa niihin loppukatselmuksen hakijoihin, joita vakuuden asettamisvelvoite ei koske. Jos sen sijaan on tarpeen selvittää, onko jossakin yksittäistapauksessa velvollisuus asettaa vakuus, se voitaneen antaa Kuluttajaviraston tehtäväksi rakennusvalvontaviranomaisen ilmoituksesta.

KESKUSKAUPPAKAMARI

Kari Jalas
toimitusjohtaja