

TURUN KÄRÄJÄOIKEUS
Laamanni Teuri Brunila
Sairashuoneenkatu 2-4/PL 376
20101 TURKU
Puh. 02-272 5500
Fax: 02-272 5585

13.8.2003

OIKEUSLIIKETOIMINTA
15. 08. 2003
ad 2, hl, 2002
OM007:00/2002 davo

Työryhmä: Laamanni Teuri Brunila ja käräjätuomari Simo Vira

Viite: Lausuntopyyntö nro OM007:00/2002, 2/41/2002

Asia: Lausunto ehdotuksesta asuntokauppalainsäädännön uudistamiseksi

Käräjäoikeus toteaa, että ehdotuksessa on täydennetty ja selvennetty juuri niitä kohtia, jotka ovat käytännössä aiheuttaneet epäselvyyttä. Ehdotetut muutokset ovat tarpeellisia ja onnistuneita.

Käräjäoikeus tekee seuraavat pykäläkohtaiset huomautukset:

3 luku 3 §

Ehdotetun säännöksen 3 momentissa lausutaan, että jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai jos kauppa jää syntymättä muusta kuin tarjouksentekijän puolella olevasta syystä, myyjän on viipymättä palautettava saamansa käsiraha. Palautettavalle määrälle ei tässä ole säädetty maksettavaksi korkoa. Säädetävän 4 momentin mukaan ei siihen ole edes oikeutta. Viipymättä on hyvin venyvä käsite. Käräjäoikeus katsoo, että palauttamiselle on määrättävä hyvin lyhyt määräaika, jonka jälkeen alkaa juosta viivästyskorko tai välitön koronmaksuvelvollisuus.

4 luku 36 § 2 momentti

6 luku 28 § 2 momentti

Molemmissa lainkohdissa lausutaan: "Ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat. Muut seikat on oikeudellisesti niin epäselvä, että se voi aiheuttaa oikeudellista epävarmuutta. Käräjäoikeus katsoo, että muut seikat olisi jätettävä pois kokonaan tai selvennettävä lähinnä mitä tällä tarkoitetaan.

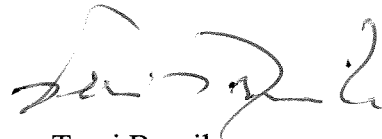
6 luku 14 § 2 momentti

Kahden vuoden määräaika on jo nykyisessä laissa. Käytetyn asunnon kaupasta johtuvat riitaisuudet ovat lisääntyneet käräjäoikeudessa huomattavasti. Kahden vuoden määräaika haittaa myös vaihdantaa. Pääsääntöisesti myyjä on hankkinut itselleen toisen asunnon ja lisävelkaa. Tämän vuoksi korvaus- ja purkuvaatimusten tekemiselle pitäisi olla mahdollisimman lyhyt aika. Oikeudenkäynti, joka alkaa sen jälkeen kun kaupasta on kulunut pitkä

aika, on käytännössä usein aiheuttanut kohtuutonta haittaa ja vahinkoa sekä myyjälle että ostajalle.

Käräjäoikeus asettaa harkittavaksi, voisiko tuon kahden vuoden ajan lyhentää tämän lainsäädäntötoimen yhteydessä **yhdeksi vuodeksi**. Yhden vuoden määräaika painottaisi myös ostajan tarkastus- ja selonottovelvollisuutta.

Laamanni



Teuri Brunila