

Oikeusministeriölle

VN/24396/2023

Asuntokauppalain ajantasaistamista koskeva esitys

FA kannattaa asuntokauppalain ajantasaistamista

1 Yleiset huomiot

Finanssiala ry (FA) oli edustettuna työryhmässä, jonka mietinnöstä jatkovalmisteltiin virkатыönä lausuttavana oleva hallituksen esitysluonnos. FA kannattaa asuntokauppalain ajantasaistamista ja yhtyy esityksen pääkohtiin.

2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

2.1 Vakuuksien vapauttaminen ja vapautuminen (AsKL 2 luvun 18 ja 18 a §)

FA kannattaa ehdotusta siitä, että rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voitaisiin kyseisen vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pitää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia. Ehdotus mahdollistaa sen, ettei vakuuksia pidätettäisi enempää kuin on tarve. Ehdotus edesauttaa siten vakuuksien tehokasta käyttöä rakentamisalalla. Ehdotus myös kannustaa myyjää virheiden ripeään korjaamiseen, koska vakuuksien määrä on sidottu ostajien ja yhtiön perusteltuihin vaatimuksiin.

2.2 Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuus (AsKL 2 luvun 19 b §)

FA kannattaa ehdotusta, jonka mukaan omavastuun saisi vähentää kokonaisuudessaan kohteessa havaituista rakennusvirheistä omavastuun enimmäismäärään saakka. Ehdotus tarkoittaa suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuuden käyttöä.

2.3 Vaikutusten arviointi

Ei kommentteja.

3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

3.1 Rakennustyön tarkkailijan pakollisuus ja tehtävät (AsKL 2 luvun 22 §)

FA kannattaa ehdotusta, jonka mukaan rakennustyön tarkkailija olisi vastaisuudessa pakollinen, ja perustajaosakkaan olisi huolehdittava rakennustyön tarkkailijan valinnasta. Tarkkailijan pakollisuus tulee oletettavasti vähentämään rakentamisen virheitä ja siten lisäämään kustannussäästöjä sekä perustajaosakkaalle että ostajille ja yhtiölle. Vaikka tarkkailijan pakollisuus tulee oletetusti jossain määrin vaikuttamaan uusien asuntojen kauppahintaan korottavasti, on tarkkailijan pakollisuudesta saatavia hyötyjä kuitenkin pidettävä merkittävämpinä kuin nousevista kustannuksista mahdollisesti aiheutuvia haittoja.

FA näkee myös hyvänä muutoksena sen, että rakennustyön tarkkailijan tehtäviä tarkennetaan.

3.2 Rakennustyön tarkkailijan toimikausi, vastuu ja riippumattomuus (AsKL 2 luvun 22 a ja 22 b §)

FA tukee ehdotusta, jolla tarkennetaan rakennustyön tarkkailijan riippumattomuutta. On tärkeää, että rakennustyön tarkkailija on aidosti riippumaton suhteessa perustajaosakkaaseen, ja että tarkkailija siten tehokkaasti valvoo osakkeenomistajien etua.

3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

FA kannattaa ehdotusta.

3.4 Vaikutusten arviointi

Ei kommentteja.

4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)

FA kannattaa ehdotusta.

5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

5.1 Asunnon osto-oikeudesta perittävä maksu (AsKL 3 luvun 1, 3 b, 4 ja 6 §)

FA kannattaa ehdotusta.

5.2 Asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen sisältö (AsKL 3 luvun 7 §)

FA kannattaa ehdotusta.

5.3 Tiedonantovelvollisuus ennen asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemistä (AsKL 3 luvun 8 §)

FA kannattaa ehdotusta.

5.4 Vaikutusten arviointi

FA katsoo ehdotuksessa esitetyllä tavalla, että välimallien monimutkaiset ja poikkeavat sopimusehdot ovat ongelmallisia niin kuluttajan kuin rahoittajan näkökulmasta. Välimalleihin perehtyminen vaatii tavalliseen omistus- tai vuokrayhtiöön verrattuna huomattavasti enemmän selvittämistä, mikä osaltaan heikentää välimallien houkuttelevuutta rahoituskohteena.

6 Vuosi- ja jälkitarkastusta koskevat ehdotukset

6.1 Vuositarkastusta koskevat ehdotukset (AsKL 4 luvun 18, 18 a, 18 c, 18 d, 18 e ja 18 f §)

FA kannattaa ehdotusta.

6.2 Jälkitarkastusta koskevat ehdotukset (AsKL 4 luvun 18 g, 18 h ja 18 i §)

FA kannattaa ehdotusta.

6.3 Vaikutusten arviointi

Ei kommentteja.

7 Myyjän vastuun päätyminen (ns. toissijainen reklamaatioaika) (AsKL 4 luvun 19 §)

Ei kommentteja.

8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen (AsKL 4 luvun 35 §)

FA kannattaa ehdotusta, joka tuo lain tasolle vakiokorvausta koskevan kohtuullisen prosenttimäärän tilanteessa, jossa kuluttaja peruuttaa 32 §:n mukaisesti kauppasopimuksen. Ehdotus selkeyttää oikeustilaa ja turvaa myös rakennushankkeen vakavaraisuutta sekä muiden ostajien asemaa.

9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

Ei kommentteja.

10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

Ei kommentteja.

11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

FA kannattaa ehdotusta. FA katsoo ehdotuksen mukaisesti eriarvoisen tärkeäksi sen, että viranomaistaho säilyttää turva-asiakirjoja myös vastaisuudessa.

12 Vaikutusten arviointi

Ei kommentteja ehdotuksessa tunnistettujen vaikutusten lisäksi.

13 Muut huomiot

Ei kommentteja.

FINANSSIALA RY

Hannu Ijäs