



OIKEUSMINISTERIÖLLE

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/24396/2023

1. Yleiset huomiot

Hallituksen esityksessä on esitetty tavoitteeksi parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä. Näitä tavoitteita voidaan pitää perusteltuina.

Lähtökohtaisesti ehdotettuja muutoksia ja lisäyksiä voidaan pitää kannatettavia. Lausunnossa on otettu kantaa lausuntopyynnössä esitettyihin alla selostettuihin erityiskysymyksiin.

2. Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

2.1. Vakuuksien vapauttaminen ja vapautuminen

Vakuuden vapauttaminen (AsKL 2:18)

Nykyistä tilannetta selkeyttävät ehdotetut muutokset vakuuksien vapauttamisen edellytysten erittelystä rakentamisvaiheen ja sen jälkeisen vakuuden osalta sekä ehdotus osakeyhtiön hallituksen ja asunto-osakkeen ostajien velvollisuudesta antaa suostumus vakuuden vapauttamiseen viipymättä sen jälkeen, kun oikeus vakuuden pidättämiseen on päättynyt.

Uusi säännösehdotus oikeudesta pienentää vakuuden määrää vastaamaan esitettyjä vaatimuksia vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä selvittää sitä, että vakuutta ei ole tarkoitus pidättää aiheetta tai tarpeellista suuremmilta osin.

Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia (AsKL 2:18 a)

Esityksen mukaan vakuuden vapautuminen muuttuisi nykyisestä 12 kuukaudesta vuositarkastuksesta. Vakuus vapautuisi viimeistään kolmen kuukauden kuluttua jälkitarkastuksesta, joka olisi 6-12 kuukauden kuluttua vuositarkastuksesta. Vuositarkastus tulisi toimittaa 10-15 kuukaudessa siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Lisäedellytyksenä vakuuden vapautumiselle olisi nykyisen lain mukaisesti, että yhtiölle on valittu uusi hallitus (23 §). Esityksen mukaan uusi lisäedellytys vakuuden vapautumiselle olisi, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi eli loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti (rakentamislain 122 §).

Vakuuden vapautumista vastustavan yhtiön tai asunto-osakkeen ostajan tulisi ehdotuksen mukaan menetellä voimassa olevan lain mukaisesti muutoin, mutta ilmoittaa vastustuksesta vakuudenantajalle tai talletuspankille sekä toimitettava näille kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden



antama todistus asian vireille saattamisesta viimeistään seitsemän päivän kuluttua siitä, kun vakuuden on määrä vapautua. Määräaika pitenis näin ollen seitsemällä päivällä.

Vakuuden vapautumista koskevien säännösten täsmentämistä ja uusia määräaikoja voidaan siinänsä pitää kannatettavina. Kun vakuuden vapauttamista koskevat asiat käsitellään ja velvoittavasti ratkaistaan tuomioistuimissa, muutokset voivat aiheuttaa uusia tulkintatilanteita tuomioistuimissa ja vaikuttaa työmäärään.

2.2. Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuus (AsKL 2:19 b)

Muutosehdotus omavastuun vähentämisestä kunkin osakkeenostajan osalta yhden kerran eikä nykyisten säännösten mukaisesti kustakin rakennusvirheestä, selkeyttää tilannetta ja on kannatettavaa.

3. Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

(AsKL 2:21, 22, 22 a- b)

Esityksen mukaan rakennustyön tarkkailija säädettäisiin pakolliseksi. Perustajajaosakkaan olisi huolehdittava, että osakeyhtiöllä on viimeistään asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa rakennustyön tarkkailija. Hänen tehtävänä olisi rakentamisvaiheessa seurata osakkeenostajien edun mukaisesti muun muassa rakennuksen rakentamista sekä maksettujen kauppahintaerien tai yhtiölle nostettujen lainojen määriä suhteessa rakennushankkeen valmiusasteeseen. Tehtävä kestäisi lähtökohtaisesti jälkitarkastuskokouksen loppuun.

Rakennustyön tarkkailijan säätämistä pakolliseksi ja selostettua tehtävänkuva voidaan pitää kannatettavana. Ehdotettua osakkeenomistajien valitseman tilintarkastajan tehtävänkuva voidaan myös pitää kannatettavana. Rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan ilmoitusvelvollisuus tehtävissään tekemistään havainnoista osakkeenostajille, perustajaosakkaille ja toisilleen voi edesauttaa myös asioiden selvittämistä ja sopimista ajantasaisesti jo rakennusvaiheessa, mikä voi vähentää mahdollisia myöhempiä riitaisuuksia.

4. Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2:14)

Esityksessä on ehdotettu uutta säännöstä siitä, että kullakin osakkeenostajalla on perustajajaosakkaan ennakoidun viivästyksen vuoksi oikeus purkaa kauppa 4 luvun 9 §:ssä säädetyin edellytyksin siinäkin tapauksessa, että konkurssipesä on 1 momentin mukaisesti ilmoittanut haluavansa sitoutua osakkeiden kauppasopimukseen, jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Jos konkurssipesän pesähoitaja tiedustelee osakkeenostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta määrättyssä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan vastaa siihen, ostaja ei saa purkaa kauppaa, jos konkurssipesä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa.



Lisäksi esitykseen on lisätty loppukauppahinnan maksamista koskeva osakkeenostajan velvollisuus ja osakkeiden arvon määräytyminen kytkeminen rakennushankkeen valmiusasteeseen.

Sinänsä muutoksia voidaan pitää perusteltuina, mutta kysymys purun edellytyksistä viivästyksen vuoksi tai rakennuksen valmiusaste voivat olla uusia riitaisia kysymyksiä, jotka joudutaan käsittelemään tuomioistuimessa.

5. Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

(AsKL 3: 1, 3 b, 4, 6-8)

Esityksen mukaan luvun soveltamisalaan tulisi uutena asiana osto-oikeuden sisältävä sopimus. Tämä tarkoittaisi sitä, että joku on tehnyt sopimuksen oikeudesta ostaa asunto tai osuus siitä myöhemmin ja maksanut asunnon osto-oikeudesta myyjälle sovitun rahasumman sekä tehnyt lisäksi vuokrasopimuksen asunnon hallinnasta.

Sinänsä tämän mahdollisuuden lisäämistä säännöksiin voidaan pitää kannatettavana. Osto-oikeutta koskevan sopimuksen, osto-oikeudesta perittävien sekä siinä huomioitavien maksujen osalta voi aiheutua tulkintatilanteita ja tuomioistuimissa ratkaistavia riitaisuuksia.

6. Vuosi- ja jälkitarkastusta koskevat ehdotukset (AsKL 4: 18, 18 a, c -i)

Ehdotettu vuositarkastuksen yksityiskohtainen sääntely ja jälkitarkastuksen lisääminen lakiin selkeyttävät menettelyä. Säännökset selventävät virheiden ja niiden korjaamisen dokumentointia, mistä voi olla hyötyä asioiden sopimisesta neuvoteltaessa sekä riitautuneita asioita käsiteltäessä tuomioistuimessa.

7. Myyjän vastuun päättymisen (AsKL 4:19)

Esityksessä on ehdotettu uutta säännöstä toissijaisesta 10 vuoden reklamaatioajasta, jonka tarkoituksena on rajata myyjän virhevastuuta. Jos asunto kuuluu lain 2 luvun sääntelyn alle, myyjän vastuu virheestä päättyisi, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu yhtiökokous on pidetty. Muussa tapauksessa myyjän vastuu päättyisi, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisön rakennukset rakentamislain 122 §:ssä tarkoitetussa loppukatselmuksessa käyttöön otettaviksi.

Toissijaisen 10 vuoden määräajan lisääminen selkeyttää säännöstä, mutta ei poista nykyisen lain mukaisista ja voimaan jäävistä virheiden havaitsemista tai kohtuullista reklamaatioaikaa koskevista säännöksistä aiheutuvia riitaisuuksia.

12. Vaikutusten arviointi

Ehdotuksen mukaiset muutokset tulevat todennäköisesti edellä selostetuin tavoin aiheuttamaan tulkintatilanteita tuomioistuimissa ja siltä osin lisäämään työmäärää kuten esityksen perusteluissakin on todettu. Toisaalta rakennustyön tarkkailijan pakollisuus ja esitetyt

menettelysäännöksiä selkeyttävät muutokset voivat osaltaan helpottaa riitaisten kysymysten selvittämistä ja sopimista sekä todistelua asian riitautuessa.

Lausunnon valmistelu

Lausuntoa on valmisteltu Tuomariliiton oikeuspoliittisessa valiokunnassa. Lausunnon on valmistellut kärjätuomari Minna Leikas

Tuomariliiton hallitus on käsitellyt lausunnon.

Helsingissä 24.4.2026

Suomen tuomariliitto – Finlands domareförbund ry

Tuuli Vänskä

Johanna Helminen

puheenjohtaja

varapuheenjohtaja