

Talousvaliokunnan mietintö n:o 24 hallituksen esityksestä asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi

Eduskunta on lähettänyt 11 päivänä maaliskuuta 1994 talousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 14 asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.

Esityksen johdosta valiokunnassa ovat olleet kuultavina lainsäädäntöjohtaja Kaarina Buure-Hägglund ja vs. lainsäädäntöneuvos Yrjö Mäkelä oikeusministeriöstä, apulaisosastopäällikkö Hannu Junkkari ympäristöministeriöstä, projektipäälliköt Pekka Myllymäki ja Jorma Lauronen valtion asuntorahastosta, kuluttaja-asiamies Erik Mickwitz, varatuomari Ensio Hakkarainen Rakennusteollisuuden Keskusliitosta, toimitusjohtaja Tapio Nevala ja ekonomi Mikko Listoheimo Suomen Kiinteistönvälittäjien Liitosta, lakimies Arvo Laitinen Suomen Pankkiyhdistyksestä, lakimies Tapio Määttä Suomen Kuluttajaliitosta, toiminnanjohtaja Helena Viiala ja johtaja Jaana Närö Asuntorakennuttajayhdistyksestä sekä osastopäällikkö Tatu Järvinen Vakuutusosakeyhtiö Yritys-Sammosta.

Hallituksen esitys

Ehdotettu laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosauksien kauppaa sekä asunto-osakkeen ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa.

Rakentamisvaiheen suojasäännökset koskevat muun muassa turva-asiakirjoja, kauppahinnan maksua, vakuusjärjestelyitä sekä osakeyhtiön hallinnoimista.

Perustajaosakas on velvollinen asettamaan rakentamisvaiheen vakuuden ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä varten. Perustajaosakas on velvollinen asettamaan vakuuden myös suorituskyvyttömyytensä varalta.

Uuden asunnon kauppaa koskevilla säännöksillä säädetään velvollisuudesta vakuuden asettamiseen, hallinnan ja asiakirjojen luovutuksesta, kustannusten jaosta ja vaaranvastuusta, seuraamuksista kaupan kohteen luovutuksen vi-

västyessä sekä asunnon virheestä ja virheen seuraamuksista.

Uuden asunnon kauppahinnan ennakkoerien määrän tulee erääntyä samassa suhteessa rakennusvaiheen kanssa. Kauppahinnasta kymmenen prosenttia saa erääntyä maksettavaksi vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta on maksettava tallettamalla se myyjän lukuun myyjän valitsemaan pankkiin. Myyjä saa nostaa talletetun summan korkoineen aikaisintaan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovuttamisesta, jollei ostaja asunnon virheen perusteella pidäty maksusta ja kiellä pankkia luovuttamasta talletusta.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevat säännökset ovat osittain samoja kuin uuden asunnon kaupassa. Ne eroavat toisistaan lähinnä silloin, kun käytetyn asunnon kauppa tehdään yksityishenkilöiden välillä.

Käsirahaa koskevilla säännöksillä kielletään vastaanottamasta päällekkäisiä käsirahoja. Käsirahana ei saa ottaa vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta. Laissa säädetään myös käsirahan menettämisestä, sen palauttamisesta ja hyvituksesta, kun kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijästä tai myyjästä johtuvasta syystä.

Uuden asunnon kauppaa koskevat säännökset ovat kuluttajan hyväksi pakottavia. Käytetyn asunnon kauppaa koskevat säännökset ovat pakottavia kuluttajan hyväksi, kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

Kuluttajavalituslautakunnasta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että lautakunta voi antaa ratkaisusuosituksia asuntokaupasta johtuviin riitaisuuksiin.

Valiokunnan kannanotot

Asuntokauppalaki

Asunnon hankinta on suuri ja monelle henkilölle ainutkertainen investointi hänen elämänsä aikana. Valtaosa asunnon ostajista on tavallisesa kuluttajan asemassa olevia kansalaisia. Asun-

non ostajalla ei ole aina riittävää asiantuntemusta asuntokaupan tekoon. Asuntokauppa on perustunut yleislakien säännöksiin ja sopimuksiin. Ehdotetussa laissa asuntokaupan osapuolten oikeudet ja velvollisuudet säännellään yksityiskohtaisesti. Lailla suojataan erityisesti asunnon ostajaa. Valiokunta pitää asuntokauppapalasia tarpeellisena ja ehdottaa sen hyväksymistä seuraavin muutoksin ja huomautuksin.

2 luvun 17 §:n 3 momentti: Pykälässä säädetään rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden asettamisesta. Rakentamisvaiheen vakuuden on oltava vähintään viisi prosenttia urakkahinnasta asunto-osakkeiden tarjonnan alkaessa ja aina vähintään kymmenen prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönottettavaksi.

Rakennusvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Tämän vakuuden on oltava voimassa vähintään 15 kuukautta hyväksytystä rakennuksen käyttöönotosta.

Valiokunta ehdottaa pykälän 3 momenttia täsmennettäväksi siten, että rakennusvaiheen jälkeistä vakuutta ei tarvitse asettaa, kun sen voimassaolon vähimmäisaika, 15 kuukautta, on kulunut umpeen. Tuona aikana on edelleen voimassa ostajien ja asunto-osakeyhtiön turvana kattavampi rakennusvaiheen vakuus, joka on pidätetty perustajaosakkaan suorituksen täyttämisen varalta. Tätä vakuutta voidaan käyttää myös sellaisen virheen korjaamiseen, joka on havaittu vasta rakentamisvaiheen päätyttyä.

2 luvun 18 §:n 1 momentti: Säännösten mukaan vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja kaikki osakkeenostajat siihen suostuvat. Alkuperäinen vakuus voidaan korvata suostumuksen evänneiden osakkeenostajien hyväksi sellaisella vakuudella, joka määrältään vastaa 17 §:ssä tarkoitettua vakuutta suostumuksen evänneiden osakkeenostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä.

Valiokunta ehdottaa 1 momentin säännöstä täsmennettäväksi siten, että vakuus tulee perustajaosakkaan aloitteesta vapauttaa, jollei osakeyhtiöllä tai osakkeenostajilla ole sopimusten täyttämättä jättämisen perusteella syytä kieltäytyä vapauttamasta vakuutta. Tämä on ollut myös ehdotetun säännöksen tarkoitus.

Samassa pykälässä on säännökset siltä varalta, että suostumus vakuuden vapauttamiseen on evätty aiheettomasti. Tällöin tuomioistuin voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi. Yhtiö tai osakkeenomistaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa vahingonkorvaukseen.

3 luvun 5 §: Säännöksellä kielletään vastaanottamasta samasta asunnosta päällekkäisiä käsirahojia. Uuden käsirahan saa ottaa vasta sitten, kun ensiksi vastaanotettu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai on käynyt selväksi, että käsiraha jää myyjän hyväksi.

Valiokunta ehdottaa säännöstä täydennettäväksi siten, että myyjä otettuaan käsirahan ei saa ottaa samasta asunnosta toista käsirahaa eikä uutta tarjoustakaan. Säännöksellä pyritään selkiyttämään kauppatapahtumaa ja estämään spekulointi käsirahan ottamisen jälkeen jätetyillä mahdollisesti huomattavasti paremmilla tarjouksilla. Se, joka on kärsinyt vahinkoa käsirahan ottamisen jälkeen otettujen tarjousten vuoksi, voi vaatia vahingonkorvausta yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti.

Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 15 §:ssä on vastaavanlainen kiinteistönvälittäjää sitova säännös. Tätä säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi yhdenmukaisuuden vuoksi samalla tavalla.

4 luvun 14 §: Yleisen virhesäännöksen 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa kaupantekoaajankohtana voimassa olleissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia.

Lakiehdotuksen 16 §:n mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppa tehtäessä.

Uuden asunnon kauppa koskevan 4 luvun säännöksiä sovelletaan, kun perustajaosakas 2 luvussa tarkoitettussa rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunto-osakkeen. Asunto on saattanut olla valmiina jo kauan aikaa ennen kaupantekohetkeä. Rakentamista koskevat säännökset ja määräykset ovat saattaneet muuttua tuona aikana. Välttyäkseen virhevastuulta myyjän tulee kertoa ostajalle ennen kaupantekoa, kuinka asunto poikkeaa uusista säännöksistä ja määräyksistä sekä niiden merkityksestä.

6 luvun 2 §:n 2 momentti: Pykälässä säädetään mahdollisuudesta poiketa luvun säännöksistä sopimuksiin. Laissa säädetään ostajan vähim-

mäissuojasta pakottavin säännöksin siinä tapauksessa, että ostajana on kuluttaja.

Pykälän 2 momentin mukaan luvun säännöksistä voidaan sopimuksin poiketa, jos myyjänä on muu kuin tässä laissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja eli luonnollinen henkilö taikka yksityinen tai julkinen oikeushenkilö, joka ammattimaisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittavaksi. Sopimus voidaan tehdä suullisesti tai kirjallisesti.

Valiokunta ehdottaa säännöstä täydennettäväksi siten, että sopimus, jolla poiketaan luvun vähimmäissäännöksistä, on tehtävä kirjallisesti. Kirjallinen sopimus helpottaa erityisesti todistelu riitatapauksissa.

Laki kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunta on hyväksynyt hallituksen esityksen n:o 13 laeiksi kauppakaaren 10 luvun, kuluttajansuojalain 7 ja 11 luvun ja kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 §:n muuttamisesta. Viimeksi mainittu laki on tulossa voimaan aikaisemmin kuin käsiteltävänä olevaan hallituksen esitykseen sisältyvä saman lain saman pykälän muutosehdotus. Tämän vuoksi valiokunta ehdottaa kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 §:n muutettavaksi siten, että siinä otetaan huomioon aikaisemmin voimaan tuleva laki.

Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 15 §:n muuttamisesta

Tämän lain muutosehdotus ei sisälly hallituksen esitykseen. Valiokunta pitää kuitenkin yhdenmukaisuuden vuoksi välttämättömänä, että asuntokauppalain 3 luvun 5 §:ään tehdyn lisäyksen johdosta kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 15 §:ään tehdään vastaavanlainen lisäys.

Valiokunta viittaa siihen, mitä edellä asuntokauppalain 3 luvun 5 §:n kohdalla on sanottu. Säännöstä ehdotetaan täydennettäväksi siten, että sen jälkeen kun kiinteistönvälittäjä on ottanut tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan, hän ei saa ottaa samasta asunnosta uutta käsirahaa tai tarjousta, ennen kuin ensiksi mainittu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai ennen kuin on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Talousvaliokunta kunnioittaen ehdottaa,

*että hallituksen esitykseen sisältyvät 1. ja 2. lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvina ja
että hyväksyttäisiin seuraava uusi 3. lakiehdotus:*

1.

Asuntokauppalaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 luku

Osakkeenostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

1—16 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

17 §

Vakuus rakentamisesta ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia tai asetuksella säädettyä suurempaa osuutta myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuk-

sen käyttöönotettavaksi. *Velvollisuus tämän momentin mukaisen vakuuden asettamiseen päättyy, kun 15 kuukautta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.*

(4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

18 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat siihen ja, kun kyseessä on 17 §:n 2 momentissa tarkoitettun vakuuden vapauttaminen, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. *Vakuus tulee vapauttaa, jos osakeyhtiöllä tai osakkeenostajilla ei ole rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen taikka osakekauppasopimusten perusteella syytä kieltäytyä vapauttamasta vakuutta.*

(2—4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

19—24 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

3 luku

Käsiraha

1—4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 §

Kielto vastaanottaa päällekkäisiä käsirahoja

Kun myyjä on vastaanottanut käsirahan, hän ei saa samasta asunnosta ottaa toista käsirahaa *tai tarjousta* ennen kuin ensiksi mainittu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että käsiraha jää myyjän hyväksi. Jos myyjä on ottanut päällekkäisiä käsirahoja, tarjoukset, joiden johdosta käsirahat on annettu, eivät sido tarjousten tekijöitä.

6 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

4 luku

Uuden asunnon kauppa

1—41 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

5 luku

Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

1—7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

Yleiset säännökset

1 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2 §

Mahdollisuus poiketa luvun säännöksistä sopimusehdoin

(1 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Jos myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja, luvun säännöksistä voidaan *kirjallisim* sopimuksin poiketa. Jos ostajana on kuitenkin kuluttaja:

(1 ja 2 kohta kuten hallituksen esityksessä)

3—29 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

7 luku

Erinäiset säännökset

1—4 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

8 luku

Voimaantulo

1 ja 2 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

2.

Laki**kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun lain (42/78) 9 §:n 2 momentti,

muutetaan 1 §:n (*poist.*) 2 momentin 1 kohta, 2 §:n 2 momentti, 3 §, 5 §:n 1 momentin johdantokappale ja 3 kohta sekä 2 momentti, 6 §:n 2 momentti ja 8 §,

sellaisina kuin niistä ovat 1 §:n (*poist.*) 2 momentin 1 kohta 5 päivänä tammikuuta 1994 annetussa laissa (20/94), 2 §:n 2 momentti 9 päivänä elokuuta 1985 annetussa laissa (703/85) ja 5 §:n 1 momentin johdantokappale ja 3 kohta 26 päivänä maaliskuuta 1993 annetussa laissa (286/93), sekä

lisätään 1 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on päivänä kuuta 1994 annetussa laissa (/), *uudet* 3 ja 4 kohta sekä lakiin uusi 1 a ja 9 a—9 c § seuraavasti:

1 §

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on:

3) antaa ratkaisusuosituksia asunnon kauppaa, asunnon ostotarjousta tai asunnosta tehtyä käsirahasopimusta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka kuluttajat taikka asunnon myyjänä tai tarjoajana ovat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi; sekä

4) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppain (/) 2 luvun 17 §:ssä ja 4 luvun 3 §:ssä

tarkoitettujen vakuuden vapauttamista koskeviin yksittäisiin riita-asioihin riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi.

(2 mom. 1 kohta kuten hallituksen esityksessä)

1 a, 2, 3, 5, 6, 8, 9 a—9 c § ja voimaantulosäännös

(Kuten hallituksen esityksessä)

3.

Laki**kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 15 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 15 päivänä heinäkuuta 1988 annetun lain (686/88) 15 §:n 1 momentti seuraavasti:

15 §

Käsirahan vastaanottaminen

Vastaanottaessaan ostotarjouksen välitettävänä olevasta kohteesta saa kiinteistönvälittäjä ottaa tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Sen jälkeen kun välittäjä on vastaanottanut käsirahan, hän ei saa ottaa toista

käsirahaa tai tarjousta ennen kuin ensiksi mainittu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai ennen kuin on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 199 .

Helsingissä 14 päivänä kesäkuuta 1994

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa Dromberg, Jansson, Jurva, Kekkonen, Kivelä,
ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Louekoski, va- Korhonen, Laivoranta, J. Leppänen, Linnain-
rapuheenjohtaja Björkenheim sekä jäsenet maa, Luhtanen, A. Ojala, Paloheimo ja O. Rehn.
