

**Eduskunnan vastaus hallituksen esitykseen laeiksi kuluttajansuojalain ja kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n muuttamisesta**

Eduskunnalle on annettu hallituksen esitys n:o 181/1997 vp laeiksi kuluttajansuojalain ja kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n muuttamisesta. Eduskun-

ta, jolle talousvaliokunta on antanut asiasta mietintönsä n:o 29/1997 vp, on hyväksynyt seuraavat lait:

## **Laki**

### **kuluttajansuojalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun kuluttajansuojalain (38/1978) 6 luvun 1 §:n 2 momentti sekä 10 luvun 1 ja 4 §, sellaisina kuin ne ovat, 6 luvun 1 §:n 2 momentti laissa 84/1993 sekä 10 luvun 1 ja 4 § laissa 811/1990, sekä lisätään lakiin uusi 10 luku, jolloin nykyinen 10 ja 11 luku siirtyvät 11 ja 12 luvuksi, seuraavasti:

#### **6 luku**

##### **Kotimyynti ja postimyynti**

###### **1 §**

Tämän luvun säännöksiä ei sovelleta:

- 1) kulutusluottoa koskevaan sopimukseen;
- 2) kiinteän omaisuuden kauppaa tai vuokraamista koskevaan sopimukseen;
- 3) arvopaperimarkkina-laissa (495/1989) tarkoitettua arvopaperia koskevaan sopimukseen;
- 4) vakuutus-sopimukseen;
- 5) 10 luvussa tarkoitettua aikaosuu-sasuntoa koskevaan sopimukseen.

#### **10 luku**

##### **Aikaosuu-sasuntojen markkinointi ja kauppa**

###### **1 §**

###### *Luvun soveltamisala ja määritelmät*

Tämän luvun säännökset koskevat aikaosuu-sasuntojen markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille sekä aikaosuu-sasunnon kauppaa, jossa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja.

Tässä luvussa tarkoitetaan:

- 1) *aikaosuu-sasunnolla* asumiskäyttöön tarkoitettua rakennusta tai huoneistoa, jonka

hallintaoikeus on jaettu määrätyn tai määrättävissä olevin väliajoin toistuvina ajanjaksoina käytettäviin osuuksiin (*aikaosuus*);

2) *aikaosuuskohteella* kokonaisuutta, jonka muodostavat aikaosuusasunnot, osuuskien omistajien käytettävissä olevat yhteiset tilat ja alueet sekä niihin liittyvät palvelut.

## 2 §

### *Pakottavuus ja vieraan valtion lain soveltaminen*

Sopimusehto, joka poikkeaa tämän luvun säännöksistä kuluttajan vahingoksi, on mitätön, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Jos aikaosuusasunto sijaitsee Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa (*ETA-valtio*) ja sopimukseen tulisi sovellettavaksi muun kuin ETA-valtion laki, tämän luvun säännöksiä sovelletaan kuitenkin siltä osin kuin kuluttajaa niiden mukaan suojataan tehokkaammin kuin muuten sovellettavaksi tulevan lain mukaan.

## 3 §

### *Markkinointiasiakirja*

Elinkeinonharjoittajan on laadittava aikaosuuskohteesta erityinen asiakirja (*markkinointiasiakirja*), jossa on oltava 4 §:ssä luetellut tiedot, sekä mainittava, miten kuluttaja voi saada lisätietoja. Aikaosuusasuntoa markkinoitaessa on ilmoitettava asiakirjasta sekä siitä, mistä ja miten kuluttaja voi sen saada.

## 4 §

### *Markkinointiasiakirjassa annettavat tiedot*

Markkinointiasiakirjassa on oltava ainakin:

- 1) myyjän nimi ja osoite ja, jos myyjä ei omista aikaosuuskohdetta, omistajan nimi ja osoite sekä selvitys myyjän ja omistajan oikeudellisesta asemasta ja keskinäisestä suhteesta;

- 2) selvitys aikaosuusoikeuden luonteesta ja niistä ehdoista, jotka koskevat oikeuden käyttämistä siinä valtiossa, jossa aikaosuuskohte sijaitsee, sekä jos nämä ehdot eivät ole täyttyneet, selvitys siitä, miltä osin ne ovat täyttymättä;

- 3) yksityiskohtainen kuvaus aikaosuuskohteesta ja tarjolla olevista asunnoista sekä

tieto kohteen sijaintipaikasta;

- 4) tiedot yhteisistä tiloista ja palveluista, jotka sisältyvät sopimukseen tai voidaan siihen liittää, sekä niiden käyttämistä koskevista ehdoista;

- 5) selvitys siitä, miten kohteen kunnossapito sekä sen hallinto ja johto on järjestetty;

- 6) tiedot kauppahinnoista, arvio yhteisten tilojen ja palvelujen käyttämisestä aiheutuvista kuluista sekä tiedot aikaosuusoikeuden omistamiseen ja käyttämiseen liittyvien kulojen, kuten vastikkeiden ja lakisääteisten maksujen, määräytymisen perusteista;

- 7) selvitys siitä, kuuluuko kohde vaihtotai jälleenmyyntijärjestelmään, kuka järjestelmää hoitaa ja mitä kuluja ostajalle aiheutuu järjestelmän käyttämisestä;

- 8) selvitys 10 §:n mukaisesta peruuttamisoikeudesta ja 13 §:n mukaisesta suoritusten vastaanottokiellosta sekä tiedot siitä, kenelle, miten ja missä ajassa peruuttamisesta on ilmoitettava ja mitä kuluja peruuttamisesta voi 14 §:n nojalla aiheutua;

- 9) tieto 12 §:ssä tarkoitetun luottosopimuksen peruuntumisesta, jos kauppasopimus peruutetaan.

Rakenteilla olevasta aikaosuuskohteesta on lisäksi ilmoitettava:

- 1) rakentamisvaihe ja arvioitu valmistumisaika;

- 2) milloin asumisen kannalta välttämättömät palvelut, kuten kaasu, sähkö, vesi ja puhelinliittymät, ovat käytettävissä;

- 3) rakennusluvan numero sekä luvan myöntäneen viranomaisen nimi ja osoite;

- 4) tiedot kohteen valmistumisen tai suoritettujen maksujen palauttamisen turvaavista vakuuksista ja niiden käyttämisen ehdoista taikka, jos vakuuksia ei ole, tieto siitä sekä 15 §:n mukaan määräytyvästä kauppahinnan maksuaikataulusta;

- 5) onko kohteen liittäminen vaihtotai jälleenmyyntijärjestelmään suunnitteilla.

## 5 §

### *Esittely- tai myyntitilaisuus*

Jos aikaosuusasuntoa tarjotaan kuluttajalle henkilökohtaisesti esittely- tai myyntitilaisuudessa, elinkeinonharjoittajan on kutsuaan tilaisuuteen ilmoitettava selkeästi tilaisuuden tarkoitus sekä annettava keskeiset tiedot aikaosuusoikeuden luonteesta, kauppahinnoista ja muista kustannuksista sekä aikaosuuskohteesta.

Kuluttajalla on oltava mahdollisuus saada 3 §:ssä tarkoitettu markkinointiasiakirja milloin tahansa tilaisuuden aikana. Asiakirjan on oltava saatavilla ainakin sillä kielellä, jolla kutsu tilaisuuteen on esitetty.

## 6 §

### *Sopimuksen muoto ja kieli*

Kauppasopimus on tehtävä kirjallisesti, ja osapuolten on allekirjoitettava se. Kauppasopimukseen liittyvän 12 §:ssä tarkoitetun luottosopimuksen muodosta ja sisällöstä säädetään 7 luvussa.

Kauppasopimus ja 12 §:ssä tarkoitettu luottosopimus on ostajan valinnan mukaan laadittava joko hänen asuinpaikkavaltionsa tai kansalaisuusvaltionsa kielellä, jos kysymyksessä on ETA-valtio ja valittu kieli on Euroopan unionin virallinen kieli taikka norja tai islanti. Jos aikaosuuasunto sijaitsee muussa ETA-valtiossa kuin siinä, jonka kielellä sopimus laaditaan, myyjän on lisäksi annettava ostajalle virallisen kääntäjän tekemä tai oikeaksi todistama käännös sopimuksesta sijaintivaltion kielellä.

## 7 §

### *Markkinointiasiakirja sopimuksen osana*

Edellä 4 §:ssä luetellut markkinointiasiakirjassa annettavat tiedot ovat osa sopimusta, jolleivät osapuolet erikseen sovi toisin. Myyjä saa yksipuolisesti muuttaa asiakirjassa annettuja tietoja vain, jos muutos johtuu seikasta, johon hän ei ole voinut vaikuttaa ja jota hän ei kohtuudella ollut voinut ottaa ennakolta lukuun. Muutoksesta on ilmoitettava ostajalle ennen sopimuksen tekemistä. Markkinointiasiakirjan tiedot sekä niitä koskevat muutokset on mainittava sopimuksessa.

## 8 §

### *Sopimuksen muu sisältö*

Sopimuksessa on 7 §:ssä tarkoitettujen seikkojen lisäksi mainittava:

- 1) ostajan nimi ja osoite;
- 2) päivämäärä, jona hallintaoikeus alkaa, sekä täsmällisesti määritellyt ajanjaksot, joi-na asuntoa voidaan käyttää;

3) kauppahinta ja 15 §:n mukaisesti määräytyvä maksuaikataulu, jos kauppahinta sovitaan joiltakin osin maksettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnon käyttöön otettavaksi;

4) allekirjoittamispäivä ja -paikka erikseen kummankin osapuolen osalta.

Sopimuksesta on käytävä ilmi, että ostajalle ei aiheudu siitä muita maksuja, kuluja tai velvoitteita kuin ne, jotka mainitaan sopimuksessa.

## 9 §

### *Sopimuksen muotoa, kieltä ja sisältöä koskevien vaatimusten laiminlyönti*

Sopimus, joka ei täytä 6—8 §:ssä asetettuja vaatimuksia, ei sido ostajaa. Jos ostaja haluaa vedota sopimuksen sitomattomuuteen sen perusteella, ettei sopimuksessa ole 7 tai 8 §:n mukaisia tietoja, hänen on kuitenkin ilmoitettava siitä myyjälle viimeistään kolmen kuukauden ja kymmenen päivän kulu-tua siitä päivästä, jona molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Jos myyjä oikaisee sopimuksen vaatimuksia vastaavaksi ennen kuin ostaja on vedonnut sen sitomattomuuteen, ostajalla on 10 §:n mukainen peruuttamisoikeus siitä päivästä, jona hän sai oikaistun sopimuksen.

Jos sopimus raukeaa ostajan vedottua sen sitomattomuuteen, myyjän on viivytyksettä palautettava saamansa maksusuoritukset sekä korvattava ostajalle 14 §:n nojalla suoritettujen maksujen määrä. Palautettaville määrille on maksettava korkoa korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä, jona suoritus on otettu vastaan.

## 10 §

### *Ostajan oikeus peruuttaa kauppa*

Ostajalla on oikeus peruuttaa kauppa kymmenen päivän kuluessa siitä päivästä, jona molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Peruuttamisaikaa laskettaessa ei oteta lukuun sitä päivää, jona sopimus allekirjoitettiin. Jos peruuttamisajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto taikka arkilauantai, kau-

pan saa peruuttaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

## 11 §

### *Peruuttamisilmoitus*

Ostajan on ilmoitettava peruuttamisesta kirjallisesti myyjälle tai sille, jonka nimi ja osoite on tätä tarkoitusta varten ilmoitettu markkinointiasiakirjassa. Peruuttamisesta saa ilmoittaa sillä kielellä, jolla sopimus on 6 §:n 2 momentin mukaisesti laadittu.

Jos peruuttamisilmoitus on tarkoituksenmukaisella tavalla annettu tai lähetetty ennen 10 §:ssä säädetyn ajan päättymistä, ostaja saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhästyisi, vääristyisi tai ei tulisi perille.

## 12 §

### *Luottosopimuksen peruuntuminen*

Jos ostajalle on kauppaa varten myönnetty luottoa, jonka antajana on myyjä itse tai muu luotonantaja myyjän kanssa tekemänsä sopimuksen tai muun ostajien luottotamista koskevan järjestelyn perusteella, luottosopimus peruuntuu ostajan peruuttaessa kaupan. Luottosopimus peruuntuu vastaavasti, jos kauppasopimus raukeaa 9 §:n nojalla. Luottosopimuksen peruuntuessa luotonantajan on viivytyksettä palautettava ostajalta saamansa maksusuoritukset.

## 13 §

### *Kielto ottaa vastaan suoritusta peruuttamisaikana*

Myyjä ei saa ottaa vastaan kauppahintaa, sen osaa tai muuta kauppasopimukseen perustuvaa ostajan maksusuoritusta eikä luotonantaja 12 §:ssä tarkoitettuun luottosopimukseen perustuvaa suoritusta ennen kuin 10 §:ssä säädetty peruuttamisaika on päättynyt.

## 14 §

### *Peruuttamisesta syntyvät kulut*

Jos ostaja peruuttaa kaupan, hän on velvollinen maksamaan vain sellaiset maksut,

jotka sopimukseen sovellettavan lain mukaan on maksettava ennen peruuttamisajan päättymistä ja jotka johtuvat sopimuksen muotomääräysten täyttämisestä tai ovat muuten luonteeltaan julkisoikeudellisia.

## 15 §

### *Kauppahinnan maksaminen rakentamisoluvaiheessa*

Jos kauppahinta sovitaan joiltakin osin maksettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnon käyttöön otettavaksi, kauppahinnan ennakkoerien määrät eivät saa olla niin suuria, että ne ovat epäsuhteessa myyjän suorituksen arvoon erien erääntymisaikana. Kauppahinnasta vähintään kymmenen prosenttia saadaan vaatia maksettavaksi vasta, kun asunto on hyväksytty käyttöön otettavaksi ja ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa se.

## 16 §

### *Kuluttajankauppaa koskevien säännösten soveltaminen*

Mitä 5 luvussa säädetään kuluttajankaupasta, koskee soveltuvin osin myös tässä luvussa tarkoitettua kauppaa.

## 17 §

### *Seuraamukset eräiden säännösten rikkomisesta*

Elinkeinonharjoittajaa, joka rikkoo markkinointia ja sopimussuhdetta koskevia tämän luvun 3—8, 13 tai 15 §:n säännöksiä voidaan, jos se on kuluttajansuojan kannalta tarpeellista, kieltää jatkamasta tällaista menettelyä taikka uudistamasta sitä tai siihen rinnastettavaa menettelyä. Kiellon määräämisestä ja sen tehostamisesta uhkasakolla säädetään 2 ja 3 luvussa.

## 11 luku

### *Rangaistussäännökset*

## 1 §

Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta rikkoo 2 luvun 2—5 §:n tai saman

luvun 6 §:n nojalla annettuja säännöksiä taikka tahallaan jättää luovuttamatta kotimyyntiasiakirjan 6 luvun 2 §:ssä tarkoitettulla tavalla tai tahallaan ottaa vastaan 10 luvun 13 §:ssä kielletyn maksusuorituksen, on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 30 luvun 1 §:ssä tarkoitettuna markkinointirikoksena, *kuluttajansuojarikkomuksesta* sakoon.

4 §

Sitä, jota rikkoo 2 luvun 7 §:n, 7 luvun 23 §:n tai 10 luvun 17 §:n nojalla annetun uhkasakolla tehostetun kiellon, ei voida tuomita rangaistukseen samasta teosta.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta .

Ennen lain voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin sovelletaan lain voimaan tullessa voimassa ollutta lakia.

## Laki

**kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

*muutetaan* kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 15 päivänä heinäkuuta 1988 annetun lain (686/1988) 8 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 21/1994, seuraavasti:

8 §

*Tiedonantovelvollisuus ostajalle*

Kiinteistönvälittäjän on tarjotessaan välitettävää kohdetta ostettavaksi annettava ostajalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Asuntoa markkinoitaessa an-

nettavista tiedoista säädetään lisäksi asetuksella. Aikaosuuksasuntoa markkinoitaessa annettavista tiedoista säädetään kuluttajansuojalain (38/1978) 10 luvussa.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta .

Helsingissä 27 päivänä marraskuuta 1997

