

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kuluttajansuojalain ja kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan, että kuluttajansuojalakiin lisättäisiin aikaosuuksien markkinointia ja kauppaa koskeva uusi luku. Aikaosuuksien markkinoinnilla tarkoitettaisiin asuntoa, jonka hallintaoikeus on jaettu määrättyinä väliajoin toistuvina ajanjaksoina käytettäviin osuuksiin, aikaosuuksiin. Tällaisia ajallisesti rajoitettuja hallintaoikeuksia on tarjolla erityisesti vapaa-ajan asuntoihin lomakohteissa. Aikaosuuksista käytetään kansainvälisesti nimitystä "timeshare". Suomessa niitä on tavallisesti nimitetty lomaosakkeiksi tai viikko-osakkeiksi.

Esityksen tarkoituksena on panna Suomessa täytäntöön ostajien suojaamisesta sopimuksissa, jotka koskevat aikaosuuksiin perustuvien kiinteän omaisuuden käyttöoikeuksien hankkimista, annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 94/47/EY.

Ehdotetut säännökset koskisivat aikaosuuksien markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille sekä aikaosuuksien kauppaa, jossa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja.

Elinkeinonharjoittajan olisi laadittava markkinoimastaan kohteesta erityinen asiakirja, jossa olisi annettava tietoja muun muassa kyseisen hallintaoikeuden luonteesta, tarjolla olevista asunnoista, osuuksien hinnoista ja asumiskustannuksista sekä ostajan oikeudesta peruuttaa kauppa. Asiakirjassa annetut tiedot olisivat pääsääntöisesti elinkeinonharjoittajaa sitovia ja muodostaisivat

kauppasopimuksen osan.

Laissa olisi lisäksi säännöksiä sopimuksen muodosta ja sisällöstä sekä kielestä, jolla sopimus on laadittava. Sopimus, joka ei täytä asetettuja vaatimuksia, ei sitois ostajaa. Jos ostaja haluaa vedota sopimuksen sitomattomuuteen sen perusteella, että sopimus on sisällöltään puutteellinen, hänen olisi kuitenkin ilmoitettava siitä myyjälle viimeistään kolmen kuukauden ja kymmenen päivän kuluessa sopimuksen allekirjoittamispäivästä.

Ostajalla olisi oikeus peruuttaa kauppa seuraamuksitta kymmenen päivän kuluessa sopimuksen allekirjoittamispäivästä. Jos kauppa peruutetaan, myös sen rahoittamiseksi tehty luottosopimus peruuntuisi. Ostajalta ei saisi ottaa vastaan kauppahintaa eikä muutakaan kauppasopimukseen tai siihen liittyvään luottosopimukseen perustuvaa maksusuoritusta ennen kuin peruuttamisaika on päättynyt.

Jos aikaosuuksien annetaan kiinteistönvälittäjän välitettäväksi, välittäjä olisi vastuussa ehdotetuissa säännöksissä tarkoitettujen tietojen antamisesta ostajalle. Esitys sisältää ehdotuksen tältä osin tarvittavasta muutoksesta kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettuun lakiin.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan noin kolmen kuukauden kuluessa niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta. Ennen lakien voimaantuloa tehtyihin sopimuksiin sovellettaisiin aikaisempaa lakia.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
YLEISPERUSTELUT	4
1. Nykytila	4
1.1. Yleistä	4
1.2. Lainsäädäntö ja käytäntö	4
1.3. Kansainvälinen kehitys ja ulkomaiden lainsäädäntö	5
1.3.1. Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 94/47/EY	5
1.3.2. Lainsäädäntö ja käytäntö muissa pohjoismaissa	8
1.3.3. Lainsäädäntö eräissä Euroopan unionin jäsenvaltioissa	8
1.4. Nykytilan arviointi	9
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	10
2.1. Yleistä	10
2.2. Markkinoinnin sääntely	10
2.3. Sopimussuhdetta koskeva sääntely	10
3. Esityksen vaikutukset	11
4. Asian valmistelu	11
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	13
1. Lakiehdotusten perustelut	13
1.1. Kuluttajansuojalaki	13
6 luku. Kotimyynti ja postimyynti	13
10 luku. Aikaosuusasuntojen markkinointi ja kauppa	13
11 luku. Rangaistussäännökset	21
1.2. Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä	21
2. Tarkemmat säännökset	22
3. Voimaantulo	22
LAKIEHDOTUKSET	23
1. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta	23
2. Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n muuttamisesta ...	27
LIITE	
Rinnakkaistekstit	28
1. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta	28
2. Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n muuttamisesta ...	29

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Yleistä

Aikaosuusjärjestelmässä omaisuuden hallintaoikeus on jaettu määrättyinä ajanjaksoina käytettävissä oleviin osuuksiin, jäljempänä *aikaosuus*. Tämänäköisiä hallintaoikeuksia, joista kansainvälisesti käytetään nimitystä "timeshare", on kehitetty lähinnä matkailualalla lomakohteissa sijaitsevien vapaa-ajan asuntojen käyttöasteen nostamiseksi. Aikaosuusperusteisen hallintaoikeuden kohteena voi olla muukin omaisuus, esimerkiksi huvialus tai matkailuvaunu. Tavallisesti aikaosuudet ovat vuosittain toistuvia viikon pituisia jaksoja, jolloin samaa omaisuutta voi vuoroittain käyttää jopa 52 osakasta.

Aikaosuudesta käytetään Suomessa tavallisesti nimityksiä lomaosake tai viikko-osake. Vapaa-ajan asuntojen aikaosuusjärjestelmät on Suomessa lähes poikkeuksetta toteutettu perustamalla kiinteistöosakeyhtiöitä, joiden osakkeiden omistamiseen hallintaoikeus perustuu. Muissa maissa on myös yhdistys- ja osuuskuntamuotoisia sekä yhteisöomistusoikeuteen ja vuokraoikeuteen perustuvia järjestelmiä.

Aikaosuuden tuottama hallintaoikeus kohdistuu yleensä sopimuksessa yksilöityyn asuntoon ja ajanjaksoon. Käytössä on myös joustavampia niin sanottuja pistejärjestelmiä. Järjestelmään kuuluvat lomakohteet on pisteytetty niiden tason ja käyttöajankohdienten perusteella. Ostaja saa osuutensa vastaavan pistemäärän ja voi sen rajoissa käyttää hallintaoikeuttaan haluaminaan ajankohtina eri asunnoissa ja eri lomakohteissa. Pisteitä voi luovuttaa edelleen tai tallettaa useamman vuoden ajan. Talletuksista kertynyt pistemäärä voidaan käyttää kalliimmassa kohteessa taikka valitsemalla parempitasoinen asunto tai pitempi käyttöaika kuin mihin alkupe-
räinen pistemäärä oikeuttaisi.

Aikaosuusasuntojen tarjontaan ovat olennaisena osana liittyneet erilaiset vaihtojärjestelmät. Ne mahdollistavat hallintaoikeuden käytön muissakin lomakohteissa sekä kotimaassa että ulkomailla, vaikka oikeus periaatteessa olisi kytketty määrättyyn asuntoon. Käytännössä vaihtojärjestelmiä hoitavat erilliset yhteisöt. Aikaosuuden omistaja voi liittyä vaihto-organisaation jäseneksi, jos hän omistaa osuuden järjestelmään hyväksytystä

kohteesta. Kohteen liittäminen vaihtojärjestelmään perustuu rakennuttajan tai myyjän ja vaihto-organisaation väliseen sopimukseen. Jäseniltä peritään vuosittainen jäsenmaksu ja vaihdosta erillinen vaihtomaksu.

Suomessa aikaosuusasuntoja on ollut tarjolla vuodesta 1986. Alan elinkeinonharjoittajien järjestöön, Suomen Timeshare-yhdistys ry:hyn, kuuluvien jäsenyritysten yhteenlaskettu myynti vuonna 1995 oli 45,9 miljoonaa markkaa. Samana vuonna yhdistyksen jäsenyritysten kohteissa oli 10 010 osuudenomistajaa. Järjestöön kuulumattomien yritysten toiminnan arvioidaan olevan suurin piirtein yhtä suuri.

Suomessa toimii kaksi kansainvälistä vaihto-organisaatiota: Resort Condominiums International (RCI) ja Interval International. RCI:n vaihtojärjestelmään kuuluu Suomessa 22 kohdetta. Suomalaisia jäseniä sillä oli vuoden 1995 lopulla 14 200, joista 8 300 omisti aikaosuuden suomalaisessa kohteessa. Interval Internationalilla oli vuonna 1995 suomalaisjäseniä noin 3 100, joista 2 100 omisti osuutensa suomalaisessa kohteessa.

1.2. Lainsäädäntö ja käytäntö

Lainsäädäntö

Suomessa ei ole aikaosuuksia koskevaa erityislainsäädäntöä. Jos kaupan kohteena on kiinteistöosakeyhtiön osakkeita (irtainta omaisuutta), kuten käytännössä useimmiten on asian laita, aikaosuusasuntojen kauppaan sovelletaan kauppalakia (355/1987). Kauppalaisissa on säännöksiä muun muassa tavaran luovutuksesta ja vaaranvastuusta, tavaran ominaisuuksista, myyjän viivästyksen ja virheen seuraamuksista sekä ostajan velvollisuuksista ja ostajan sopimusrikkomusten seuraamuksista. Kauppalaki on kokonaisuudessaan tahdonvaltainen, eli sen säännöksistä voidaan sopimuksin poiketa.

Jos aikaosuuksia markkinoidaan elinkeinonharjoittajilta kuluttajille, tulevat kuluttajansuojalain (38/1978) säännökset osittain sovellettaviksi. Tärkeimmät sovellettavat säännökset koskevat markkinoinnin sääntelyä (2 luku), sopimusehtojen sääntelyä (3 luku) sekä sopimuksen sovittelua ja tulkintaa (4 luku). Eräissä tilanteissa voivat myös kotimyyntiä koskevat 6 luvun säännökset tulla

sovellettaviksi.

Kuluttajansuojalain 2 luvun 1 §:n mukaan markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä. Markkinointia, joka ei sisällä kuluttajien terveyden tai taloudellisen turvallisuuden kannalta tarpeellisia tietoja, on aina pidettävä sopimattomana.

Kuluttajansuojalain 3 luvun 1 §:n mukaan elinkeinonharjoittaja ei saa käyttää kulu- tushyödykkeitä tarjotessaan sopimusehtoa, jota kulu- tushyödykkeen hinta ja muut asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen on pidettävä kuluttajien kannalta kohtuuttomana.

Elinkeino- nharjoittajaa voidaan kieltää jat- kamasta tai uudistamasta lainvastaista mark- kinointia taikka kohtuuttoman ehdon käyttä- mistä. Sopimusehtasioissa kiellon voi koh- distaa myös elinkeino- nharjoittajien yhteen- liittymään. Kiellon määrää markkinatuomi- oistu- in. Eräissä tapauksissa kiellon voi mää- rätä myös kuluttaja- asiamies. Kiellon tehos- teeksi asetetaan yleensä uhkasakko.

Kuluttaja- asiamies valvoo markkinoinnin lainmukaisuutta ja sopimusehtojen käyttöä kuluttajansuojan kannalta. Valvonta- ja seu- raamusjärjestelmästä säädetään tarkemmin kuluttaja- asiamiehestä annetussa laissa (40/1978) ja markkinatuomioistuimesta an- netussa laissa (41/1978). Eräät lainvastaiset teot on säädetty rangaistaviksi kuluttajan- suojarikkomuksina kuluttajansuojalain 10 luvun 1 §:ssä ja markkinointirikoksina ri- koslain (39/1889) 30 luvun 1 §:ssä.

Kuluttajansuojalain 4 luvussa on säännök- set kohtuuttoman hinnan tai muun kohtuut- toman ehdon sovitte- lusta yksittäisissä sopi- muksissa. Luvussa on myös vakiosopimus- ten tulkintaa koskeva sääntö, jonka mukaan tällaisen sopimuksen epäselvä ehto on tulkit- tava kuluttajan eduksi.

Kotimyyntiä koskevia kuluttajansuojalain 6 luvun säännöksiä sovelletaan, jos kulu- tushyödykettä on tarjottu kuluttajalle puheli- mitse tai luvussa tarkemmin määritellyissä tilanteissa henkilökohtaisesti muualla kuin elinkeino- nharjoittajan toimipaikassa. Kulut- tajalla on oikeus seitsemän päivän kuluessa peruuttaa tarjouksensa tai elinkeino- nharjoit- tajan tarjoukseen antamansa hyväksyvä vas- taus. Peruuttamisai- ka alkaa kulua siitä, kun kuluttajalle on luovutettu erityinen koti- myyntiasiakirja, jossa on sopimusta koske- vien tietojen ohella mainittava peruuttamis- oikeus ja annettava ohjeet sen käyttämis- tä varten. Asiakirjan on oltava viranomaisen

vahvistaman tai erikseen hyväksymän kaa- van mukainen. Jos kotimyyntiasiakirjaa ei anneta, sopimus ei sido kuluttajaa.

Aikaosuu- sasuntojen markkinointiin voi li- säksi tulla sovellettavaksi asuntojen mark- kinoinnissa annettavista tiedoista annettu asetus (847/1983). Asunnolla tarkoitetaan asetuksessa muun muassa huoneistoa, jonka hallitseminen perustuu osakkeiden tai osuuk- sien omistamiseen. Asetuksessa on yksityis- kohtaiset säännökset tiedoista, jotka elinkei- nonharjoittajan on annettava asuntoa koske- vassa ilmoittelussa, sekä tiedoista, jotka on mainittava asunnosta laadittavassa esitteessä. Asunnon esittelystä on oltava nähtävinä esi- te ja asetuksessa luetellut muut asiakirjat.

Viranomaisohjeet

Kuluttaja- asiamies on vuonna 1992 neuvo- teltuaan Suomen Timeshare- yhdistys ry:n kanssa antanut lomaosakkeiden markkinoin- tia koskevat ohjeet (Dnro 92/44/1117). Ne sisältävät yksityiskohtaisen luettelon tiedoista, joita kuluttajalle on annettava suoramark- kinoinnissa, esittely- ja myyntitilaisuudessa sekä markkinointiesitteessä. Lisäksi on an- nettu ohjeita asiakkaan kohtelusta esittelyti- laisuudessa.

Ohjeessa edellytetään, että ostajalle myön- netään oikeus peruuttaa esittely- tai myynti- tilaisuudessa tehty kauppa seitsemän päivän kuluessa. Elinkeino- nharjoittaja saa periä kaupan peruuttamisesta korvauksen, jos siitä on sovittu ja jos se määrältään on kohtuul- linen.

Valvontakäytännössään kuluttaja- asiamies edellyttää markkinointiohjeiden noudattamis- ta. Ohjeiden vastainen menettely voi siten johtaa kuluttajansuojalain 2 tai 3 luvun ja kuluttaja- asiamiehestä annetun lain mukai- siin toimenpiteisiin.

1.3. Kansainvälinen kehitys ja ulko- maiden lainsäädäntö

1.3.1. Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 94/47/EY

Yleistä

Ostajien suojaamisesta sopimuksissa, jotka koskevat aikaosuuksiin perustuvien kiinteän omaisuuden käyttöoikeuksien hankkimista, on 26 päivänä lokakuuta 1994 annettu Eu-

roopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 94/47/EY, jäljempänä direktiivi. Direktiivi on niin sanottu vähimmäisdirektiivi, joten jäsenvaltiot voivat antaa tai pitää voimassa kuluttajia tehokkaammin suojaavia säännöksiä.

Soveltamisala

Direktiivissä säännellään vain osaa aika-osuus sopimuksiin vaikuttavista seikoista, nimittäin myyjän tiedonantovelvollisuutta sekä ostajan oikeutta peruuttaa sopimus. Direktiivin 1 artiklan mukaan muista kysymyksistä, kuten sopimuksen kohteena olevan käyttöoikeuden oikeudellisesta luonteesta säätäminen on jätetty jäsenvaltion toimivalan piiriin.

Direktiivin soveltamisalaa täsmentävät sen 2 artiklassa säädetyt määritelmät sopimuksesta, käyttöoikeuden kohteena olevasta kiinteästä omaisuudesta ja sopimusosapuolista. Direktiivi koskee mainitun artiklan ensimmäisen luetelmakohdan mukaan vähintään kolmeksi vuodeksi tehtyä sopimusta tai sopimusryhmää, jolla suoraan tai välillisesti määrättyä kokonaishintaa vastaan perustetaan, siirretään tai sitoudutaan siirtämään esineoikeus tai muu kiinteän omaisuuden käyttöä koskeva oikeus. Oikeus koskee yhden tai useamman kiinteistön käyttämistä vuosittain määrättyä tai määrättävissä olevana vähintään viikon pituisena ajanjaksona.

Kiinteällä omaisuudella tarkoitetaan direktiivin 2 artiklan toisen luetelmakohdan mukaan asumistarkoitukseen käytettävää rakennusta tai rakennuksen osaa, jota sopimuksen kohteena oleva oikeus koskee.

Myyjällä tarkoitetaan direktiivin 2 artiklan kolmannen luetelmakohdan mukaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka elinkeinotoiminnassaan perustaa, siirtää tai sitoutuu siirtämään sopimuksen kohteena olevan oikeuden. Ostajalla puolestaan tarkoitetaan mainitun artiklan neljännen luetelmakohdan mukaan luonnollista henkilöä, joka direktiivin piiriin kuuluvissa sopimuksissa toimii muussa kuin elinkeinon harjoittamisen tarkoituksessa ja jolle sopimuksen kohteena oleva oikeus perustetaan tai siirretään.

Myyjän tiedonantovelvollisuus

Myyjän on direktiivin 3 artiklan 1 kohdan mukaan annettava kiinteästä omaisuudesta tietoa pyytävälle henkilölle asiakirja, jossa

on oltava omaisuuden yleisluontoinen kuvaus, tiedot määrätyistä direktiivin liitteessä mainituista seikoista sekä tieto siitä, miten asiasta voi saada lisätietoja.

Asiakirjassa annetut tiedot ovat direktiivin 3 artiklan 2 kohdan mukaan osa sopimusta. Jolleivät osapuolet nimenomaisesti toisin sovi, annettuja tietoja voidaan muuttaa vain sellaisten syiden johdosta, jotka ovat myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Muutoksista on ilmoitettava ostajalle ennen sopimuksen päättämistä.

Kiinteää omaisuutta koskevasta mainonnasta on direktiivin 3 artiklan 3 kohdan mukaan käytävä ilmi mahdollisuus saada edellä tarkoitettu asiakirja sekä, mistä sen voi saada.

Sopimuksen tekeminen ja sisältö

Sopimus on direktiivin 4 artiklan mukaan tehtävä kirjallisesti, ja siinä on oltava vähintään direktiivin liitteessä luetellut tiedot. Sopimus ja sen osaksi tuleva 3 artiklassa tarkoitettu asiakirja on laadittava ostajan valinnan mukaan joko ostajan asuinpaikkavaltion tai kansalaisuusvaltion kielellä, jos kysymyksessä on jäsenvaltio ja yhteisön virallinen kieli. Jäsenvaltio, jossa ostaja asuu, voi vaatia, että sopimus laaditaan myös tämän valtion kielellä. Myyjän on annettava ostajalle käänös sopimuksesta sen jäsenvaltion kielellä, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee. Myös tässä tapauksessa kielen on oltava yhteisön virallinen kieli.

Ostajan oikeus peruuttaa sopimus

Ostajalla on direktiivin 5 artiklan 1 kohdan ensimmäisen luetelmakohdan mukaan oikeus peruuttaa sopimus kymmenen päivän kuluessa siitä, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen tai sitovan esisopimuksen. Jos peruuttamisajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, aika pitenee lähinnä seuraavaan työpäivään.

Jos sopimus ei sitä allekirjoitettaessa sisällä tiettyjä direktiivin liitteessä mainittuja tietoja, ostajalla on direktiivin 5 artiklan 1 kohdan toisen luetelmakohdan mukaan oikeus vetäytyä sopimuksesta kolmen kuukauden kuluessa allekirjoittamisesta. Jos tiedot tänä aikana annetaan, kymmenen päivän peruuttamisaika alkaa kulua tietojen antamisesta. Jos liitteen tietoja ei ole annettu kolmen kuukauden kuluessakaan, ostajalla on mainitun ar-

tiklan 1 kohdan kolmannen luetelmakohdan mukaan tuon ajan kuluttua vielä kymmenen päivän peruuttamisaika.

Jos ostaja aikoo käyttää peruuttamisoikeuttaan, hänen on direktiivin 5 artiklan 2 kohdan mukaan ilmoitettava siitä ennen määräajan päättymistä sopimuksessa mainitulle henkilölle kansallisen lain mukaan todistettavissa olevalla tavalla ja noudattaen sopimuksessa mainittua menettelytapaa. Ostajalta voidaan tällöin artiklan 3 kohdan mukaan vaatia vain sellaiset sopimuksen tekemiseen ja peruuttamiseen liittyvät kulut, jotka johtuvat ennen peruuttamisajan päättymistä täytettävistä oikeudellisista muodollisuuksista. Tällaiset kulut on mainittava sopimuksessa. Jos kysymyksessä on kolmen kuukauden peruuttamisaika, ostajalta ei artiklan 4 kohdan mukaan voida vaatia mitään kuluja.

Jäsenvaltioiden on direktiivin 6 artiklan mukaan otettava lainsäädäntöönsä säännös, jossa kielletään ennen peruuttamisajan päättymistä suoritettavat ostajan ennakkomaksut.

Jos kauppa kokonaan tai osittain rahoitetaan myyjän myöntämällä luotolla tai jos luoton myöntää kolmas henkilö myyjän kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella, direktiivin 7 artiklan mukaan myös luotosopimus peruuntuu seuraamuksitta ostajan käyttäessä peruuttamisoikeuttaan. Jäsenvaltioiden on artiklan mukaan säädettävä luotosopimuksen peruuntumista koskevista yksityiskohtaisista järjestelyistä.

Muut säännökset

Jäsenvaltioiden on direktiivin 8 artiklan mukaan säädettävä, että sopimusehto, jossa ostaja luopuu direktiivin mukaisista oikeuksistaan tai myyjä vapautuu velvollisuuksistaan, ei sido ostajaa kansallisessa laissa säädettyjen edellytysten mukaisesti.

Jäsenvaltioiden on direktiivin 9 artiklan mukaan varmistettava, ettei ostajalle direktiivissä annettua suojaa voida heikentää, olipa sovellettava laki mikä tahansa, jos kiinteä omaisuus sijaitsee jonkin jäsenvaltion alueella.

Direktiivin 10 artiklan mukaan jäsenvaltioiden on lainsäädännössään säädettävä direktiivin säännösten noudattamatta jättämisen seuraamuksista.

Direktiivin liite

Vähintään seuraavat direktiivin liitteessä

luetellut tiedot on oltava sopimuksessa:

a) sopimuksen osapuolten ja omaisuuden omistajan henkilö- ja kotipaikkatiedot sekä erityiset tiedot myyjän oikeudellisesta asemasta sopimuksentekohetkellä;

b) sopimuksen kohteena olevan oikeuden tarkka luonne sekä sen käyttämisen edellytykset siinä jäsenvaltiossa, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee, sekä tieto siitä, ovatko edellytykset täyttyneet tai miltä osin ne vielä ovat täyttymättä;

c) kiinteän omaisuuden ja sen sijaintipaikan täsmällinen kuvaus, jos kysymyksessä on määrätty kiinteä omaisuus;

d) jos kiinteä omaisuus on rakenteilla:

1) rakentamisaika;

2) kohtuullinen arvio valmistumisaikakohdasta;

3) rakennusluvan numero sekä toimivaltaisen viranomaisen yhteystiedot, jos kysymyksessä on määrätty kiinteä omaisuus;

4) käyttökelpoisuuden kannalta tarpeellisten palvelujen (kaasu, sähkö, vesi ja puhelinyhteydet) valmistamisaika;

5) kiinteän omaisuuden valmistumisen tai maksujen palauttamisen varalta annetut vakuudet ja niiden käytön edellytykset;

e) palvelut (valaistus, vesi, ylläpito, jätteenhuolto), jotka ovat ostajan saatavilla ja niitä koskevat ehdot;

f) yhteiset tilat, kuten uima-allas ja sauna, sekä niiden käyttämisen ehdot;

g) periaatteet, joiden mukaisesti omaisuuden huolto ja korjaukset sekä sen hallinto ja johto järjestetään;

h) täsmällinen ajanjakso, jona oikeutta voidaan käyttää, ja tarvittaessa sopimuksen kesto sekä päivä, josta alkaen oikeutta voidaan käyttää;

i) sopimukseen perustuvan oikeuden hinta, arvio yhteisten tilojen ja palvelujen käyttökuluista sekä laskentaperusteet menoista, jotka liittyvät omaisuuden hallintaan, pakolisiin lakisääteisiin kuluihin (esimerkiksi verot ja maksut) sekä ylimääräisiin hallinnollisiin kuluihin (esimerkiksi johto, huolto ja korjaukset);

j) ehto, jonka mukaan hankinnasta ei aiheudu muita kuin sopimuksessa yksilöityjä maksuja, kuluja tai velvoitteita;

k) se, onko mahdollisuutta liittyä vaihtotai jälleenmyyntijärjestelmään, ja liittymisestä aiheutuvat kulut riippumatta siitä, onko järjestäjänä myyjä vai sopimuksessa määrätty kolmas henkilö;

1) tieto peruuttamisoikeudesta, maininta henkilöstä, jolle peruuttamiskirje on lähetettävä, sekä muut tiedot kirjeen lähettämiseen liittyvistä menettelytavoista samoin kuin maininta kuluista, jotka ostajalta voidaan vaatia 5 artiklan 3 kohdan nojalla, sekä tarvittaessa tieto luottosopimuksen peruuntumisesta;

m) sopimuksen allekirjoituspäivä ja -paikka kunkin sopimuksen osapuolen osalta.

Liitteen a—g, i ja l kohdassa tarkoitetut tiedot on annettava myös 3 artiklan 1 kohdassa tarkoitetussa asiakirjassa. Jos sopimuksessa ei ole liitteen a, b, c, d.1, d.2, h, i, k, l tai m kohdassa tarkoitettuja tietoja, peruuttamisaika pitenee siten kuin 5 artiklan 1 kohdassa säädetään.

1.3.2. *Lainsäädäntö ja käytäntö muissa pohjoismaissa*

Missään pohjoismaassa ei ole aikaisemmin ollut erityislainsäädäntöä aikaosuuksista. Direktiiviin perustuva lainsäädäntö on valmisteltu kaikissa pohjoismaissa, sillä myös Norjan ja Islannin on pantava direktiivi täytäntöön Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen perusteella.

Aikaosuuksien markkinat ovat muissa pohjoismaissa olleet selvästi pienemmät kuin Suomessa. Kuluttajaongelmat ovat liittyneet lähinnä ulkomaisten yritysten toimintaan. Toisin kuin Suomessa muissa pohjoismaissa on käytössä useita oikeudelliselta perusteeltaan erilaisia aikaosuusjärjestelmiä.

Ruotsissa huoneistojen aikaosuusperusteen hallinta on käytännössä tavallisesti toteutettu asumisoikeusjärjestelmän pohjalta. Eräät aikaosuuksikohteet perustuvat yhteisomistusoikeuteen.

Vuonna 1988 Ruotsin kuluttaja-asiamies sopi eräiden ulkomaisten alan yritysten kanssa viiden päivän peruuttamisoikeudesta. Osaltaan tämän vuoksi näiden yritysten kiinnostus Ruotsin markkinoihin väheni, eikä niistä enää mikään toimi Ruotsissa.

Norjassa on vain neljä aikaosuuksikohtetta. Niistä kaksi perustuu yhteisomistusoikeuteen. Kolmas kohde on muodostettu osakeyhtiön ylläpitämäksi klubiksi. Yhtiö luovuttaa klubin jäsenille tiettyihin viikkoihin kohdistuvia käyttöoikeuksia, jotka merkitään julkiseen rekisteriin. Neljännessä kohteessa hallintaoikeus on sidottu osakeyhtiön osakkeen omistamiseen.

Tanskassa on käytössä kolme oikeudellista

muotoa: yhteisomistusoikeus, osakeyhtiön osakkeen omistamiseen perustuva hallintaoikeus sekä yhdistyksen jäsenyyteen liittyvä sopimusperusteinen käyttöoikeus. Viimeksi mainitussa järjestelmässä sopimuskauden pituuden on oltava vähintään 15 ja enintään 100 vuotta.

Islannissa ei ole aikaosuuksikohteita, eikä siellä toimi myöskään ulkomaisista kohteista osuuksia tarjoavia yrityksiä

1.3.3. *Lainsäädäntö eräissä Euroopan unionin jäsenvaltioissa*

Euroopan unionin jäsenvaltioista Ranskassa, Portugalissa, Kreikassa ja Isossa-Britanniassa on aikaosuuksista ollut erityislainsäädäntöä jo ennen direktiivin antamista. Lainsäädännön tarkistaminen direktiivin vaatimukset täyttäväksi on Isossa-Britanniassa jo toteutettu, mutta muissa mainitussa maissa vielä valmisteilla.

Ranskassa aikaosuusjärjestelmä voi perustua yhteisomistusoikeuteen taikka yhteisön osakkeen tai osuuksien omistamiseen. Laki (Loi N. 86-18 du janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé) koskee vain yhteisöoikeudellista järjestelmää. Laissa on säännöksiä muun muassa yhtiön perustamisesta, osuustoiminnallisista yhteisöistä, osakkeenomistajien oikeuksista ja velvollisuuksista, yhtiön hallintoelimistä, osakkeen kaupasta sekä markkinoinnista. Laissa kielletään käyttämästä osakkaasta nimitystä omistaja, koska kysymyksessä on huoneiston hallintaoikeus eikä omistusoikeus.

Laissa on markkinointia ja tietojen antamista koskevia säännöksiä, mutta myyjällä ei ole nimenomaista velvollisuutta antaa tietoja ennen kaupantekoa. Ostajalla ei ole peruuttamisoikeutta.

Kreikan laki (30.10.1986/1652) on vuodelta 1986. Aikaosuuksioikeus määritellään siinä luonteeltaan vuokraoikeudeksi. Kysymyksessä ei kuitenkaan ole tavanomainen vuokraoikeus, vaan siihen sisältyy myös hotellipalvelusopimukselle tyypillisiä osia. Sopimuskausi saa olla vähintään 5 ja enintään 60 vuotta. Lakia sovelletaan muihinkin kuin kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiin sopimuksiin.

Julkisen notaarin on vahvistettava sopimus, ja se on rekisteröitävä omaisuusrekisteriin. Jos muutovaatimukset laiminlyödään, sopimus on mitätön.

Kreikan sisäministeriön antamassa päätöksessä on säännöksiä sopimuksen sisällöstä. Sopimuksessa on muun muassa oltava ehto Kreikan lain soveltamisesta sopimukseen ja kreikkalaisten tuomioistuinten yksinomaisesta toimivallasta sopimukseen liittyvissä riita-asioissa. Sopimuksen liitteenä on oltava vuokranantajan ja vuokralaisen välisiä suhteita koskevat matkailuviranomaisen tarkastamat säännöt.

Vain määräosa lomakohteen asunnoista voidaan ottaa aikaosuusjärjestelmän piiriin. Muut loma-asunnot on pidettävä tavanomaisessa hotelli- tai majoituskäytössä. Rajoituksella on haluttu turvata kohteen palvelutason säilyminen riittävän korkeatasoisena. Toiminnan valvonta kuuluu matkailuviranomaisen tehtäviin.

Portugalissa säädettiin aikaosuusasuntoja koskeva laki jo vuonna 1981. Sitä on viimeksi muutettu ja täydennetty vuonna 1989 (18.4.1989/130). Laki koskee sekä esineoikeudellisia että velvoiteoikeudellisia järjestelmiä. Lakia sovelletaan vain, jos asunnot on rakennettu matkailukäyttöön.

Sopimus on allekirjoitettava julkisen notaarin läsnä ollessa, ja notaari todistaa myyjän allekirjoituksen. Hallintaoikeus rekisteröidään omaisuusrekisteriin. Rekisteröimätön oikeus ei ole pätevä kaikkiin tahoihin nähden.

Sopimuksen on oltava voimassa toistaiseksi. Hallintajakson on oltava vähintään seitsemän päivää vuosittain. Järjestelmät, joissa hallintajaksot vaihtelevat eri vuosina, on kielletty. Laissa on säännökset myös sopimuksen sisällöstä. Suurin osa sopimuksessa mainittavista tiedoista on annettava jo markkinoinnin yhteydessä. Tietojen antamisen laiminlyönnistä seuraa sakkorangaistus sekä markkinointiaineiston takavarikointi. Myös Portugalin laissa kielletään käyttämästä ostajasta nimitystä omistaja.

Ostajalla on seitsemän päivän pituinen peruuttamisoikeus. Peruuttamisesta ei saa aiheutua ostajalle maksuja tai velvollisuuksia, ja häneltä sopimusta tehtäessä mahdollisesti perityt maksut on palautettava. Ehto, jolla peruuttamisoikeus evätään tai sitä rajoitetaan, on mitätön.

Aikaosuushankkeiden perustamiseen tarvitaan matkailuviranomaisen lupa. Paikallinen matkailuviranomainen hyväksyy perustamisasiakirjan, jonka sisältö on tarkasti määritelty. Rakennusten on oltava yhden henkilön tai yhteisön omistuksessa. Kohteen re-

kisteröity omistaja vastaa hallinnosta ja palvelujen järjestämisestä. Aikaosuuksien omistajilta peritään vastiketta, josta osa rahastoidaan korjauksia ja huoltotöitä varten. Kohteen omistajan on asetettava velvollisuuksiensa täyttämiseksi vakuus, jonka on määrittään oltava vähintään puolet vuosittaisista vastikkeista.

Ison-Britannian laki (Timeshare Act 1992/1941) on vuodelta 1992. Direktiivistä johtuvat muutokset tulivat voimaan 29 päivänä huhtikuuta 1997. Vuoden 1992 laissa säädettiin vain ostajan peruuttamisoikeudesta, joten direktiivin täytäntöönpano edellytti lain täydentämistä muun muassa myyjän tiedontovelvollisuutta ja sopimuksen sisältöä sekä kieltä koskevilla säännöksillä. Lakiin tehdyt lisäykset eivät juurikaan poikkea direktiivin säännöksistä.

Peruuttamisajan pituus oli vuoden 1992 laissa 14 päivää, eikä sitä direktiivin täytäntöönpanon yhteydessä muutettu. Myyjän on ennen sopimuksen tekemistä annettava ostajalle erityinen asiakirja, jossa on ohjeet peruuttamisoikeuden käyttämisestä varten ja jolla peruuttaminen voidaan tehdä. Asiakirjan kaava on vahvistettu laissa. Jos myyjä laiminlyö asiakirjan antamisen, ostajan peruuttamisoikeus jatkuu siihen saakka, kunnes hän ryhtyy sopimuksen hyväksymistä osoittaviin toimenpiteisiin. Säännösten rikkomisesta seuraa myös sakkorangaistus.

1.4. Nykytilan arviointi

Aikaosuusasunnoille on ollut ominaista esittelytilaisuuksiin keskittyvä, palkinnoilla houkutteleva ja nopeaan päätöksentekoon tähtäävä markkinointi. Varsinkin eräissä Etelä-Euroopan lomakohteissa on käytetty poikkeuksellisen painostavia keinoja lomamatkoilla olevien henkilöiden taivuttelemiseksi kaupantekoon.

Ulkomailla tehtyihin sopimuksiin on liittynyt runsaasti ongelmia. Ostajilta on sopimusta tehtäessä saatettu vaatia huomattavia rahasummia usein vekselinä. Heidän on usein annettu ymmärtää, että kaupan voi haluttaessa peruuttaa, mutta peruuttamisen toteuttamisessa ja rahojen palauttamisessa on ollut suuria vaikeuksia. Kielivaikeuksien takia ostajat eivät aina ole ymmärtäneet hankkimansa oikeuden luonnetta tai sopimuksen sisältöä. Sopimusehdot ovat voineet olla ostajan kannalta kohtuuttomia. Lisäksi

sopimuksissa on voinut olla ehto ostajalle tuntemattoman lain soveltamisesta sopimukseen sekä ostajan kannalta hankalan tuomioistuimen yksinomaisesta toimivallasta sopimusta koskevissa riidoissa. Usein sovellettava laki on ollut Man-saaren laki ja toimivaltainen tuomioistuin Man-saaren tuomioistuin.

Käytännössä ilmenneet ongelmat ja aikaosuuksopimusten kansainvälinen luonne johtivat sittemmin uuteen lainsäädäntöön Euroopan yhteisöjen tasolla.

Myös Suomessa on aikaosuuksasuntojen markkinoinnissa ja sopimuksetekotavoissa ilmennyt ongelmia, joskaan ne eivät ole olleet niin merkittäviä kuin ulkomailla. Alan markkinointikeinoja on kahdesti käsitelty markkinatuomioistuimessa. Molemmissa tapauksissa markkinatuomioistuin määräsi asianomaiselle elinkeinonharjoittajalle uhkasakolla tehostetun kiellon (MT 1992:14 ja 1995:25).

Kuluttaja-asiamiehen antamat markkinointiohjeet ovat osaltaan selkeyttäneet tilannetta ja parantaneet ostajien oikeusasemaa. Ohjeilla on voitu vaikuttaa etupäässä niiden kotimaisten yritysten käytäntöön, jotka toimivat pitkäjänteisesti ja pyrkivät kehittämään tuotettaan. Alalla on kuitenkin myös kyseenalaisemmin tavoittein toimivia maasta toiseen liikkuvia kansainvälisiä yrityksiä. Niiden menettelytapoihin voidaan tehokkaasti puuttua vain pakottavalla kansainvälisellä lainsäädännöllä.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1. Yleistä

Esityksen tarkoituksena on panna kansallisesti täytäntöön jaksossa 1.3.1. selostettu direktiivi 94/47/EY. Tarvittavat säännökset ehdotetaan lisättäviksi uutena lukuna kuluttajansuojalakiin. Sääntely soveltuu hyvin kuluttajansuojalakiin, koska sen soveltamisala olisi sama kuin kuluttajansuojalain yleinen soveltamisala: säännökset koskisivat vain elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisiä suhteita. Esityksen mukaan kuluttajansuojalain 2 ja 3 luvussa säädetty valvonta- ja seuraamusjärjestelmä koskisi myös ehdotettuja säännöksiä. Tämänkin takia sääntelyn lisääminen kuluttajansuojalakiin on perusteltua.

Direktiivi on valmisteltu erityisesti vapaaajan asuntoja silmällä pitäen. Kansallista

lakiakaan ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi ulottaa aikaosuuksperusteisiin hallintaoikeuksiin yleisesti, vaan ehdotettu luku koskisi vain aikaosuuksasuntojen markkinointia ja kauppaa.

Ehdotettujen säännösten soveltamisala olisi jonkin verran direktiivin soveltamisalaa laajempi. Direktiivi koskee vain sellaisia sopimuksia, jotka on tehty vähintään kolmeksi vuodeksi ja joiden mukainen hallintaoikeus on vähintään viikon pituinen ja vuosittain toistuva. Vastaavia rajoituksia ei ole katsottu tarkoituksenmukaisiksi ottaa kansalliseen lakiin. Syynä on pyrkimys estää lain kiertäminen, mikä olisi mahdollista esimerkiksi lyhentämällä sopimuksen kesto tai hallintajaksoa juuri sen verran, että vähimmäisaika ei täyty.

2.2. Markkinoinnin sääntely

Ehdotetut markkinointia koskevat säännökset vastaavat pääosin direktiivin sisältöä. Elinkeinoonharjoittajan olisi laadittava markkinoinnistaan kohteesta erityinen asiakirja, jossa olisi mainittava direktiivissä edellytetyt tiedot. Ehdotus eroaa direktiivistä kuitenkin siten, että markkinointiasiakirjassa olisi annettava tiedot myös kohteen kuulumisesta vaihto- tai jälleenmyyntijärjestelmään. Direktiivin mukaan nämä tiedot on oltava vasta sopimuksessa.

Vaihtomahdollisuus on aikaosuuksasuntojen markkinoinnissa keskeinen tekijä ja monille kuluttajille tärkeä valintaperuste. Kuluttajien kannalta on usein tärkeää saada tietoja myös siitä, miten osuus on tarvittaessa myytävissä edelleen. Näistä syistä on pidetty perusteltuna, että perustiedot vaihtomahdollisuuksista ja jälleenmyyntijärjestelyistä annetaan jo markkinointivaiheessa.

Aikaosuuksasuntoja tarjotaan ostettaviksi yleensä esittely- tai myyntitilaisuuksissa, joihin kuluttajia kutsutaan suoramarkkinointikirjeillä tai esimerkiksi jakamalla kutsuja kadulla. Menettelyyn on liittynyt kuluttajansuojan kannalta arveluttavia piirteitä. Kutsuja tehostetaan usein sillä, että kuluttaja saa tilaisuuden päätyttyä hänelle ennakolta arvotun lahjan tai muun palkinnon. Kutsun pääsisältönä on voinut olla lahjojen esittely ja noutaminen. Tilaisuuden varsinaisesta tarkoituksesta on kutsuissa ollut vain vähän tietoa.

Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan esittely- ja myyntitilaisuuksia koskevia erityis-

säännöksiä. Niiden tarkoituksena on varmistaa, että esittelykutsuista käy asianmukaisesti ilmi tilaisuuden tarkoitus ja että kuluttaja myös tilaisuuden aikana saa päätöksenteon kannalta riittävät tiedot. Direktiivissä ei ole vastaavia säännöksiä. Ehdotus perustuu markkinatuomioistuimen ratkaisukäytäntöön.

2.3. Sopimussuhdetta koskeva sääntely

Sopimuksen muoto, kieli ja sisältö

Sopimuksen muotoa, kieltä ja sisältöä koskevat ehdotukset vastaavat eräin tarkennuksin ja täydennyksin direktiiviä.

Sopimuksen on oltava kirjallinen ja osapuolten allekirjoittama. Siihen on sisällytettävä direktiivissä luetellut tiedot. Ostaja saa valita sopimuksen kieleksi joko asuinpaikkavaltionsa tai kansalaisuusvaltionsa kielen, jos kysymyksessä on Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio (*ETA-valtio*). Lisäksi ostajalle on annettava käännös sopimuksesta sen ETA-valtion kielellä, jossa aikaosuusasunto sijaitsee. Direktiivin mukaan jäsenvaltio, jossa ostaja asuu, saa vaatia, että sopimus aina tehdään myös sen kielellä. Säännöksen tarkoituksena lienee helpottaa sopimuksesta mahdollisesti syntyvien riitojen käsittelyä asuinpaikkavaltion tuomioistuimessa tai viranomaisessa. Kuluttajansuojan kannalta säännös ei ole tarpeen, eikä sitä sen vuoksi ole otettu ehdotukseen.

Jos sopimuksen muotoa tai kieltä koskevat vaatimukset on laiminlyöty, sopimus ei ehdotuksen mukaan sido ostajaa. Direktiivissä ei ole säännöksiä näiden vaatimusten laiminlyönnin seuraamuksista, mutta niistä on direktiivin 10 artiklan mukaan säädettävä kansallisesti. Muotovaatimusten laiminlyönti johtaa tosin direktiivinkin mukaan sopimuksen sitomattomuuteen, sillä peruuttamisaika alkaa direktiivin mukaan kulua vasta sopimuksen allekirjoittamisesta. Jos siis sopimus ei ole kirjallinen ja allekirjoitettu, peruuttamisaika ei ala kulua, eikä sopimus tule ostajaa sitovaksi.

Jos sopimus on sisällöltään puutteellinen, ostajan oikeus vedota sitomattomuuteen on ehdotuksessa, samoin kuin direktiivissä, ajallisesti rajoitettu kolmeen kuukauteen, jonka jälkeen ostajan käytettävissä on vielä normaali peruuttamisaika. Ehdotus eroaa direktiivistä siten, että seuraamus koskee kaikkia puutteita, kun se direktiivissä on rajoitettu määrättyjen tietojen antamatta jättämiseen.

Direktiivissä seuraamusta ei ole ulotettu niiden tietojen puuttumiseen, jotka koskevat kohteen yhteisiä tiloja ja palveluksia, kunnonapidon ja hallinnon järjestämistä sekä ehtoa siitä, ettei ostajalle aiheudu muita kuin sopimuksessa mainittuja kuluja ja velvoitteita. Rakenteilla olevista kohteista seuraamus ei koske rakennusluvasta ja valvontaviranomaisesta, peruspalvelujen ja yhteistilojen valmistumisesta eikä vakuuksista annettavien tietojen puuttumista.

Ehdotettu seuraamus on tarkoitettu tehokkeeksi sille, että myyjä täyttää tiedonantovelvollisuutensa. Jotta voitaisiin varmistaa, että ostaja todella saisi päätöksenteon kannalta riittävät tiedot, on katsottu tarpeelliseksi ulottaa sama seuraamus sopimuksen kaikkiin puutteellisuuksiin. Tätä ei voida pitää myyjänkään kannalta kohtuuttomana, sillä hän voi puuttuvat tiedot täydentämällä katkaista ostajan oikeuden vedota sopimuksen sitomattomuuteen.

Peruuttamisoikeus

Ostajalla on ehdotuksen mukaan oikeus määräajassa peruuttaa sopimus myös silloin, kun se on muodoltaan, kieleltään ja sisällöltään moitteeton. Peruuttamisaika on kymmenen päivää. Ehdotus on direktiivin mukainen ja vastaa myös muiden pohjoismaiden täytäntöönpanolakeja.

Direktiivin mukaan peruuttamisilmoitus on tehtävä kansallisen lainsäädännön edellyttämällä tavalla todisteellisesti. Ehdotuksessa ei edellytetä todisteellisuutta, vaan riittäisi, että peruuttamisilmoitus on kirjallinen. Vastaavaa menettelyä noudatetaan kotimyyntissä. Tätä muodollisempaan menettelyyn ei ole katsottu olevan tarvetta aikaosuusasuntojen kaupassakaan. Ostajan asiana on tarvittaessa näyttää, että peruuttamisilmoitus on asianmukaisesti annettu tai lähetetty ennen määräajan päättymistä. On katsottu kohtuuttomaksi, jos ostaja ei voisi vedota tavallisena kirjeenä lähetettyyn ilmoitukseen edes silloin, kun ilmoitus on tullut perille ja sen lähettämisen ajankohta on kiistatta selvitetty.

Peruuttamisoikeuteen liittyvät muut keskeiset ehdotukset perustuvat suoraan direktiiviin. Ne koskevat kauppasopimukseen sidoksissa olevan luottosopimuksen peruuttamista, kieltoa ottaa vastaan ostajan maksusuoritusta peruuttamisaikana ja ostajan vastuuta peruuttamisesta syntyvistä eräistä kuluista.

Rakentamisvaiheessa tehty kauppa

Direktiivin liitteen d kohdan 5 alakohdan mukaan elinkeinonharjoittajan on sekä markkinoitiasiakirjassa että sopimuksessa mainittava kohteen valmistumisen tai suoritettujen maksujen palauttamisen varalta otetut vakuudet. Direktiivin artiklatekstissä ei sen sijaan ole vakuuden asettamisvelvollisuutta tai vakuusjärjestelyjä muuten koskevia säännöksiä. Tämä on aiheuttanut epätietoisuutta siitä, onko kysymyksessä pelkästään tiedonantovelvollisuus vai onko jäsenvaltioiden säädettävä myös pakollisista vakuusjärjestelyistä.

Direktiivin voidaan katsoa edellyttävän, että jäsenvaltiot lainsäädännössään huolehtivat myös ostajan suojaamisesta myyjän suorituskyyttömyyden varalta. Kun direktiivissä ei ole asiasta tarkempia säännöksiä, lähtökohtana on, että jäsenvaltiot saavat itse päättää siitä, miten suoja käytännössä järjestetään.

Muiden pohjoismaiden täytäntöönpanolaieissa on säädetty myyjän velvollisuudesta asettaa suorituskyyttömyysvakuus. Suomessa on kuitenkin katsottu, ettei aikaosuuksuntojen kauppaan ole tarkoituksenmukaista luoda ainakaan samankaltaista vakuusjärjestelmää kuin asunto-osakkeiden kaupassa on, koska taloudellisten menetysten riski ei aikaosuuksuntojen osalta ole yhtä merkittävä. Sen sijaan esityksessä ehdotetaan rakentamisvaiheessa tehdyn kaupan kauppahinnan maksamisesta asuntokauppalaain (843/1994) sääntelyä vastaavia järjestelyjä.

Jos ostajan on ennen asunnon valmistumista maksettava jokin osa kauppahinnasta, ennakkoerät eivät ehdotuksen mukaan saa olla epäsuhteessa rakentamishankkeen kulloiseenkin vaiheeseen kunkin erän erääntymisaikana. Vähintään kymmenen prosenttia kauppahinnasta olisi jätettävä erääntymään vasta, kun asunto on valmistunut. Tarkoituksena on estää tilanteet, joissa ostajan taloudellinen asema vaarantuisi sen takia, ettei rakennushankkeen arvo myyjän suorituskyyttömyyden ilmetessä vastaa maksettuja kauppahintaeriä. Ehdotetun järjestelyn on katsottu riittävän täyttämään direktiivissä asetetut vaatimukset.

3. Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole vaikutuksia julkistalouteen.

Ehdotetuista säännöksistä aiheutuu aikaosuuksuntoja tarjoaville elinkeinonharjoittajille uusia velvoitteita. Elinkeinonharjoittajien olisi laadittava laissa asetetut vaatimukset täyttäviä kirjallisia markkinoitiasiakirjoja. Nykyistä useammin jouduttaneen myös laatimaan ja käyttämään kirjallisia vakiosopimuksia, joita joudutaan käännettämään myös vieraille kielille. Ehdotuksen mukainen ostajan peruuttamisoikeus lisää elinkeinonharjoittajille peruutuksista koituvaa taloudellista rasitusta, koska nykyisen käytännön mukaisia korvauksia peruutuksista ei voida periä.

Kaikki kustannuksia aiheuttavat ehdotukset perustuvat suoraan direktiiviin. Lisäkustannusten määrän ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävä.

4. Asian valmistelu

Oikeusministeriö asetti 21 päivänä helmikuuta 1995 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus direktiivin 94/47/EY täytäntöön panemiseksi tarvittavasta lainsäädännöstä. Työryhmän mietintö valmistui toukokuussa 1996, ja siitä pyydettiin lausunnot 18 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausunnoista on tehty oikeusministeriössä tiivistelmä.

Työryhmän mietinnöstä esitetyt yleiskannanotot olivat varsin myönteisiä. Miltei kaikki lausunnonantajat pitivät ehdotettua lainsäädäntöä tärkeänä ja tarpeellisena paitsi kuluttajien myös toimialan kannalta. Eriäviä näkemyksiä esitettiin lähinnä peruuttamisaikojen pituudesta ja peruuttamiseen liittyvistä menettelytavoista. Kuluttajia ja viranomaisia edustavat tahot pitivät direktiivissä säädettyjä määräaikoja (kymmenen päivää ja kolme kuukautta) liian lyhyinä ja katsoivat lisäksi, että kuluttajille pitäisi antaa peruuttamista varten erityinen asiakirja samalla tavalla kuin kotimyyntissä. Eräät elinkeinoelämä edustavat tahot esittivät, että peruuttamisesta tulisi ilmoittaa todisteellisesti. Elinkeinoelämän järjestöt katsoivat lisäksi, että maksusuoritusten vastaanottokieltoa koskeva mietinnön ehdotus perustui direktiivin liian ahtaaseen tulkintaan. Lausunnonantajien mielestä direktiivi mahdollistaisi vapaaehtoiset varausmaksut.

Direktiivin täytäntöön panemiseksi tarvittavaa lainsäädäntöä valmisteltiin samanaikaisesti kaikissa pohjoismaissa. Valmistelusta vastaavien virkamiesten kesken järjestettiin useita yhteistyökokouksia. Yhteistyöllä pyrittiin saamaan pohjoismaiden lainsäädäntö pe-

riaatteiltaan mahdollisimman yhdenmukaiseksi.

Esityksen jatkovalmistelu on tehty virkätöinä oikeusministeriössä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Kuluttajansuojalaki

6 luku. Kotimyynti ja postimyynti

1 §. Pykälän 1 momentissa säädetään kotimyyntiä ja postimyyntiä koskevasta seitsemän päivän peruuttamisajasta. Lakiin lisättäväksi ehdotetun uuden 10 luvun 10 §:n mukaan ostajalla on aikaosuuasunnon kaupassa oikeus peruuttaa sopimus kymmenen päivän määräajassa. Tämä säännös koskisi kaikkia myyntitapoja. Lain 6 luvun 1 §:n 1 momentin mukainen peruuttamisaika ei näin ollen enää sovellu aikaosuuasuntojen kauppaan. Pykälän 2 momenttia, jossa luetaan luvun soveltamisalan rajoitukset, ehdotetaan tästä syystä muutettavaksi. Siihen otettaisiin uusi 5 kohta, jonka mukaan luvun säännöksiä ei sovelleta 10 luvussa tarkoitettua aikaosuuasuntoa koskevaan sopimukseen.

10 luku. Aikaosuuasuntojen markkinointi ja kauppa

1 §. *Luvun soveltamisala ja määritelmät.* Ehdotettu luku koskee pykälän 1 momentin mukaan aikaosuuasuntojen markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille ja sellaisia aikaosuuasuntojen kauppia, joissa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja. Aikaosuuasunto määritellään pykälän 2 momentissa. Elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan käsitteet määräytyvät lain 1 luvun säännösten mukaan. Lain 1 luvun 1 §:stä seuraa, että luvun säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja, esimerkiksi kiinteistönvälittäjä, välittää aikaosuuasuntoja kuluttajille. Kiinteistönvälittäjään tulisivat sovellettaviksi ehdotetun 10 luvun 3—5 §:n säännökset elinkeinonharjoittajan tiedonantovelvollisuudesta kuluttajille. Kiinteistönvälittäjä ei sen sijaan ole vastuussa sopimuksen täyttämisestä, sillä lain nykyisen 11 luvun 1 §:n säännökset välittäjän vastuusta eivät koske kiinteistönvälittäjiä. Heidän vastuunsa määräytyy siten kuin kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa (686/1988) säädetään.

Direktiivin soveltamisala on vastaavasti rajoitettu elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien

välisiin suhteisiin. Luvun soveltamisala on toisaalta direktiivin soveltamisalaa laajempi. Edellä jaksossa 2.1. esitetyistä syistä soveltamisalaa ei ole direktiivin tapaan rajoitettu sopimuksiin, jotka tehdään vähintään kolmeksi vuodeksi ja jotka tuottavat vähintään viikon pituisen vuosittaisen hallintaoikeuden.

Pykälän 2 momentissa määritellään keskeiset luvussa käytetyt käsitteet. Aikaosuuasunnolla tarkoitetaan momentin 1 kohdan mukaan asumiskäyttöön tarkoitettua rakennusta tai huoneistoa, jonka hallintaoikeus on jaettu määrätyin tai määrättävissä olevin väliajoin toistuvina ajanjaksoina käytettäviin osuuksiin. Tällaisesta osuudesta käytetään nimitystä aikaosuu.

Luvun soveltamisen kannalta ei ole merkitystä sillä, miten aikaosuujärjestelmä on oikeudellisesti toteutettu. Kysymyksessä voi olla osakkeiden omistukseen perustuva hallintaoikeus, kuten Suomessa on tavallista, tai esimerkiksi yhdistyksen jäsenyyteen, yhteisomistusoikeuteen tai vuokraoikeuteen perustuva järjestely. Merkitystä ei ole myöskään sillä, tuottaako osuus oikeuden hallita yksilöityä asuntoa vai onko osuuden omistajalla mahdollisuus käyttää vaihtelevasti useampia järjestelmään kuuluvia asuntoja.

Momentin 2 kohdan mukaan aikaosuuasuntoella tarkoitetaan sitä kokonaisuutta, jonka muodostavat aikaosuuasunnot, osuukseen omistajien käytettävissä olevat yhteiset tilat ja alueet ja niihin liittyvät palvelut. Kohteessa voi esimerkiksi olla yhteiskäyttöön tarkoitettu sauna, uima-allas, tennis- tai golfkenttä. Tavallisesti saatavilla on myös siivous- ja muita huoltopalveluja.

Määritelmän tarkoituksena on selventää elinkeinonharjoittajan tiedonantovelvollisuutta koskevien 3—5 §:n soveltamista. Näiden säännösten mukaan elinkeinonharjoittajan on annettava määrättyjä tietoja paitsi siitä asunnosta, johon hallintaoikeus varsinaisesti kohdistuu, myös siitä aikaosuuasunnosta, jossa asunto sijaitsee.

2 §. *Pakottavuus ja vieraan valtion lain soveltaminen.* Pykälän 1 momentin mukaan luvun säännökset ovat kuluttajan hyväksi pakottavia, jollei nimenomaisesti säädetä toisin. Periaate on sama kuin lain 5—9 luvussa. Myös direktiivin 8 artiklassa edellytetään, ettei sen säännöksistä voida sopimuksin poiketa kuluttajan vahingoksi.

Sopimusehdon mitättömyys merkitsee, että ehto on sopimussuhteessa vailla vaikutusta. Tuomioistuimen samoin kuin kuluttajavalituslautakunnan on otettava ehdon mitättömyys huomioon viran puolesta.

Pykälän 2 momentissa on direktiivin 9 artiklaan pohjautuva lainvalintasäännös. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että kuluttaja saa sovellettavasta laista riippumatta vähintään direktiivin mukaisen suojan aina silloin, kun aikaosuusasunto sijaitsee Euroopan talousalueella.

Jos aikaosuusasuntoa koskevalla sopimuksella on liittymiä useampaan kuin yhteen valtioon, sopimukseen sovellettava laki määräytyy nykyisin kansanvälisluonteisiin sopimuksiin sovellettavasta laista annetun lain (466/1988) mukaisesti. Suomi on allekirjoittanut yleissopimuksen liittymisestä sopimusvelvoitteisiin sovellettavasta laista tehtyyn Euroopan unionin jäsenvaltioiden väliseen yleissopimukseen (*Rooman yleissopimus*). Liittymissopimuksen ratifiointi on valmisteilla. Kansainvälisluonteisiin sopimuksiin sovellettavasta laista annettu laki on tarkoitus kumota samanaikaisesti, kun Rooman yleissopimus tulee Suomen osalta voimaan.

Sekä Suomen voimassa olevan lain että Rooman yleissopimuksen mukaan sopijapuolet voivat sopia sovellettavasta laista (lakiviittaus). Kuluttajasopimuksista on erityissäännöksiä, jotka rajoittavat lakiviittauksia tai niiden vaikutuksia. Suomen lain mukainen lakiviittauskielto ei kuitenkaan koske sopimuksia käyttöoikeudesta, jota käytetään vain muualla kuin kuluttajan kotipaikkavaliossa. Rooman yleissopimuksen määräyksiä kuluttajasopimuksista sovelletaan vain tavarantoimittamista tai palveluksen suorittamista koskeviin sopimuksiin. Ehdotetussa luvussa tarkoitetuissa kiinteään omaisuuteen kohdistuvia käyttöoikeuksia koskevissa sopimuksissa pääsäännön mukainen lakiviittaus on näin ollen mahdollinen myös kuluttajasopimuksissa.

Jos sovellettavasta laista ei ole sovittu, sopimukseen sovelletaan sekä Suomen voimassa olevan lain että Rooman yleissopimuksen mukaan sen valtion lakia, johon sopimus läheisimmin liittyy. Ehdotetussa luvussa tarkoitetuissa sopimuksissa tämä läheisimmän liittymän periaate ja sitä tämentävät oletussäännöt johtavat normaalisti sen valtion lain soveltamiseen, jossa aikaosuusasunto sijaitsee.

Momentin säännös koskee tapauksia, joissa aikaosuusasunto sijaitsee ETA-valtiossa, mutta sopimukseen tästä huolimatta, esimerkiksi lakiviittauksen vuoksi, sovellettaisiin jonkin muun kuin ETA-valtion lakia. Momentin mukaan sopimukseen on tällöinkin sovellettava ehdotetun luvun säännöksiä siltä osin kuin kuluttajaa niiden mukaan suojataan tehokkaammin kuin muuten sovellettavan lain mukaan.

Ehdotetun luvun säännökset ovat siten momentissa tarkoitetuissa tapauksissa kansainvälisesti pakottavia. Niitä sovelletaan sopimukseen muuten sovellettavasta laista riippumatta aina silloin, kun ne esillä olevassa kysymyksessä johtavat kuluttajan kannalta parempaan lopputulokseen. Edullisuusvertailu tehdään kunkin asiaan liittyvän kysymyksen osalta erikseen. Sopimukseen voivat siten tulla sovellettaviksi osittain kolmannen valtion lain ja osittain ehdotetun luvun säännökset.

Momentin säännös koskee vain sopimusvelvoitteisiin sovellettavan lain valintaa. Sen nojalla ei ole tarkoitettu ratkaista esimerkiksi kysymystä siitä, minkä valtion lakia sovelletaan aikaosuusasuntojen kansainvälisluonteeseen markkinointiin.

3 §. *Markkinointiasiakirja*. Elinkeinonharjoittajan on pykälän mukaan laadittava aikaosuuskohteesta erityinen markkinointiasiakirja, jossa on mainittava 4 §:ssä luetellut tiedot, sekä tieto siitä, miten kuluttaja voi saada lisätietoja. Säännökset perustuvat direktiivin 3 artiklan 1 kohtaan. Säännösten tarkoituksena on varmistaa, että aikaosuusasunnon ostamista harkitseva kuluttaja saa ajoissa tarpeelliset tiedot päätöksensä tekemistä varten.

Markkinointiasiakirja voi olla erillinen tai muun markkinointiaineiston osa. Jos asiakirja sisältyy elinkeinonharjoittajan laajempaan markkinointiaineistoon, tietojen on oltava selkeästi havaittavissa. Tiedot voidaan esimerkiksi sijoittaa muusta aineistosta erottuvaksi erilliseksi jaksoksi.

Aikaosuusasuntoa markkinoitaessa on pykälän mukaan ilmoitettava asiakirjasta sekä siitä, mistä ja miten kuluttaja voi sen saada. Vastaava säännös on direktiivin 3 artiklan 3 kohdassa. Asiakirjasta ja sen saatavuudesta on kerrottava muun muassa lehti-ilmoittelussa, muussa mainonnassa sekä esittely- ja myyntitilaisuuksia koskevissa kutsuissa.

Elinkeinonharjoittajan on pyynnöstä toimitettava asiakirja kuluttajalle. Asiakirjan

toimittamisesta ei voida vaatia maksua.

4 §. *Markkinointiasiakirjassa annettavat tiedot.* Pykälän säännökset perustuvat direktiivin 3 artiklan 1 kohtaan sekä direktiivin liitteessä olevaan luetteloon.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan asiakirjassa on ilmoitettava myyjän nimi ja osoite ja, jos myyjä ei omista aikaosuuskohdetta, omistajan nimi ja osoite sekä selvitys myyjän ja omistajan oikeudellisesta asemasta ja keskinäisestä suhteesta. Säännös perustuu direktiivin liitteen a kohtaan, mutta on yksityiskohtaisempi.

Myyjän ja omistajan oikeudellisen aseman ilmoittamisella tarkoitetaan tietoa siitä, onko kysymyksessä esimerkiksi osakeyhtiö, osuuskunta vai yhdistys. Myyjän ja omistajan keskinäisestä suhteesta on selvitettävä, minkälaiseen sopimukseen tai muuhun järjestelyyn myyjän oikeus hallita kohdetta perustuu.

Momentin 2 kohta vastaa direktiivin liitteen b kohtaa. Kohdan mukaan on ensinnäkin selvitettävä aikaosuuksisuuden luonne. Asiakirjasta on siten käytävä ilmi, että kysymyksessä on ajallisesti jaettu hallintaoikeus. Lisäksi on kerrottava, mihin järjestelyyn hallintaoikeus oikeudellisesti perustuu.

Kohdan mukaan on selvitettävä myös ne ehdot, jotka koskevat oikeuden käyttämistä kohteen sijaintivaltiossa. Direktiivissä edellytetään näiden tietojen antamista vain jäsenvaltioista. Kuluttajansuojan kannalta on kuitenkin pidetty tärkeänä, että tiedot annetaan siitä riippumatta, sijaitseeko kohde jäsenvaltiossa vai muualla. Jos ehdot eivät ole täyttyneet, on selvitettävä, miltä osin ne vielä ovat täyttymättä. Kohdassa tarkoitettavat ehdot voivat koskea esimerkiksi viranomaisen lupaa tai hallintaoikeuden rekisteröintiä.

Momentin 3 kohdan mukaan asiakirjassa on oltava yksityiskohtainen kuvaus aikaosuuksikohteesta ja tarjolla olevista asunnoista. Myös kohteen sijaintipaikka on ilmoitettava. Säännös vastaa direktiivin 3 artiklan 1 kohtaa sekä liitteen c kohtaa.

Aikaosuuksikohteen kuvauksen tulee sisältää tietoja alueella olevista rakennuksista, niiden valmistumisajankohdasta, kerrosluvusta, lämmitysjärjestelmästä, pääasiallisesta rakennusmateriaalista sekä kohteessa olevien asuntojen lukumäärästä. Asunnoista tulee ilmoittaa muun muassa huoneluku ja pinta-alat eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin sekä asuntojen pääasiallinen varustetaso.

Momentin 4 kohdan mukaan on annettava

tietoja yhteisistä tiloista ja palveluista sekä niitä koskevista ehdoista. Säännökset vastaavat direktiivin liitteen e ja f kohtaa. Kohdassa tarkoitettuja palveluja ovat direktiivin mukaan valaistus, vesi, ylläpito ja jätehuolto. Esimerkkeinä yhteisistä tiloista mainitaan direktiivissä uima-allas ja sauna.

Asiakirjassa on muun muassa mainittava, mitkä palvelut sisältyvät kauppasopimukseen ja mitkä edellyttävät erillistä sopimista. Jos esimerkiksi yhteistilojen käyttöaikoja on rajoitettu, on myös tällaiset ehdot kerrottava.

Momentin 5 kohdan mukaan on selvitettävä, miten kohteen kunnossapito sekä sen hallinto ja johto on järjestetty. Säännös vastaa direktiivin liitteen g kohtaa. Asiakirjassa on esimerkiksi mainittava, hankitaanko kunnossapitopalvelut ulkopuoliselta yhtiöltä vai onko niitä varten omaa henkilökuntaa. Kohteen hallinnoinnista on ilmoitettava, mitä toimielimiä yhteisöllä on, miten ne valitaan ja miten osuuden omistaja voi vaikuttaa yhteisön päätöksentekoon.

Momentin 6 kohdan säännökset vastaavat direktiivin liitteen i kohtaa. Tarkoituksena on varmistaa, että ostaja saa asiakirjasta tiedot kaikista kustannuksista, joita hänelle voi aiheutua paitsi itse hankinnasta myös oikeuden omistamisesta ja käyttämisestä.

Kohdan mukaan asiakirjassa on oltava tiedot kauppahinnoista. Yksittäisten aikaosuuksien hinnat vaihtelevat käytännössä huomattavastikin sen mukaan, minä ajankohtana hallintaoikeutta voidaan käyttää. Hintaan vaikuttaa myös se, mitä valinnaisia palveluja tai yhteistilojen käyttöoikeuksia sopimukseen sisällytetään. Markkinointiasiakirjassa ei tämän takia voida edellyttää annettavan kaikki vaihtoehdot yksityiskohtaisesti kattavaa hinnastoa. Riittävänä voidaan pitää, jos esimerkiksi kunkin asuntotyyppin osalta ilmoitetaan hintojen vaihteluväli. Jos kysymyksessä on osakekauppa, asiakirjassa on mainittava myös varainsiirtoveron määrä.

Yhteisten tilojen ja palvelujen käyttämisestä aiheutuvat kulut voidaan asiakirjassa esittää arviona. Arvion tulisi perustua markkinointiajankohtana käytettävissä oleviin tietoihin ja maksujen ennakoituun kehitykseen.

Asiakirjassa on edelleen ilmoitettava aikaosuuksisuuden omistamiseen ja käyttämiseen liittyvien kulujen, kuten vastikkeiden ja lakisääteisten maksujen määräytymisen perusteet. Vastikkeisiin sisältyvät yleensä yhteisön hallinnosta sekä rakennusten huollosta ja

korjauksista aiheutuvat kulut. Lakisääteiset maksut voivat olla veroja tai muita julkisoikeudellisia maksuja. Jos osuukien omistajat vastaavat myymättömistä asunnoista aiheutuvista kuluista, myös se on mainittava asiakirjassa.

Momentin 7 kohdan mukaan asiakirjassa on ilmoitettava, kuuluuko kohde vaihto- tai jälleenmyyntijärjestelmään, kuka järjestelmää hoitaa sekä järjestelmän käyttämisestä syntyvät kulut. Säännös vastaa direktiivin liitteen k kohtaa, joskaan tiedon ei direktiivin mukaan tarvitse olla markkinointiasiakirjassa vaan vasta sopimuksessa. Edellä jaksossa 2.2. esitetyistä syistä on kuitenkin pidetty tärkeänä, että vaihto- ja jälleenmyyntijärjestelyistä annetaan perustiedot jo markkinointiasiakirjassa.

Momentin 8 kohdan säännökset vastaavat eräin täsmennyksin direktiivin liitteen l kohtaa. Asiakirjassa on momentin 8 kohdan mukaan oltava selvitys 10 §:n mukaisesta ostajan peruuttamisoikeudesta sekä 13 §:n mukaisesta kiellosta ottaa vastaan ostajan maksusuorituksia peruuttamisaikana. Jälkimmäisen seikan kertomista ei direktiivissä nimenomaisesti vaadita. Koska kiellosta kuitenkin olennaisesti liittyy peruuttamisoikeuteen, on myös siitä ilmoittaminen katsottu tarpeelliseksi.

Asiakirjassa on lisäksi mainittava, kenelle, miten ja missä ajassa peruuttamisesta on ilmoitettava. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että ostaja saa asianmukaiset ohjeet, jotta hän osaisi menetellä 10 ja 11 §:ssä säädetyn mukaisesti. Edelleen on ilmoitettava, mitä kuluja ostajan maksettaviksi voi 14 §:n nojalla jäädä.

Momentin 9 kohdan mukaan on annettava tieto 12 §:ssä tarkoitetun luottosopimuksen peruuntumisesta, jos kauppasopimus peruutetaan. Säännös vastaa direktiivin liitteen l kohtaa.

Pykälän 2 momentti koskee rakenteilla olevasta aikaosuuskohteesta annettavia lisätietoja. Säännökset vastaavat pääosin direktiivin liitteen d kohtaa.

Momentin 1 kohdan mukaan asiakirjassa on kerrottava rakentamisvaihe ja arvioitu valmistumisaika. Kohta vastaa direktiivin liitteen d kohdan 1 ja 2 alakohtaa. Tietojen on vastattava markkinoinnin ajankohdan tilannetta. Elinkeinonharjoittajan on siten huolehdittava siitä, että asiakirjan tiedot pidetään ajan tasalla.

Momentin 2 kohdan mukaan on ilmoitetta-

va, milloin asumisen kannalta välttämättömät palvelut, kuten kaasu, sähkö, vesi ja puhelinliittymät ovat käytettävissä. Kohta vastaa direktiivin liitteen d kohdan 4 alakohtaa.

Momentin 3 kohdan mukaan on ilmoitettava rakennusluvan numero sekä luvan myöntäneen viranomaisen nimi ja osoite. Kohta vastaa direktiivin liitteen d kohdan 3 alakohtaa.

Momentin 4 kohdan mukaan asiakirjassa on annettava tietoja ostajaa turvaavista vakuuksista ja niiden käyttämisen edellytyksistä. Jos vakuutta ei ole, myös se on kerrottava ja selvitettävä lisäksi kauppahinnan ennakkoerien maksua koskeva 15 §:n mukainen järjestely. Säännökset perustuvat direktiivin liitteen d kohdan 5 alakohtaan.

Vakuudesta on ilmoitettava sen käyttötarkoitus eli, onko se annettu kohteen valmistumisen vai ostajien ennakkolta suorittamien maksujen palauttamisen varalta. Lisäksi on ilmoitettava vakuuden antaja, vakuusmuoto, vakuuden määrä ja sen käyttämisen ehdot.

Rakentamisvaiheessa ei yleensä voida antaa varmaa tietoa pykälän 1 momentin 7 kohdassa tarkoitetuista vaihto- ja jälleenmyyntijärjestelmistä. Pykälän 2 momentin 5 kohdan mukaan tällöinkin on ilmoitettava, onko kohteen liittäminen järjestelmiin suunnitteilla.

5 §. *Esittely- tai myyntitilaisuus.* Pykälä koskee aikaosuusasuntojen tarjoamista kuluttajille henkilökohtaisesti esittely- tai myyntitilaisuuksissa. Säännökset eivät perustu direktiiviin, mutta ne on jaksossa 2.2. esitetyistä syistä katsottu tarpeellisiksi.

Kuluttajia voidaan kutsua esittely- tai myyntitilaisuuteen suoramarkkinointikirjeellä, puhelimitse tai muulla tavoin. Kutsusta on pykälän 1 momentin mukaan käytävä selkeästi ilmi tilaisuuden tarkoitus eli se, että kysymyksessä on aikaosuusasuntojen markkinointi ja että tilaisuudessa tarjotaan tällaista asuntoa ostettavaksi. Jos esittelytilaisuuksiin saapuville luvataan lahjoja tai arpajaisvoittoja, niiden hakemista ei saa esittää tilaisuuden pääasiallisena tarkoituksena eikä lahjojen esittely saa olla kutsun hallitsevana sisältönä.

Kutsussa on lisäksi oltava keskeiset tiedot tarjottavan oikeuden luonteesta, osuukien hinnoista ja muista kustannuksista sekä aikaosuuskohteesta. Näistä seikoista ei kutsussa tarvitse esittää niin yksityiskohtaisia tietoja kuin 3 §:ssä tarkoitettussa markkinoin-

tiasiakirjassa. Kutsussa voi esimerkiksi olla lyhyt selvitys siitä, mitä aikaosuudella tarkoitetaan, esimerkkejä hinnoista ja käyttökustannuksista, kuten vastikkeista, sekä yleisluontoinen kuvaus aikaosuuskohteesta.

Luvun 3 §:stä seuraa, että kutsussa on kerrottava myös markkinointiasiakirjasta sekä siitä, mistä ja miten sen voi saada.

Pykälän 2 momentin mukaan kuluttajalla on oltava mahdollisuus saada markkinointiasiakirja milloin tahansa tilaisuuden aikana. Aikaosuusasuntojen tarjonnalle on ollut tunnusomaista, että kuluttajia taivutellaan tekemään ostopäätöksensä esittelytilaisuuden aikana. Momentin tarkoituksena on varmistaa, että kuluttaja saa asianmukaiset ja riittävät tiedot ennen päätöksentekoa.

Momentin mukaan asiakirjan on oltava saatavilla ainakin sillä kielellä, jolla kutsu tilaisuuteen on esitetty. On mahdollista, etteivät Suomessa esittelytilaisuuksia järjestävät ulkomaiset elinkeinonharjoittajat käännätä markkinointiasiakirjojaan etukäteen suomeksi ja ruotsiksi, vaan sopimuskieletä koskevat 6 §:n 2 momentin vaatimukset täytetään vasta sopimusta tehtäessä. Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että Suomessa järjestettävissä esittely- tai myyntitilaisuuksissa on saatavilla suomen- tai ruotsinkielinen markkinointiasiakirja ainakin silloin, kun kuluttajia on kutsuttu tilaisuuteen näillä kielillä.

6 §. *Sopimuksen muoto ja kieli.* Kauppasopimus on pykälän 1 momentin mukaan tehtävä kirjallisesti, ja osapuolten on se allekirjoitettava. Säännös vastaa direktiivin 4 artiklan ensimmäistä luetelmakohtaa ja liitteen m kohtaa. Kaupan yhteydessä mahdollisesti tehtävän, 12 §:ssä tarkoitettun luottosopimuksen muodosta ja sisällöstä säädetään lain 7 luvussa. Nämäkin säännökset perustuvat yhteisölaissäädäntöön, nimittäin kulutusluottoja koskevien jäsenvaltioiden lakien, asetusten ja hallinnollisten määräysten lähentämisestä annettuun neuvoston direktiiviin (87/102/ETY).

Sopimuksessa käytettävää kieltä koskevat pykälän 2 momentin säännökset vastaavat direktiivin 4 artiklan toista ja kolmatta luetelmakohtaa. Edellä jaksossa 2.3. esitetyistä syistä ehdotukseen ei ole otettu direktiivin valinnanvaraista säännöstä siitä, että sopimus olisi aina tehtävä myös ostajan asuinpaikka-valtion kielellä.

Momentin säännökset koskevat sekä kauppasopimuksen että siihen sidoksissa olevan

luottosopimuksen kieltä. Sopimus on laadittava joko sen ETA-valtion kielellä, jossa ostajalla on asuinpaikka, tai sen ETA-valtion kielellä, jonka kansalainen hän on. Ostajalla on oikeus valita, kummalla kielellä sopimus laaditaan. Valitun kielen on kuitenkin oltava jokin Euroopan unionin virallisista kielistä taikka norja tai islanti. Euroopan unionin virallisia kieliä ovat englanti, espanja, hollanti, italia, kreikka, portugali, ranska, ruotsi, saksa, suomi ja tanska. Jos aikaosuusasunto 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.

Esimerkiksi Suomessa asuva Irlannin kansalainen saa valita sopimuksen kieleksi suomen, ruotsin tai englannin. Suomessa asuva Yhdysvaltain kansalainen voi sen sijaan valita vain suomen tai ruotsin, koska hänen kansalaisuusvaltionsa ei ole ETA-valtio.

Sopimuksen muotoa ja kieltä koskevien vaatimusten laiminlyönnin seuraamuksista säädetään 9 §:ssä.

7 §. *Markkinointiasiakirja sopimuksen osana.* Pykälän säännökset perustuvat direktiivin 3 artiklan 2 kohtaan. Markkinointiasiakirja on pykälän mukaan kauppasopimuksen osa. Ostaja voi siis myyjää kohtaan vedota suoraan markkinointiasiakirjassa annettuihin tietoihin. Osapuolet voivat kuitenkin keskenään sopia sopimuksen sisällöstä toisinkin. Tällaisen sopimuksen on oltava nimenomainen.

Myyjä saa yksipuolisesti muuttaa asiakirjassa mainittuja tietoja vain pykälässä säädettyin edellytyksin. Muutos on mahdollinen, jos se johtuu seikasta, johon myyjä ei ole voinut vaikuttaa ja jota hän ei kohtuudella ollut voinut ottaa ennakolta lukuun. Tällaisia seikkoja voivat esimerkiksi olla asiakirjassa mainittujen lakisääteisten maksujen, kuten verojen ja julkisten maksujen, muutokset.

Myyjän on ilmoitettava muutos ostajalle ennen sopimuksen päättämistä. Jos näin ei ole menetelty, sopimuksen katsotaan syntyneen asiakirjassa annettujen tietojen mukaisena.

Sopimuksessa on pykälän mukaan mainittava markkinointiasiakirjan tiedot sekä niitä koskevat muutokset. Jos markkinointiasiakirja on laadittu sillä kielellä, jolla sopimus on 6 §:n 2 momentin mukaan laadittava, se voidaan esimerkiksi ottaa sopimuksen liitteeksi. Muutokset on mainittava riippumatta siitä, ovatko ne yhteisesti sovittuja vai myyjän

yksipuolisesti ilmoittamia.

Jos sopimus ei sisällöltään täytä pykälässä asetettuja vaatimuksia, tulevat 9 §:n säännökset sovellettaviksi.

8 §. *Sopimuksen muu sisältö.* Pykälä koskee seikkoja, jotka sopimuksessa on mainittava 7 §:ssä tarkoitettujen markkinointiasiakirjan ja sen muutoksia koskevien tietojen lisäksi.

Sopimuksessa on pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan mainittava ostajan nimi ja osoite. Säännös perustuu direktiivin liitteen a kohtaan.

Momentin 2 kohdan mukaan on mainittava päivämäärä, jona hallintaoikeus alkaa, sekä täsmällisesti määritellyt ajanjaksot, joina asuntoa voidaan käyttää. Säännökset vastaavat direktiivin liitteen h kohtaa.

Ajanjakson täsmällinen määrittely edellyttää, että viikonpäivän lisäksi ilmoitetaan myös kellonaika, jolloin asunnon käyttöoikeus alkaa ja päättyy.

Momentin 3 kohdan mukaan sopimuksessa on mainittava kauppahinta ja 15 §:n mukaan määräytyvä kauppahinnan maksuaikataulu, jos aikaosuuasunto on kaupantekohetkellä rakenteilla ja kauppahinta tai osa siitä on sovittu maksettavaksi ennen asunnon valmistumista. Vaatimukset perustuvat direktiivin liitteen i kohtaan ja d kohdan 5 alakohtaan. Näistä seikoista on 4 §:n mukaan annettava tietoja myös markkinointiasiakirjassa. Asiakirjan tiedot ovat luonteeltaan yleisiä. Sopimuksessa on sen vuoksi tarpeen mainita erikseen yksilöllisesti sovittu kauppahinta ja maksuaikataulu.

Momentin 4 kohdan mukaan on mainittava sopimuksen allekirjoittamispäivä ja -paikka erikseen sekä myyjän että ostajan osalta. Säännös vastaa direktiivin liitteen m kohtaa.

Sopimuksesta on pykälän 2 momentin mukaan käytävä ilmi, että ostajalle ei aiheudu muita kuin sopimuksessa yksilöityjä maksuja, kuluja tai velvoitteita. Momentti vastaa direktiivin liitteen j kohtaa. Säännös merkitsee, että kaikki ostajan velvoitteita koskevat ehdot on otettava kirjalliseen sopimukseen. Ostajan velvollisuuksia lisäävät suulliset ehdot ovat pätemättömiä. Myyjän velvoitteista voidaan sen sijaan sopia pätevästi suullisesti.

Pykälässä asetettujen vaatimusten laiminlyönnistä säädetään 9 §:ssä

9 §. *Sopimuksen muotoa, kieltä ja sisältöä koskevien vaatimusten laiminlyönti.* Pykälä perustuu osittain direktiivin 10 artiklaan,

jonka mukaan jäsenvaltion on säädettävä direktiivin säännösten noudattamatta jättämisen seuraamuksista, ja osittain 5 artiklan 1 ja 4 kohtaan.

Pykälän 1 momentin mukaan sopimus, joka ei täytä 6—8 §:ssä asetettuja vaatimuksia, ei sido ostajaa. Myyjää sopimus puutteistaan huolimatta sitoo, ja ostaja voi vaatia myyjää täyttämään sopimuksen.

Sopimus ei siten sido ostajaa, jos se ei ole kirjallinen ja molempien osapuolten allekirjoittama siten kuin 6 §:n 1 momentissa säädetään. Ostajaa ei sido myöskään sellainen sopimus, jota ei ole tehty ostajan valitsemalla kielellä tai josta ei ole annettu käännöstä siten kuin 6 §:n 2 momentissa säädetään.

Ostaja voi vedota sopimuksen sitomattomuuteen myös sen perusteella, että sopimuksessa ei ole 7 ja 8 §:ssä tarkoitettuja tietoja. Näiden säännösten laiminlyönnin seuraamuksia on kuitenkin ajallisesti rajoitettu. Säännökset perustuvat direktiivin 5 artiklan 1 kohdan toiseen luettelakohtaan, mutta ostajan suoja on, kuten jaksossa 2.3. on esitetty, jonkin verran laajempi kuin direktiivin mukaan.

Jos ostaja haluaa vedota sisällöltään puutteellisen sopimuksen sitomattomuuteen, hänen on ilmoitettava siitä myyjälle viimeistään kolmen kuukauden ja kymmenen päivän kuluttua sopimuksen allekirjoittamispäivästä. Jos näin ei ole tehty, sopimus tulee määräajan päätyttyä puutteistaan huolimatta ostajaa sitovaksi.

Ilmoittamisen muodolle ei ole asetettu erityisiä vaatimuksia. Ilmoitus voi, toisin kuin 11 §:ssä tarkoitettu peruuttamisilmoitus, olla suullinenkin.

Jos myyjä oikaisee sopimuksen vaatimuksia vastaavaksi ennen kuin ostaja on vedonnut sen sitomattomuuteen, ostajalla on pykälän 2 momentin mukaan 10 §:n mukainen peruuttamisoikeus siitä päivästä, jona hän sai oikaistun sopimuksen. Oikaisumahdollisuus koskee kaikkia sopimukselle 6—8 §:ssä asetettuja vaatimuksia.

Pykälän 3 momentti koskee sopimuksen raukeamisen vaikutuksia. Direktiivissä on tällaisia tilanteita varten vain yksi säännös: 5 artiklan 4 kohta. Sen mukaan ostajalta ei silloin, kun tiedonantovelvollisuus on laiminlyöty, voida vaatia edes niitä oikeudellisia kuluja, joista ostaja peruuttamistapauksissa muuten on vastuussa. Momentissa on selvyden vuoksi katsottu tarpeelliseksi säätää

raukeamisen vaikutuksista täydellisemmin.

Myyjän on momentin mukaan viivytykset-tä palautettava ostajalle tältä saamansa maksusuoritukset ja lisäksi korvattava 14 §:n nojalla maksetut julkisoikeudelliset maksut. Palautettaville määrille on niiden vastaanotto-päivästä maksettava korkoa korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentissa tarkoitettun korkokannan mukaisesti. Vastaava säännös on kaupan purun vaikutuksia koskevassa kauppalain 65 §:n 2 momentissa. Kun ehdotetussa pykälässä on kysymys myyjän velvoitteita tehostavista sanktionluonteisista säännöksistä, pykälään ei ole otettu kauppalain 65 §:n 1 momenttia vastaavia säännöksiä ostajan velvollisuudesta korvata saamansa tuotto tai muu hyöty.

Korkolain 3 §:n 2 momentin mukaan korkoa on maksettava kulloinkin voimassa olevaa Suomen Pankin vahvistamaa viitekorkoa vastaavan korkokannan mukaisesti. Suomen Pankki vahvistaa säännöksessä tarkoitettun viitekoron vuosittain joulukuussa seuraavaksi kalenterivuodeksi.

10 §. *Ostajan oikeus peruuttaa kauppa.* Pykälän 1 momentin mukaan ostajalla on oikeus peruuttaa kauppa kymmenen päivän peruuttamisajan kuluessa. Säännös perustuu direktiivin 5 artiklan 1 kohtaan. Peruuttamis-aika alkaa kulua siitä, kun sekä ostaja että myyjä ovat allekirjoittaneet sopimuksen. Ostajan ei tarvitse ilmoittaa syytä kaupan peruuttamiselle. Peruuttamisoikeus ei siis ole sidoksissa esimerkiksi myyjän sopimusrikkomukseen. Myyjä on peruuttamisaikanakin sidottu sopimukseen eikä esimerkiksi voi tarjota samaa osuutta muille ostajaehdokkaille.

Peruuttaminen on ostajalle kuuluva oikeus, eikä myyjä voi vaatia sen käyttämisestä itselleen minkäänlaista hyvitystä tai korvausta. Tämä käy ilmi 14 §:stä, joka koskee niitä luonteeltaan julkisoikeudellisia maksuja, jotka peruuttamistapauksissa enintään voivat jäädä ostajan vahingoksi.

Peruuttamisajan laskemista koskeva pykälän 2 momentin säännös on samansisältöinen kuin koti- ja postimyynnissä noudatettava lain 6 luvun 3 §:n 2 momentti. Samalla tavalla määrääjat lasketaan myös tuomioistuinja viranomaismenettelyä koskevan säädettyjen määräaikain laskemisesta annetun lain (150/1930) mukaan. Myös direktiivin 5 artiklan 1 kohdan ensimmäisen luetelmakohdan mukaan peruuttamisaika pitenee lähinnä seuraavaan työpäivään, jos viimeinen pe-

ruuttamispäivä on pyhäpäivä.

11 §. *Peruuttamisilmoitus.* Pykälän 1 momentin mukaan ostajan on ilmoitettava peruuttamisesta kirjallisesti. Säännös vastaa kotimyynnissä noudatettavaa menettelyä ja eroaa jonkin verran direktiivin 5 artiklan 2 kohdasta. Erilaisen sääntelyn perusteet on esitetty jaksossa 2.3.

Peruuttamisesta on ilmoitettava myyjälle tai sille, jonka nimi ja osoite on tätä tarkoitusta varten ilmoitettu markkinointiasiakirjassa. Ilmoituksen toimittamistavalle ei ole asetettu erityisiä vaatimuksia. Ilmoitus voidaan esimerkiksi jättää vastaanottajalle henkilökohtaisesti tai lähettää postitse taikka telekopiona.

Ostaja saa laatia peruuttamisilmoituksen samalla kielellä, jolla sopimus on 6 §:n 2 momentin mukaisesti tehty. Direktiivissä ei ole nimenomaisia säännöksiä peruuttamisilmoituksen kielestä. On kuitenkin perusteltua, että sama oikeus kielen valintaan, joka koskee sopimuksen tekemistä, koskee myös sen peruuttamista.

Pykälän 2 momentissa on säännös siitä, että riski ostajan lähettämän peruuttamisilmoituksen perilletulosta on vastaanottajalla. Jos ostaja on antanut tai lähettänyt peruuttamisilmoituksen tarkoituksenmukaisella tavalla ennen peruuttamisajan päättymistä, hän saa momentin mukaan vedota ilmoitukseen, vaikka sen perilletulo viivästyisi tai ilmoitus katoaisi postissa. Säännös perustuu direktiivin 5 artiklan 3 kohtaan. Kuluttajan lähettämästä virheilmoituksesta ja sopimuksen purkamista koskevasta ilmoituksesta on vastaava säännös lain nykyisen 11 luvun 1 c §:ssä.

12 §. *Luottosopimuksen peruuntuminen.* Pykälän säännökset kauppaan liittyvän luottosopimuksen peruuntumisesta perustuvat direktiivin 7 artiklaan. Säännökset koskevat vain niin sanottuja hyödykesidonnaisia luottoja, joissa kauppasopimus ja myönnettävä luotto ovat suoraan yhteydessä toisiinsa. Nämä luotot on pykälässä määritelty samalla tavalla kuin lain 7 luvun 2 §:n 3 kohdassa olevassa hyödykesidonnaisen luoton määritelmässä. Pykälä ei siten koske ostajan itsensä hankkimaa rahoitusta, esimerkiksi tavanomaista pankkilainaa.

Pykälässä tarkoitettu luottosopimus peruuntuu automaattisesti ostajan peruuttaessa kaupan. Luottosopimus peruuntuu vastaavasti, jos kauppasopimus 9 §:n nojalla raukeaa.

Pykälässä tarkoitetuille hyödykesidonnai-

sille luotoille on ominaista, että myyjä on osallisena luototusjärjestelyissä. Tämän takia ei ole pidetty tarpeellisena asettaa ostajalle velvollisuutta ilmoittaa kaupan peruuntumisesta tai raukeamisesta erikseen luotonantajalle. Myyjän asiana olisi huolehtia siitä, että luotonantaja saa tarvitsemansa tiedot.

Koska 13 §:n mukainen maksusuoritusten vastaanottokiello koskee myös luotonantajaa, luottosopimuksen peruuntuminen ei normaalisti aiheuta tarvetta suoritusten palauttamiseen. Tällainen tarve voi sen sijaan syntyä silloin, kun kauppasopimus raukeaa 9 §:n nojalla. Pykälän mukaan luotonantajan on viivytyksettä palautettava ostajalta mahdollisesti perityt suoritukset, kuten luoton perustamiskustannukset, lyhennykset ja korkoerät. Jos ostaja on maksanut luottoleimaveroa, joka on 14 §:ssä tarkoitettu maksu, sen korvaaminen kuuluu 9 §:n mukaan myyjälle.

Jos ostaja on nostonut luoton, hänen on luonnollisesti palautettava sen määrä luotonantajalle. Tämä tilanne on tosin poikkeuksellinen, sillä ostaja ei yleensä voi nostaa hyödykesidonnaista luottoa itselleen, vaan myyjä saa sen suoraan hyväkseen luotonantajan ja myyjän välisen sopimuksen perusteella.

13 §. *Kielto ottaa vastaan suoritusta peruuttamisaikana.* Pykälässä kielletään myyjää ottamasta vastaan ostajalta kauppahintaa, sen osaa tai muuta sopimukseen perustuvaa maksusuoritusta ennen kuin kymmenen päivän peruuttamisaika on päättynyt. Luotonantaja ei vastaavasti saa peruuttamisaikana ottaa vastaan 12 §:ssä tarkoitettuun luottosopimukseen perustuvaa ostajan suoritusta. Säännökset perustuvat direktiivin 6 artiklaan. Tarkoituksena on turvata peruuttamisoikeuden käyttäminen niin, ettei ostajan tarvitse pelätä maksamiensa rahojen menettämistä.

Kielto koskee myös ostajan omasta aloitteestaan tarjoamaa maksua. Myyjän tai luotonantajan lukuun toimivat tahot, kuten välittäjä tai markkinointiyhtiö, eivät liioin saa ottaa vastaan ostajan suorituksia peruuttamisaikana.

Ostajan maksusuorituksella tarkoitetaan pykälässä kaikkia maksuja riippumatta siitä, kutsutaanko niitä esimerkiksi varausmaksuiksi, järjestelypalkkioiksi tai toimistokuluiksi. Luvun 14 §:n nojalla ostaja voi kuitenkin joutua peruuttamisaikana maksamaan eräitä muille kuin myyjälle tai luotonantajalle tulevia julkisoikeudellisia maksuja.

Pykälä ei estä osapuolia sopimasta siitä,

että kauppahinta tai sen osa talletetaan kolmannen haltuun, esimerkiksi pankkitilille. Talletuksen ehtojen on kuitenkin oltava sellaiset, ettei pykälän mukaista ostajan suojaa voida kiertää. Talletus voidaan tehdä esimerkiksi sulkutilille, jolta myyjä saa sen nostaa muutaman päivän kuluttua peruuttamiselle säädetyn määräajan päätyttyä, jos ostaja ei ole kieltänyt luovuttamasta talletusta myyjälle. Tästä ostajan oikeudesta on hänelle tietenkin ilmoitettava.

Pykälässä säädetyn kiellon tahallinen rikominen on rangaistavaa 11 luvun 1 §:n nojalla.

14 §. *Peruuttamisesta syntyvät kulut.* Pykälän mukaan ostaja on kaupan peruuttaessaan velvollinen maksamaan vain sellaiset maksut, jotka sopimukseen sovellettavan lain mukaan on maksettava ennen peruuttamisajan päättymistä ja jotka liittyvät sopimuksen muotomääräysten täyttämiseen tai ovat muuten luonteeltaan julkisoikeudellisia. Pykälä perustuu direktiivin 5 artiklan 3 kohtaan. Direktiivissä tällaisina kuluina mainitaan jäsenvaltioiden kansallisen lainsäädännön mukaiset, sopimuksen tekemisestä tai peruuttamisesta johtuviin oikeudellisiin muodollisuuksiin liittyvät kulut.

Joissakin Euroopan unionin jäsenvaltioissa aikaosuussopimus ja myös esisopimus on allekirjoitettava julkisen notaarin luona, joka todistaa allekirjoituksen oikeaksi. Lisäksi saatetaan vaatia sopimukseen perustuvien hallinta- tai käyttöoikeuksien merkitsemistä julkiseen rekisteriin. Notaarin todistuksesta ja rekisteröinnistä peritään yleensä maksuja. Suomessa aikaosuusasuntojen kauppa on käytännössä irtaimen omaisuuden (osakkeiden) kauppaa eikä vastaavia muotovaatimuksia ole. Osakkeiden luovuttamisesta peritään sen sijaan varainsiirtoveroa ja luotoista leimaveroa, jotka ovat pykälässä tarkoitettuja julkisoikeudellisia maksuja.

15 §. *Kauppahinnan maksaminen rakentamisaikana.* Pykälän tarkoituksena on suojata ostajaa myyjän suorituskäytännön varalta ja täyttää direktiivin liitteen d kohdan 5 alakohdan vaatimukset. Pykälän suhdetta direktiiviin on käsitelty lähemmin jaksossa 2.3. Sisällöltään pykälä vastaa asuntokauppalain 4 luvun 29 §:n 2 momentin ja 3 momentin ensimmäisen virkkeen säännöksiä.

Pykälä koskee tilannetta, jossa kaupan kohteena on rakenteilla oleva aikaosuusasunto ja osa kauppahinnasta sovitaan maksettavaksi ennen kuin asunto on valmistunut ja

rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöön otettavaksi. Kauppahinnan ennakkoerien määrät eivät tällöin saa olla niin suuria, että ne ovat epäsuhteessa myyjän suorituksen arvoon erien erääntymisaihana.

Kauppahinnan maksuaikataulu on laadittava sellaiseksi, että ennakkomaksujen määrä seuraa rakentamishankkeen etenemistä. Kauppahintaerien erääntymistä ja rakennustöiden edistymistä ei kuitenkaan käytännössä ole mahdollista kytkeä toisiinsa siten, että maksetut erät ja rakentamishankkeen kunkin hetkinen vaihe vastaisivat täsmällisesti toisiansa. Vastaavuus on kuitenkin toteutettava siten, ettei selvää tai jatkuvaa suoritusten epätasapainoa ostajan vahingoksi pääse synty-mään.

Pykälän toisen virkkeen mukaan vähintään kymmenen prosenttia kauppahinnasta saadaan vaatia maksettavaksi vasta, kun asunto on hyväksytty käyttöön otettavaksi ja ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa se. Prosenttiosuus lasketaan kauppakirjan mukaisesta kokonaiskauppahinnasta. Kohtuullisella tilaisuudella tarkoitetaan muun muassa sitä, että tarkastuksen ajankohdasta on pyrittävä sopimaan ostajan kanssa.

Jos ostaja ei käytä tarkastusmahdollisuutta hyväkseen, vaikka siihen on ollut kohtuullinen tilaisuus, kauppahinnan loppuerä saadaan vaatia maksettavaksi.

16 §. *Kuluttajankauppaa koskevien säännösten soveltaminen.* Pykälän mukaan aikaosuusasuntojen kaupan sovelletaan soveltuvien osin 5 luvun säännöksiä kuluttajan kaupasta. Luvussa on säännöksiä tavaran luovutuksesta ja vaaranvastausta, myyjän viivästyksestä, virheestä, ostajan maksuviivästyksestä sekä näiden sopimusrikkomusten seuraamuksista. Näitä kysymyksiä ei säännellä direktiivissä. Direktiivin 1 artiklan mukaan jäsenvaltioilla on kuitenkin valta säätää muistakin aikaosuussopimuksiin liittyvistä seikoista kuin direktiivissä säädetystä myyjän tiedonantovelvollisuudesta ja ostajan peruuttamisoikeudesta.

Koska aikaosuusasuntojen kauppa on käytännössä irtaimen omaisuuden kauppaa, sovelletaan siihen nykyisin kauppalakia. Kauppalain säännökset vastaavat periaatteiltaan pitkälti 5 luvun säännöksiä. Kauppalaki on kuitenkin kokonaan tahdonvaltainen, kun taas 5 luvun säännökset ovat ostajan hyväksi pakottavia. Pykälästä johtuva merkittävin muutos nykytilaan verrattuna on siten se,

että laissa säädettyä ostajan suojaa ei voida sopimuksin heikentää.

17 §. *Seuraamukset eräiden säännösten rikkomisesta.* Pykälä liittyy direktiivin 10 artiklaan, jossa velvoitetaan jäsenvaltiot lainsäädännössään säätämään direktiivin säännösten noudattamatta jättämisen seuraamuksista.

Aikaosuusasuntojen markkinointia, sopimuksen tekemistä, ennakkomaksujen vastaanottokieltoa ja kauppahinnan maksamista rakentamisvaiheessa koskevien säännösten rikkomisesta voi pykälän mukaan seurata uhkasakolla tehostettu kielto. Periaate on sama kuin markkinoinnin sääntelyä koskevassa 2 luvun 7 §:ssä ja sopimusehtojen sääntelyä koskevassa 3 luvun 2 §:ssä. Myös pykälässä tarkoitetuissa tapauksissa määrätäisiin kielto ja uhkasakko siten kuin 2 ja 3 luvussa säädetään. Näiden säännösten ohella tulevat sovellettaviksi kuluttaja-asiamiehestä annetun lain ja markkinatuomioistuimesta annetun lain erityissäännökset.

Kuluttaja-asiamies valvoo markkinoinnin lainmukaisuutta kuluttajansuojan kannalta lain 2 luvun 10 §:n nojalla ja sopimusehtojen käyttöä vastaavasti 3 luvun 4 §:n nojalla. Valvontavalta ulottuu myös ehdotetun 10 luvun sisältämään sääntelyyn.

11 luku. Rangaistussäännökset

1 §. Pykälään ehdotetaan lisäystä, jonka mukaan kuluttajansuojarikkomuksesta tuomittaisiin myös se, joka tahallaan ottaa vastaan ehdotetun 10 luvun 13 §:ssä kielletyn maksusuorituksen. Rangaistusuhkana olisi sakko. Myös tämä säännös liittyy direktiivin 10 artiklaan.

Rangaistavuus edellyttää säännöksen mukaan tahallisuutta. Tahallisesta maksun vastaanottamisesta ei ole kysymys, jos esimerkiksi ostaja omasta aloitteestaan maksaa kauppahinnan tai sen osan myyjän pankkitilille ilman, että myyjän menettely olisi vaikuttanut maksamiseen.

4 §. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi viittaus ehdotetun 10 luvun 17 §:ään. Tämä on tarpeen sanktioiden päällekkäisyyden ehkäisemiseksi, sillä 11 luvun 1 §:ään lisättäväksi ehdotettu rangaistusuhka on rinnakkain ehdotetun 10 luvun 17 §:ään sisältyvän uhkasakkomahdollisuuden kanssa. Viittauksen lisääminen merkitsee, ettei sitä, joka rikoo ehdotetun 10 luvun 17 §:n nojalla annetun uhkasakolla tehostetun kiellon, voida

tuomita rangaistukseen samasta teosta.

1.2. Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä

8 §. *Tiedonantovelvollisuus ostajalle.* Pykälän 1 momentissa säädetään kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuudesta hänen tarjotessaan välitettävää kohdetta ostettavaksi. Momenttiin lisättäväksi ehdotetun viittaussäännöksen mukaan välittäjän tarjotessa aikaosuutta ostettavaksi tiedonantovelvollisuuteen sovellettaisiin kuluttajansuojalakiin lisättäväksi ehdotetun 10 luvun säännöksiä aikaosuusasuntoa markkinoitaessa annettavista tiedoista. Välittäjää koskisivat ehdotetun 10 luvun 3—5 §:n säännökset elinkeinonharjoittajan tiedonantovelvollisuudesta kuluttajille. Välittäjän olisi siten huolehdittava siitä, että luvun 3 §:ssä tarkoitettu markkinointiasiakirja on kuluttajien saatavilla ja että asiakirja sisältää luvun 4 §:ssä luetellut tiedot. Välittäjää koskisivat myös esitely- tai myyntitilaisuuksista annetut luvun 5 §:n säännökset. Näitä säännöksiä sovelletaan siitä riippumatta, onko välittäjän toimeksiantajana elinkeinonharjoittaja vai yksityishenkilö. Tämä johtuu kuluttajansuojalain 1 luvun 1 §:stä ja vastaa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaista sääntelyä.

Jos kiinteistönvälittäjä laatii aikaosuusasunnon kauppakirjan, hänen on luonnollisesti otettava huomioon kuluttajansuojalakiin lisättäväksi ehdotetun 10 luvun 6—8 §:n säännökset sopimuksen muodosta, kielestä ja sisällöstä. Säännökset koskevat vain sellaisia kauppvoja, joissa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana on kuluttaja.

2. Tarkemmat säännökset

Aikaosuusasuntojen markkinointia koskevat ehdotetut säännökset ovat osittain päällekkäisiä asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen säännösten kanssa. Ehdotettujen säännösten voimaantulo aiheuttaa tarpeen muuttaa asetusta niin, ettei säännösten keskinäisestä suhteesta ja soveltamisesta synny epätietoisuutta. Tarkoituksena on rajata aikaosuusasuntojen markkinointi kokonaan asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle. Aikaosuusasuntojen markkinoinnissa annettavat tiedot määräytyisivät siten yksinomaan kuluttajansuojalakiin lisättäväksi ehdotetun 10 luvun säännösten mukaan.

3. Voimaantulo

Direktiivin 12 artiklan 1 kohdan mukainen täytäntöönpano-aika päättyi 29 päivänä huhtikuuta 1997. Vaikka täytäntöönpano on viivästynyt, lakeja ei ehdoteta tuleviksi voimaan heti niiden hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen. Alan elinkeinonharjoittajille olisi varattava kohtuullinen siirtymäaika, jonka kuluessa he voisivat valmistella ehdotetuissa säännöksissä asetetut vaatimukset täyttävän markkinointiasiakirjan ja tarvittaessa uusia sopimuslomakkeensa vaatimuksia vastaaviksi. Siirtymäaika voisi olla noin kolme kuukautta, joten lait ehdotetaan tulemaan voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Sopimussuhdetta koskevia ehdotettuja säännöksiä sovellettaisiin lain voimaantulon jälkeen tehtäviin sopimuksiin.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

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 1 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) arvopaperimarkkinalaissa (495/1989) tarkoitettua arvopaperia koskevaan sopimukseen;
- 4) vakuutus sopimukseen;
- 5) 10 luvussa tarkoitettua aikaosuusasuntoa koskevaan sopimukseen.

10 luku

Aikaosuusasuntojen markkinointi ja kauppa

1 §

Luvun soveltamisala ja määritelmät

Tämän luvun säännökset koskevat aikaosuusasuntojen markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille sekä aikaosuusasunnon kauppaa, jossa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja.

Tässä luvussa tarkoitetaan:

- 1) *aikaosuusasunnolla* asumiskäyttöön tarkoitettua rakennusta tai huoneistoa, jonka hallintaoikeus on jaettu määrätyin tai mää-

rättävissä olevin väliajoin toistuvina ajanjaksoina käytettäviin osuuksiin (*aikaosuus*);

- 2) *aikaosuuskohteella* kokonaisuutta, jonka muodostavat aikaosuusasunnot, osuuksien 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 aikaosuuskohde sijaitsee, sekä jos nämä ehdot eivät ole täyttyneet, selvitys siitä, miltä osin ne ovat täyttymättä;

3) yksityiskohtainen kuvaus aikaosuuskohdesta 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 vaihto- tai 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 §:ssa tarkoitettujen luottosopimuksen peruuttamisesta, 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 vaihto- tai 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 aikaosuuoskohteesta.

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 tarkoitettujen 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 aikaosuusasunto 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 asia-

kirjassa 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 mää-
rättyvä maksuaikataulu, jos kauppahinta
sovitaan joiltakin osin maksettavaksi ennen
kuin rakennusvalvontaviranomainen on hy-
väksynyt asunnon käyttöön otettavaksi;
- 4) allekirjoittamispäivä ja -paikka erikseen
kummankin osapuolen osalta.

Sopimuksesta on käytävä ilmi, että ostajal-
le ei aiheudu siitä muita maksuja, kuluja tai
velvoitteita kuin ne, jotka mainitaan sopi-
muksessa.

9 §

*Sopimuksen muotoa, kieltä ja sisältöä
koskevien vaatimusten laiminlyönti*

Sopimus, joka ei täytä 6—8 §:ssä asetet-
tuja 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 kol-
men kuukauden ja kymmenen päivän kulut-
tua siitä päivästä, jona molemmat osapuolet
ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Jos myyjä oikaisee sopimuksen vaatimuk-
sia vastaavaksi ennen kuin ostaja on ved-
onnut sen sitomattomuuteen, ostajalla on
10 §:n mukainen peruuttamisoikeus siitä päi-
västä, jona hän sai oikaistun sopimuksen.

Jos sopimus raukeaa ostajan vedottua sen
sitomattomuuteen, myyjän on viivytyksettä
palautettava saamansa maksusuoritukset sekä
korvattava ostajalle 14 §:n nojalla suoritettu-
jen maksujen määrä. Palautettaville määrille

on maksettava korkoa korkolain (633/1982)
3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan
mukaan siitä päivästä, jona suoritus on otet-
tu vastaan.

10 §

Ostajan oikeus peruuttaa kauppa

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

Peruuttamisaikaa laskettaessa ei oteta lu-
kuun sitä päivää, jona sopimus allekirjoitet-
tiin. Jos peruuttamisajan viimeinen päivä on
pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu-
tai 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 tarkoituksen-
mukaisella tavalla annettu tai lähetetty ennen
10 §:ssä säädetyn ajan päättymistä, ostaja
saa vedota ilmoitukseen, vaikka se myöhäs-
tyisi, 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 luottotamasta
koskevan järjestelyn perusteella, luottosopi-
mus peruuntuu ostajan peruuttaessa kaupan.
Luottosopimus peruuntuu vastaavasti, jos
kauppasopimus raukeaa 9 §:n nojalla. Luot-
tosopimuksen 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 §:ssa 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 rakentamisivaiheessa

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 määrittämisestä 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* sakkoon.

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.

2.

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. Aikaosuusasuntoa markkinoitaessa annettavista tiedoista säädetään kuluttajansuojalain (38/1978) 10 luvussa.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .

Helsingissä 24 päivänä lokakuuta 1997

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Oikeusministeri *Kari Häkämies*

1.

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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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- (495/89) tarkoitettua arvopaperia koskevaan sopimukseen; *eikä*

4) vakuutus- sopimukseen.

Tämän luvun säännöksiä ei sovelleta:

1) kulutusluottoa koskevaan sopimukseen;
2) kiinteän omaisuuden kauppaa tai vuokraamista koskevaan sopimukseen;

3) arvopaperimarkkina- (495/1989) tarkoitettua arvopaperia koskevaan sopimukseen;

4) vakuutus- sopimukseen;

5) 10 luvussa tarkoitettua aikaosuu- asuntoa koskevaan sopimukseen.

10 luku

Aikaosuu- asuntojen markkinointi ja kauppa

Ei rinnakkaistekstiä

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

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

Voimassa oleva laki

tavalla, on tuomittava, jollei teko ole rangaistava rikoslain 30 luvun 1 §:ssä tarkoitettuna markkinointirikoksena, *kuluttajansuojarikkomuksesta* sakkoon.

4 §

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

Ehdotus

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* sakkoon.

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.*

2.

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:

Voimassa oleva laki

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 annettavista tiedoista säädetään lisäksi asetuksella.

Ehdotus

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 annettavista tiedoista säädetään lisäksi asetuksella. *Aikaosuuksenasuntoa markkinoitaessa annettavista tiedoista säädetään kuluttajansuojalain (38/1978) 10 luvussa.*

*Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta .*

