

Lakivaliokunnan mietintö n:o 8 hallituksen esityksen johdosta laiksi kauppakaaren 10 luvun muuttamisesta, laiksi elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine ja laiksi merilain 215 §:n muuttamisesta

Eduskunta on päätöspöytäkirjan ottein 9 päivältä helmikuuta 1988 lähettänyt lakivaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi otsikossa mainitun hallituksen esityksen n:o 1.

Valiokunnassa ovat olleet kuultavana lainsäädäntöjohtaja Kaarina Buure-Hägglund ja lainsäädäntöneuvos Niilo Jääskinen oikeusministeriöstä, vs. hallitusneuvos Raimo Kurki kauppaja- ja teollisuusministeriöstä, vs. kuluttaja-asiamies Erik Mickwitz kuluttaja-asiamiehen toimistosta, professori Erkki Aurejärvi Helsingin yliopistosta, lakimies Ismo Saarinen Suomen Yrittäjien Keskusliitosta ja osastopäällikkö Markku Ruutu Pankkien neuvottelukunnasta.

Hallituksen esitys

Hallituksen esityksessä ehdotetaan uudistettaviksi kauppakaaren säännökset irtaimen pantin myymisestä sekä säädettäväksi laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine, jolla kumottaisiin nykyinen laki käsityöläisen oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine. Jälkimmäiseen lakiehdotukseen liittyen ehdotetaan myös merilakia muutettavaksi.

Esityksen mukaan laajennettaisiin oikeutta myydä työtä tai säilyttämistä varten elinkeinonharjoittajan hallussa oleva, noutamatta jätetty esine. Esineen myynnissä noudatettavaa menettelyä ehdotetaan yksinkertaistettavaksi.

Valiokunnan kannanotot

Valiokunta on käsitellyt asian. Hallituksen esityksen perusteluihin viitaten valiokunta pitää hallituksen esitystä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa lakiehdotusten hyväksymistä seuraavin huomautuksin ja muutosehdotuksin.

Lakiehdotus n:o 1. Kauppakaaren 10 luvun 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa ja 3 momentissa on ehdotettu, että myös sellaiset panttina olevat osakkeet, jotka oikeuttavat oman asunnon hallintaan, voidaan myydä kuukauden kuluessa siitä, kun pantin omistajalle on saatavan erääntymisen jälkeen ilmoitettu, että ellei maksua suoriteta, pantti myydään. Valiokunta ehdottaa oman asunnon omistajan oikeusturvan parantamiseksi tämän ajan pidentämistä kahdeksi kuukaudeksi.

Viitaten hallituksen esityksen perusteluihin valiokunta toteaa, että käytännössä saattaa esiintyä poikkeuksellisesti tilanteita, joissa em. pakottavasta pantin omistajan turvaksi säädetystä kahden kuukauden määräajasta tulee voida luopua. Näin saattaa tapahtua asuntojen hintojen paikallisen erittäin voimakkaan alenemisen myötä. Tällöin pantinhaltija voi myydä pantin ehdotetun 2 §:n 2 momentin perusteella määräajasta riippumatta, mikäli pantin arvo uhkaa olennaisesti aleta. Todistustaakka pantin myymisen edellytysten olemassaolosta on pantinhaltijalla.

Edellä mainittu kahden kuukauden määräaika on ehdotettu säädettäväksi pantinomistajan turvaksi eikä siitä pykälän pakottavuuden vuoksi voida etukäteen toisin sopia. Sen sijaan tapauksessa, jossa pantin haltija on ilmoittanut haluavansa myydä pantin saadakseen suorituksen saatavastaan, voi pantin omistaja pantin myymistä koskevien säännösten rajoittamatta omistusoikeutensa nojalla antaa suostumuksen myös asuntonsa hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymiseen.

Selvyyden vuoksi valiokunta toteaa, ettei ehdotettu säännös koske sitä tilannetta, jossa pantinomistaja haluaa maksuvaikeuksiensa vuoksi tai vaihtaakseen asuntonsa ennen saatavan erääntymistä myydä oman asunnon asunto-osakkeensa.

Valiokunta on korjannut *johtolauseessa* havaitut tekniset virheet.

Lakiehdotus n:o 2. Tulkintavaikeuksien ehkäisemiseksi valiokunta ehdottaa, että lakiin elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine, sen 7 §:ään, lisättäisiin sanat ”paitsi 3 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa”, jolloin riidanalaisessakin tapauksessa olisi oikeus myydä nopeasti pilaantuva esine.

Edellä olevan perusteella valiokunta kunioittavasti ehdottaa,

*että koimas lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamattomana ja
että ensimmäinen ja toinen lakiehdotus hyväksyttäisiin näin kuuluvina:*

1.

Laki

kauppakaaren 10 luvun muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti muutetaan kauppakaaren 10 luvun 2 (*poist.*) ja 7 § näin kuuluviksi:

10 luku

Pantista ja takauksesta

2 §

(1 ja 2 mom. kuten hallituksen esityksessä)

Mikäli pantiksi on annettu osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa, jota yksinomaan tai pääasiallisesti käytetään pantin omistajan asuntona, on *pantin omistajalle varattava pantinhaltijan saatavan maksamiseen vähintään kahden kuukauden pituinen aika 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettusta ilmoituksesta.*

Sopimus, jolla lyhennetään tätä määräaika tai poiketaan 1 momentin säännöksistä pantiksi annettujen osakkeiden omistajan vahingoksi, on tehoton.

(4 mom. kuten hallituksen esityksessä)

7 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Voimaantulosäännös

(Kuten hallituksen esityksessä)

2.

Laki

elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1—6 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

7 §

Jos tuomioistuimessa, välimiesmenettelyssä tai kuluttajavalituslautakunnassa on vireillä elinkeinonharjoittajan vaatimuksen perustetta tai määrää taikka myynnin edellytystä koskeva

riita, esinettä ei saa myydä, *paitsi 3 §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa*, ennen kuin kohtuullinen aika on kulunut sen jälkeen, kun asia on ratkaistu.

8—12 §

(Kuten hallituksen esityksessä)

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Björkstrand, varapuheenjohtaja Urpilainen ja jäsenet Aittoniemi, Hacklin, Håkämies, Jokinen,

Linnainmaa, Moilanen, Niinistö, Paloheimo, Pohjola, Taina, Tykkyläinen, Vähänäkki ja Väistö.

Vastalause

Pantin myyntiä koskevan lain käsittelyn yhteydessä on kiinnitetty erityistä huomiota tapaukseen, jossa panttina ovat sellaisen asunnon osakkeet, jota käytetään yksinomaan tai pääasiallisesti pantin omistajan asuntona.

Jos tällainen asukas joutuu äkillisiin taloudellisiin vaikeuksiin eikä pysty suorittamaan lainansa lyhennyksiä, on pantinhaltijalla lain mukaan edelleen oikeus myydä pantti kahden kuukauden kuluttua sen jälkeen kun saatava on erääntynyt ja pantin omistajalle on myynnistä ilmoitettu.

Tämän jälkeen asukkaan oikeusturva on varsin vähäinen, koska hän ei ole asuntonsa omistaja eikä vuokralainen.

Huoneenvuokralain mukaan on vuokralaisella vastaavassa tilanteessa, esimerkiksi maksumatta jääneiden vuokrien johdosta aiheutuneen vuokrasopimuksen purkamisen jälkeen, mahdollisuus siirtää muuttopäiväänsä vuodela, mikäli hänelle aiheutuu huomattavia vaikeuksia saada toinen asunto muuttopäivään mennessä. Vastaavaa mahdollisuutta ei ole asukkaalla, joka on vuokran asemesta maksanut asuntolainan lyhennyksiä ja joutuu odottamattomiin maksuvaikeuksiin.

Tämän lisäksi ei pantin omistajalla ole mitään takeita siitä, että hän saa takaisin asunnosta maksamansa käyvän hinnan.

Helsingissä 24 päivänä toukokuuta 1988

Eero Paloheimo

Edellä olevan perusteella katson, että asuntolainaa ottaneen omistusasunnon haltija ja vuokralainen eivät ole tasa-arvoisessa asemassa tilanteessa, jossa asukas joutuu odottamattomiin taloudellisiin vaikeuksiin eikä pysty suoriutumaan määräajassa niistä velvoitteista, joihin on sitoutunut. Koska asumista on pidetty kansalaisen perusoikeutena, ei tämä liene lainsäätäjän tarkoitus.

Ehdotankin,

että valiokunnan mietinnön perusteluissa lausuttaisiin seuraavaa:

”Lain käsittelyn aikana on todettu, että taloudellisiin vaikeuksiin äkillisesti joutuneen ja muuttamaan velvoitetun omistusasunnon haltijan ja asukkaan oikeusturva ei vastaa nykyistä asuntopolitiikkaamme.

Siksi valiokunta edellyttää, että hallitus ryhtyy toimenpiteisiin sellaisen asukkaan oikeusturvan parantamiseksi, joka velvoitetaan muuttamaan aikaisemmin omistamastaan asunnosta siten, että tämän asukkaan oikeudet vastaavat muuttamaan joutuvan vuokralaisen oikeuksia.”

