

TALOUSVALIOKUNNAN MIETINTÖ 29/1997 vp

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

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 28 päivänä lokakuuta 1997 lähettänyt talousvaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen 181/1997 vp laeiksi kuluttajansuojalain ja kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n muuttamisesta.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Marjo Lahelma, oikeusministeriö
- kuluttaja-asiamies Erik Mickwitz, kuluttaja-asiamiehen toimisto
- johtava lakimies Tuula Sario, Suomen Kuluttajaliitto

- lakimies Juuso Jokela, Suomen Pankkiyhdistys
- lakimies Susanna Lehti, Suomen Kiinteistönvälittäjien Liitto
- osastopäällikkö Antti Neimala, Keskuskauppakamari
- lainopillinen asiamies Juha Ahvenniemi, Suomen Yrittäjät
- johtaja Pekka Laukala, Matkailun edistämiskeskus
- toimitusjohtaja Vesa Tengman, Suomen Lomapörssi Oy, edustaen myös Suomen Timesthare yhdistystä
- toimitusjohtaja Kristiina Karske, RCI Finland Oy.

HALLITUKSEN ESITYS

Hallituksen esityksessä ehdotetaan, että kuluttajansuojalakiin lisätään aikaosuuasuntojen markkinointia ja kauppaa koskeva uusi luku. Aikaosuuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka hallintaoikeus on jaettu määrätyn väliajoin toistuvina ajanjaksoina käytettäviin osuuksiin, aikaosuuksiin. Tällaisia aikaosuuksia on tarjolla erityisesti vapaa-ajan asuntoihin lomakohteissa. Arkikielessä niitä on Suomessa nimitetty lomaosakkeiksi tai viikko-osakkeiksi.

Ehdotetut säännökset koskevat aikaosuuasuntojen markkinointia ja kauppaa, jossa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kulut-

taja. Elinkeinonharjoittaja veloitetaan laatimaan erityinen asiakirja, jossa annetaan tietoja hallintaoikeuden luonteesta, asunnoista, hinnoista ja kustannuksista sekä ostajan oikeudesta peruuttaa kauppa. Asiakirjan tiedot sitovat pääsääntöisesti elinkeinonharjoittajaa ja ne muodostavat kauppasopimuksen osan. Laissa on säännökset sopimuksen muodosta ja sisällöstä sekä kielestä, jolla se on laadittava. Sopimus, joka ei täytä asetettuja vaatimuksia, ei sido ostajaa. Jos ostaja haluaa vedota sopimuksen sitomattomuuteen sen sisällön puutteellisuuden perusteella, hänen on kuitenkin ilmoitettava tästä

myyjälle viimeistään kolmen kuukauden ja kymmenen päivän kuluttua sopimuksen allekirjoituspäivästä.

Ostajalla on ehdotuksen mukaan oikeus peruuttaa kauppa ilman seuraamuksia kymmenen päivän kuluessa sopimuksen allekirjoittamispäivästä. Jos kauppa peruutetaan, myös sen rahoittamiseksi tehty luottosopimus peruuntuu. Ostajalta ei saa ottaa vastaan kauppahintaa tai muuta

kauppasopimukseen tai luottosopimukseen perustuvaa maksusuoritusta ennen kuin peruuttamisaika on päättynyt.

Hallituksen esitykseen sisältyy myös ehdotus kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain muuttamiseksi, jolla kiinteistönvälittäjälle säädetään vastuu edellä mainittujen tietojen antamisesta ostajalle.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella valiokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Valiokunta puoltaa hallituksen esitykseen sisältyvien lakiehdotusten hyväksymistä.

Lakiehdotuksilla pannaan kansallisesti täytäntöön 26.10.1994 annettu Euroopan parlamentin ja EU:n neuvoston direktiivi 94/47/EY ostajien suojaamisesta sopimuksissa, jotka koskevat aikaosuuksiin perustuvien kiinteän omaisuuden käyttöoikeuksien hankkimista (*aikaosuusdirektiivi*). Direktiivi oli Euroopan talousalueen lainsäädäntöehdotuksena eduskunnan käsiteltävänä vuonna 1994 (Y 10/1994 vp). Suuri valiokunta katsoi direktiiviehdotuksen vastaavan Suomen kuluttajansuojalainsäädännön tavoitteita. Direktiivi oli sen 12 artiklan mukaan pantava täytäntöön jäsenvaltioissa viimeistään 29.4.1997.

Lakiehdotus parantaa selvästi kuluttajansuojaa aikaosuus-kaupassa.

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan aikaosuus-kaupassa kuluttajansuojan kannalta ongelmallisia tilanteita on esiintynyt etenkin esittely- ja myyntitilaisuuksissa, joissa kuluttajiin on saatettu kohdistaa epäasiallista painostusta. Tämän estämiseksi kuluttaja-asiamies on antanut ohjeita asiakkaan kohtelusta esittelytilaisuudessa. Lakiehdotuksen 5 §:n mukaan kuluttajalle on ilmoitettava selkeästi aikaosuuksien myyntiä esittelytilaisuuden tarkoitus sekä annettava siinä keskeiset tiedot esittelyn kohteesta. Lisäksi kuluttajalla on oltava mahdollisuus saada 3 §:ssä

tarkoitettu markkinointiasiakirja milloin tahansa tilaisuuden aikana. Asiakkaan kohtelusta myyntitilaisuudessa ei muuten ehdoteta tarkempia säännöksiä, vaan tähän sovelletaan kuluttajansuojalain 2 luvun yleisiä säännöksiä. Valiokunta pitää tätä järjestelyä tarkoituksenmukaisena. Valiokunta pitää kuitenkin tärkeänä, että kuluttaja-asiamies seuraa tarkasti alan markkinointimenettelyjä ja tarvittaessa puuttuu havaitsemiinsa epäkohtiin.

Lakiehdotuksen mukaan (kuluttajansuojalain 10 luvun 10 ja 11 §) ostajalla on oikeus peruuttaa kauppa kymmenen päivän kuluessa sopimuksen allekirjoituksesta. Peruuttamisesta on ilmoitettava kirjallisesti myyjälle tai markkinointiasiakirjassa mainitulle muulle osapuolelle. Vastuu peruuttamisilmoituksen perille menosta on myyjällä, jos ilmoitus on annettu tai lähetetty tarkoituksenmukaisella tavalla. Peruuttamisoi-keudesta on mainittava markkinointiasiakirjassa. Valiokunta pitää tarkoituksenmukaisena, että kuluttajan peruuttamisilmoitusta ei sidota erityisiin muotovaatimuksiin. Muotovaatimus, esimerkiksi peruuttamisilmoituksen toimittamisesta todisteellisesti, voisi johtaa kohtuuttomaan tulokseen, jos oikea-aikaisesti myyjän tietoon saatettu peruutus todettaisiin pätemättömäksi pelkän muotovirheen vuoksi. Koska on kuluttajan edun mukaista, että peruuttamisilmoituksen tekemisestä ei synny erimielisyyttä, markkinointiasiakirjaan voidaan ottaa suositus siitä, että peruuttamisilmoitus tehdään esimerkiksi kirjautulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Tämä suositus ei vaikuttaisi kuluttajan oikeuksiin ja

velvollisuuksiin, eikä sitä ole syytä säännellä laissa, vaan asia voidaan jättää alan järjestöjen ja kuluttaja-asiamiehen ohjeistuksien varaan.

Lakiehdotuksen 9 §:n mukaan aikaosuusasunnon myyntisopimus, joka ei täytä 6—8 §:n sopimuksen kieltä, markkinointiasiakirjaa ja sopimuksen muuta sisältöä koskevia vaatimuksia, ei sido ostajaa. Jos ostaja haluaa vedota sopimuksen sitomattomuuteen sillä perusteella, että sopimuksessa ei ole 7—8 §:n mukaisia tietoja, hänen tulee ilmoittaa siitä myyjälle viimeistään kolmen kuukauden ja kymmenen päivän kuluttua sopimuksen allekirjoittamisesta. Tämä määräaika on valiokunnan mielestä myyjän tietojen antovelvollisuuden merkitykseen nähden varsin lyhyt. Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että kotimyyntiä koskevan kuluttajansuojalain 6 luvun 2 §:n mukaan, jos kotimyyntiasiakirjaa ei anneta, ostaja ei tule lainkaan sidotuksi sopimukseen. Sitomattomuudelle ei ole asetettu takarajaa. Koska lakiehdotuksen mukainen määräaika vastaa muiden pohjoismaiden omaksumaa järjestelyä, valiokunta ei ehdota sitä muutettavaksi. Valiokunta toivoo kuitenkin, että kuluttaja-asiamies seuraa 9 §:n säännöksen toteutumista käytännössä ja tarvittaessa tekee ehdotuksen säännöksen tarkistamisesta.

Lakiehdotuksen 13 §:ssä kielletään myyjää ottamasta ostajalta vastaan kauppahintaa tai muuta maksusuoritusta 10 §:ssä säädetyn peruuttamisajan aikana. Tämä säännös perustuu aikaosuusdirektiivin 6 artiklan pakottavaan säännökseen. Saadun selvityksen mukaan kiello ei aiheuta erityisiä vaikeuksia aikaosuusasuntojen ostajille tai myyjille, varsinkin kun direktiivi ja laki sallivat kauppahinnan tallettamisen kolmannen osapuolen haltuun, esimerkiksi pankin sulkutilille.

Koska aikaosuusdirektiivin täytäntöönpanoaika on jo päättynyt ja kun aikaosuuksien markkinoinnin sääntely laissa on ilmeisen tarpeellista, valiokunta toivoo, että laki tulisi voimaan niin pian kuin se välttämättömät siirtymävaiheen järjestelyt huomioon ottaen on mahdollista.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella talousvaliokunta kunnioittavasti ehdottaa,

että lakiehdotukset hyväksytään muuttamattomina.

Helsingissä 19 päivänä marraskuuta 1997

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Tuulikki Hämäläinen /sd
 vpj. Seppo Kääriäinen /kesk
 jäs. Mikko Immonen /vas
 Mari Kiviniemi /kesk
 Paula Kokkonen /kok
 Martti Korhonen /vas
 Riitta Korhonen /kok
 Pekka Kuosmanen /kok

Leena Luhtanen /sd
 Paavo Nikula /vihr
 Erkki Partanen /sd
 Vuokko Rehn /kesk
 Ola Rosendahl /r
 Juhani Sjöblom /kok
 Sakari Smeds /skl
 Janne Viitamies /sd.

