

Talousvaliokunnan mietintö n:o 5 hallituksen esityksestä laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä

Eduskunta on 26 päivänä marraskuuta 1987 lähettänyt talousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen n:o 179/1987 vp. laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä.

Asian johdosta ovat valiokunnassa olleet kuultavina lainsäädäntöneuvos Rauno Vanhanen oikeusministeriöstä, ylitarkastaja Ilkka Cantell kauppa- ja teollisuusministeriöstä, toimistopäällikkö Marita Wilska elinkeinohallituksesta, kuluttaja-asiamies Erik Mickwitz, pääsihteeri Seija Turtiainen kuluttajaneuvostosta, puheenjohtaja Kauko Koskinen Suomen Kiinteistönvälittäjien Liitosta, tiedotussihteeri Eero Ollikainen Kuluttajaliitosta, toiminnanjohtaja Gun Väyrynen Kuluttajat-Konsumenterna ry:stä, oikeustieteen lisensiaatti Erkki Kontkanen Pankkien neuvottelukunnasta ja julkinen kaupanvahvistaja Jukka Heikkilä.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi kiinteistönvälittäjän kanssa tehtävästä myyntitoimeksiannosta, kun välitettävänä on asuntona käytettävä tai muuten pääasiallisesti yksityisessä käytössä oleva kiinteistö tai huoneisto, jonka hallintaoikeus perustuu osakkeen tai osuuksien omistamiseen. Lakia sovelletaan myös välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen välillä, kun välitettävä kohde on tarkoitettu vastapuolen asunnoksi tai muuten pääasiallisesti hänen yksityiseen käyttöönsä. Lakia sovellettaisiin soveltuvien osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoon sekä maanvuokrausta koskevaan toimeksiantoon.

Toimeksiantosopimus olisi tehtävä kirjallisesti eikä välittäjä voisi vedota sopimusehtoon, jota ei ole merkitty toimeksiantosopimukseen tai muutoin sovittu kirjallisesti. Toimeksiantosopimus olisi voimassa määräjän kerrallaan ja lakiin sisältyisivät määräykset sopimuksen jatkamisesta.

Välitystehtävä olisi suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon sekä toimeksiantajan että tämän vastapuolen edut.

Kiinteistönvälittäjän olisi annettava toimeksiantajalle tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Vastaavasti välittäjän on tarjotessaan kohdetta ostettavaksi annettava kaupan päättämiseen vaikuttavat tiedot. Laissa säädettäisiin myös asiakirjoista, jotka välittäjän on ennen kaupan päättämistä esitettävä.

Laissa säädettäisiin kiinteistönvälittäjän vastuusta toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle. Välittäjän suorituksessa olevan virheen johdosta välittäjän palkkiota saatettaisiin alentaa tai, jos virheistä on aiheutunut olennaista haittaa, välittäjällä ei olisi oikeutta palkkioon. Välittäjä voisi joutua myös korvausvelvolliseksi toimeksiantajalle ja eräissä tapauksissa myös toimeksiantajan vastapuolelle. Laissa säädettäisiin myös takautumisoikeudesta.

Lain mukaan välitettävänä olevasta kohteesta voisi olla kerrallaan välittäjällä vain yksi käsiraha. Tarjouksesta, jonka vakuutena on käsiraha, olisi laadittava asiakirja, josta ilmenvät tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Kiinteistöä välitettäessä on lisäksi noudatettava kiinteistön kauppaa koskevia säännöksiä. Lakiin sisältyisivät myös säännökset käsirahan palauttamisesta.

Lakiehdotuksessa on yleissäännöksiä välityspalkkion suuruudesta sekä välittäjän oikeudesta palkkioon toimeksiantosopimuksen voimaantulon jälkeen.

Talousvaliokunta pitää hallituksen esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Asunnon hankinta on kotitalouksen kannalta yksi keskeisimpiä taloudellisia päätöksiä ja siitä aiheutuu pitkäaikaisia taloudellisia vaikutuksia. Tästä syystä valiokunta pitää asian sääntelyä yhteiskuntapoliittisesti merkittävänä.

Valiokunnan käsityksen mukaan kuluttajansuojan kehittämisessä tulee edetä siten, että kehitetään asuntokaupan ostajan suojaa. Tämä on tarpeellista varsinkin niissä tapauksissa, joissa asunnon ostossa ei ole mukana kiinteis-

tönvälittäjää, jolla on toimeksiantosopimuksesta riippumatta velvoitteita kaupan molempia osapuolia kohtaan.

Talousvaliokunta kiinnittää huomiota käsi- rahaa koskevien säännösten vaikutukseen julkisten kaupanvahvistajien tarpeeseen ja mahdolliseen tehtävien luonteen muuttumiseen. Säännöksiä on tässä suhteessa samoin kuin muutenkin jatkuvasti seurattava ja ryhdyttävä tarvittaessa toimenpiteisiin lainsäädännön muuttamiseksi.

Lakiehdotuksen 12 §:n mukaan välityspalkkiota ja kustannusten korvausta voidaan alen- taa, jos välittäjän virheestä on aiheutunut toi- meksiantajalle haittaa. Välittäjä voi menettää

oikeutensa palkkioon tai korvaukseen, jos vir- he on aiheuttanut olennaista haittaa. Haittaa arvioitaessa tulee ottaa huomioon ensisijaisesti taloudellinen haitta siltä osin, kuin se ei oikeu- ta 4 momentin mukaiseen korvaukseen, mutta huomioon on otettava myös muu haitta, joka saattaa ilmetä ylimääräisenä vaivana, esimer- kiksi tilapäisinä epämukavina asumisolosuhtei- na.

Edellä esitetyn perusteella talousvaliokunta kunnioittavasti ehdottaa,

että hallituksen esitykseen sisältyvä lakiehdotus hyväksyttäisiin muuttamat- tomana.

Helsingissä 28 päivänä huhtikuuta 1988

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokun- nassa ovat ottaneet osaa puheenjohtaja Lind- roos, varapuheenjohtaja Laurila ja jäsenet An-

dersson, Antvuori, Dromberg, Huuhtanen, Ikonen, Jouppila, Lapiolahti, J. Roos, Soinin- vaara, Vastamäki ja Wasz-Höckert.
