

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2003:33

*Lausunnot asuntokauppatyöryhmän
mietinnöstä*

Tiivistelmä

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2003:33

*Lausunnot asuntokauppatyöryhmän
mietinnöstä*

Tiivistelmä

ISSN 1458-7149
ISBN 952-466-190-X
Oikeusministeriö
Helsinki

KUVAILULEHTI

OIKEUSMINISTERIÖ

Julkaisun päivämäärä
2.12.2003

Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, puheenjohtaja, sihteeri)		Julkaisun laji Lausunnotiivistelmä	
Lainsäädäntöneuvos Katri Kummoinen		Toimeksiantaja Oikeusministeriö	
		Toimielimen asettamispäivä	
Julkaisun nimi			
Lausunnot asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä. Tiivistelmä			
Julkaisun osat			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Johdanto 2. Yhteenvedo lausunnoista 3. Yksityiskohtaiset kannanotot 			
LIITE: Luettelo viranomaisista ja yhteisöistä, jotka antoivat lausunnon ja joilta lausuntoa pyydettiin			
Tiivistelmä			
<p>Oikeusministeriö pyysi 30.4.2003 lausuntoa asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä (Oikeusministeriö, Lausuntoja ja selvityksiä 2003:10) 35 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lisäksi Korkeimmalle oikeudelle varattiin tilaisuus lausua mietinnöstä. Lausunnon antoivat 28 viranomaista ja yhteisöä.</p>			
Avainsanat: (asiasanat)			
asuntokauppa, kuluttajansuoja, osaomistusasunnot, lisärakentaminen			
Muut tiedot			
OM 2/41/2002,OM007:00/2002			
Sarjan nimi ja numero Lausuntoja ja selvityksiä 2003:33		ISSN 1458-7149	ISBN 952-466-190-X
Kokonaissivumäärä	Kieli suomi	Hinta	Luottamuksellisuus julkinen
Jakaja Oikeusministeriö		Kustantaja Oikeusministeriö	

1. JOHDANTO

Oikeusministeriö asetti 12 päivänä helmikuuta 2002 työryhmän valmistelemaan asunto-kauppalain (843/1994) muuttamista. Tavoitteena oli lain tarkistaminen niin, että lain toimivuuden seurannassa havaitut epäkohdat saadaan poistettua.

Asuntokauppatyöryhmän mietintö valmistui 30 päivänä huhtikuuta 2003. Työryhmä ehdottaa lukuisia lisäyksiä ja muutoksia asuntokauppalakiin sekä lisäksi eräitä tarkistuksia kuluttajavalituslautakunnasta annettuun lakiin (42/1978), kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin (1074/2000) sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999).

Merkittävimmät uudistusehdotukset koskevat asuntokauppalain yleistä soveltamisalaa, rakentamisvaiheen suojajärjestelmän kattavuutta ja toimivuutta, varausmaksuja ja käsi-raham sijasta käytettäviä vakiokorvausehtoja, perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta vaadittavaa kymmenen vuoden rakennusvirhevakuutta, virheilmoituksia sekä asuntoyhteisön asemaa ja oikeuksia silloin, kun uuden asunnon myyjän vastuulle kuuluva virhe ilmenee yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa osassa. Lakiin ehdotetaan vielä lisättäväksi säännöksiä taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kaupassa sekä pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta hänen myydessään panttina olevan asunnon.

Oikeusministeriö pyysi lausuntoa mietinnöstä 35 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lisäksi Korkeimmalle oikeudelle varattiin tilaisuus lausua mietinnöstä. Lausunnon antoivat 28 viranomaista ja yhteisöä. Tiivistelmän liitteessä on lueteltu viranomaiset ja yhteisöt, joilta lausuntoa pyydettiin ja jotka sen antoivat.

2. YHTEENVETO LAUSUNNOISTA

Lausuntopalaute on hyvin myönteistä: mietintöä pidetään perusteellisesti valmisteltuna ja työryhmän ehdotuksia pitkälti kannatettavina. Yksittäisistä uudistusehdotuksista eräviä näkemyksiä esitettiin eniten suorituskyvyttömyysvakuuden laajentamisesta koskemaan myös sellaisia uudisrakennuskohteita, jotka myydään kuluttajille vasta asuntojen valmistumisen jälkeen (asuntokauppalain 4 luvun 3 a §). Rakennusvalvontaviranomaisia edustavat lausunnonantajat vastustivat jyrkästi myös näille viranomaisille ehdotettuja uusia tehtäviä (maankäyttö- ja rakennuslain 142 §:n 2 momentti ja 152 a §).

3. YKSITYISKOHTAISET KANNANOTOT

Tiivistelmään on kuhunkin kohtaan otettu ehdotettu säännös vain, jos sitä tai siihen liittyvää asiaa on käsitelty lausunnoissa. Ehdotettu säännös on kursivoitu siltä osin kuin se poikkeaa voimassa olevasta säännöksestä.

3.1. Asuntokauppalaki

Asuntokauppalaain rakenteesta

Helsingin käräjäoikeus kiinnitti huomiota siihen, että selkeyttävistä muutosehdotuksista huolimatta laki on edelleen vaikeaselkoinen ja avautuu vain ammattilaisille. Samaa mieltä on myös *Huoneistokeskus Oy*: oikeusministeriön tulisi jatkossakin seurata tilannetta ja korjata esiin tulevia ongelmia tarpeen mukaan.

Myös *Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA*, *Suomen Kiinteistöliitto* ja *Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto* katsovat, että laki on kokonaisuudessaan vaikeasti hahmotettavissa. Nämä lausunnonantajat esittävät, että jollakin aikajänteellä tulisi selvittää, olisiko mahdollista erottaa perustajan ja asuntoyhteisön välisiä oikeuksia ja velvoitteita koskeva sääntely asuntokauppalaista ja siten parantaa lain luettavuutta ja ymmärrettävyyttä.

1 luku. Yleiset säännökset

1 §. Lain soveltamisala

Tämä laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, [*poisto*] ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita.

Tämä laki ei koske

- 1) sellaisen osuuskunnan osuuden luovuttamista, jonka jäsenyys antaa ainoastaan oikeuden tehdä osuuskunnan kanssa huoneenvuokrasopimuksen;
- 2) aikaosuuksien kauppaa;
- 3) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitetun asumisoikeuden luovuttamista.

Mitä tässä laissa säädetään kaupasta, koskee soveltuvin osin myös vaihtoa.

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta katsoo, että lain soveltamisalaa koskevat ehdotukset ovat tarpeellisia oikeudellisen tilan selventämiseksi.

Asuntokauppalaain soveltamista osaomistusasuntoihin ja osaomistusyhteisöihin kannattavat *Helsingin käräjäoikeus*, *Tampereen käräjäoikeus* ja *Rakennusteollisuus RT ry*. Myös *Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA*, *Suomen Kiinteistöliitto* ja *Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto* katsovat, että lain soveltamisalan laajentaminen osaomistusasuntoihin saattaa olla perusteltua, vaikka näiden lausunnonantajien tiedossa ei olekaan, että nykyisestä lainsäädännöstä olisi aiheutunut ongelmia.

Suomen Pankkiyhdistys pitää sitä vastoin asuntokauppalain 2 luvun säännösten ulottamista myös osaomistuskohteisiin ylimitoitettuna ja tarpeettomana. Järjestelmä monimutkaistuu ja esimerkiksi turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuus säilyttää osakekirjaa kunnes osaomistussuhde päättyy merkitsee käytännössä jopa 20 vuotta kestävästä säilytysvelvollisuutta. Asunnon ostajan suojan tarve on Suomen Pankkiyhdistyksen mukaan oleellisesti pienempi, koska kauppahinta on vain tietty, yleensä melko pieni osuus koko asunnon arvosta. Lisäksi asunnon ostaja voi päättää asunnon loppuosan ostamisesta vasta sen jälkeen, kun hän on asunut asunnossa vuosia ja tuntee asunnon ja sen mahdolliset virheet.

Helsingin käräjäoikeus kiinnittää huomiota siihen, että asumisoikeussopimukseen perustuva hallintaoikeus on pysyvyydeltään rinnastettavissa osakeomistuksen tuottamaan hallintaoikeuteen, vaikka asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden haltijan välisessä suhteessa on myös huoneenvuokrasuhdetta muistuttavia piirteitä. Kun osaomistusasunnoissakin hallinta perustuu osittain osakkeiden omistukseen ja osittain huoneenvuokrasuhteeseen, voidaan käräjäoikeuden mukaan kysyä, onko perusteltua jättää vaarahoitteiset asumisoikeusasunnot lain soveltamisalan ulkopuolelle.

2 §. Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan

...

7) *osaomistusyhteisöllä asuntoyhteisöä, jonka asuinhuoneistojen lukumäärästä yli puolet on osaomistusasuntoja.*

Suomen Pankkiyhdistys pitää tärkeänä, että lakitekstissä tai perusteluissa mainittaisiin ajankohta, jonka tilanteen mukaan määräytyy se, onko kyseessä osaomistusyhteisö.

4 §. Rakentamisvaihe

(Työryhmä ei ehdota rakentamisvaiheen alkamisajankohdan määrittämistä.)

Suomen Pankkiyhdistys pitää rakentamisvaiheen alkamisajankohdan määrittelemistä tarpeellisena perustajaosakkaan kannalta. Rakentamisvaiheen alkamisen selkeä määrittäminen konkretisoisi ajankohdan, johon perustajaosakkaan velvollisuudet liittyvät.

2 luku. Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

3 §. Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että *valtioneuvoston* asetuksella säädettävät *osakeyhtiötä ja rakentamishanketta* koskevat asiakirjat (*turva-asiakirjat*) luovutetaan tämän luvun mukaisesti säilytettäväksi.

Pykälästä tulisi *Suomen Pankkiyhdistyksen* mukaan ilmetä selkeämmin se, että turva-asiakirjat on jätettävä koko osakeyhtiöstä. Käytännössä on esiintynyt epä tietoisuutta siitä, onko turva-asiakirjat jätettävä myös sellaisista osakeyhtiön tiloista, joita ei oteta huomioon 2 luvun mukaisia vakuuksia laskettaessa, kuten autotalleista ja liikehuoneistoista.

4 §. Turva-asiakirjojen säilyttäminen

(1 mom.) Jos osakeyhtiö hankkii talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitettu maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla, luottoa antavan pankin tai luottolaitoksen on säilytettävä turva-asiakirjat. Jollei osakeyhtiö hanki tällaista lainaa, *sen lääninhallituksen, jonka alueella yhtiön rakennukset sijaitsevat*, on säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisessä tapauksessa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva pankki tai luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan pankin tai luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja, mikäli mahdollista, *paikkakunnalla, jossa osakeyhtiön rakennukset sijaitsevat*.

Suomen Pankkiyhdistyksen mukaan minkä tahansa tehtävään suostuvan luottolaitoksen tulisi voida toimia turva-asiakirjojen säilyttäjänä, ei ainoastaan luotottavan pankin. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimiminen edellyttää monimutkaisen RS-järjestelmän hyvää tuntemista. Jos luotottajana toimii pankki, joka ei säännöllisesti rahoita RS-kohteita, olisi yhdistyksen mukaan sekä perustajaosakkaan, luotonantajan että asunnon ostajan etu, että turva-asiakirjojen säilyttäjänä voisi olla sellainen luottolaitos, jolle säilyttäjänä toimiminen on tuttua.

4 a §. Turva-asiakirjojen tarkastaminen ja niiden luovuttaminen rakentamisvaiheen päätyttyä

(3 mom.) *Säilyttäjän on seurattava myös sille 11 §:n mukaisesti tiedoksi annettuja kauppasopimuksia. Kun yhdestä neljäsosasta asuinhuoneistoja on annettu kauppasopimus säilyttäjälle tiedoksi eikä säilyttäjä ole kuukauden kuluessa tästä saanut tiedoksi 20 §:n 1 momentissa tarkoitettua kutsua osakkeenostajien kokoukseen, säilyttäjän on viipymättä ilmoitettava osakkeenostajille ostajan oikeudesta hakea lääninhallitukselta päätös, joka oikeuttaa hänet kutsumaan koolle kokouksen yhtiön kustannuksella. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä tai lisärakentamisesta.*

Suomen Pankkiyhdistys vastustaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle ehdotettua velvollisuutta seurata sille tiedoksi annettuja kauppasopimuksia ja ilmoittaa ostajille mahdollisuudesta osakkeenostajien kokouksen koollekutsumiseen. Suomen Pankkiyhdistys pitää parempana, että velvollisuus kutsua kokous koolle sanktioitaisiin. Jos velvollisuus säilyttäjälle kuitenkin asetetaan, perusteluissa on selvennettävä, kuinka kauan säilyttäjän tiedonantovelvollisuus kestää, koska momentissa tarkoitettu yksi neljäsosa kaupoista saattaa tulla täyteen hyvin lähellä hallinnon luovutusajankohtaa.

5 §. Tietojen antaminen turva-asiakirjoista

Turva-asiakirjojen säilyttäjän ja osakeyhtiön on pyynnöstä annettava asiakirjojen sisällöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia perustajaosakkaalle, osakkeenostajalle, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen ostamista, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten. Tämän luvun 8–10 §:stä johtuvia osakeyhtiön velvoittautumisoikeuden rajoituksia koskevia tietoja sekä niihin liittyviä todistuksia ja jäljennöksiä on annettava myös sille, joka tarvitsee niitä täyttääkseen 10 §:ssä tarkoitettua selonotto-velvollisuutensa. *Perustajaosakkaalle on myös annettava maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 152 a §:n mukainen todistus vakuuksista, jotka on asetettu tämän luvun mukaisesti.*

Suomen Pankkiyhdistys ehdottaa pykälän sanamuodon tarkentamista siten, että turva-asiakirjojen säilyttäjällä on velvollisuus antaa rakennus- ja maankäyttölain mukainen todistus siitä, että vakuudet on asetettu. Tarkennus on yhdistyksen mukaan tarpeen, koska säilyttäjä ei voi tutkia sitä, että vakuutus on oikean suuruinen ja muutoinkin asuntokauppalaain vaatimukset täyttävä.

12 §. Kauppahintojen maksutili

(2 mom.) Osakkeiden kauppahinnat on maksettava *[poisto]* 1 momentissa tarkoitetulle tilille. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää *[poisto]* hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto r.y:n mukaan laissa tulisi säätää, että perustajaosakkaan on toimitettava kauppahintaerien maksuaikatauluja vastaava valmiusastetodistus turva-asiakirjojen säilyttäjälle heti sen jälkeen, kun kyseessä olevan maksuerän suorittamisen edellytyksenä oleva valmiusaste on saavutettu. Valmiusastetodistuksen allekirjoittaisi esimerkiksi rakennustyön vastaava työnjohtaja. Mikäli valmiusastetodistusta ei olisi toimitettu säilyttäjälle ennen maksuerän erääntymistä, säilyttäjän pitäisi ilmoittaa asiasta ostajille.

Pykälän perusteluissa olisi Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto r.y:n mukaan syytä mainita, että kauppahintaeriä ei saa käyttää 2 luvun mukaisena vakuutena tai 2 luvun vakuuksien vastavakuuksina. *Suomen Pankkiyhdistys* ehdottaa perusteluihin lisättäväksi, että hankkeen kannalta vieraana tarkoituksena ei voida pitää sitä, että perustajaosakas nostaa kauppahintojen maksutililtä urakkasopimuksen mukaisia saataviaan asuntoyhteisöltä.

(3 mom.) *Yhtiön tilintarkastajalla ja ostajien 22 §:n mukaisesti valitsemalla tilintarkastajalla on salassapitovelvollisuuden estämättä oikeus saada tietoja 1 momentissa tarkoitetun tilin käytöstä.*

Kuluttajavirasto viittaa 2.7.2001 järjestetyssä kuulemistilaisuudessa tekemäänsä ehdotukseen, jonka mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjällä tulisi olla kauppahintojen maksutilin osalta suurempi valvontavastuu. Mietinnössä ehdotettu tilintarkastajien valvonta jälkikäteinä tarkastuksina ei Kuluttajaviraston mukaan aina ole riittävää kuluttajien oikeuksien turvaamiseksi. Kuluttajavirasto katsoo, että valvonnan tehokasta toteuttamista on syytä seurata, sillä kysymys on kuluttajien kannalta tärkeä.

KHT-yhdistys r.y. kiinnittää huomiota siihen, että tilintarkastaja ei voi valvoa, miten urakoitsija tililtä nostamansa rahat käyttää eikä sellaista vastuuta voi tilintarkastajalle asettaa. Tämä seikka tulee mainita ainakin perusteluissa, jotta ei syntyisi niin sanottuja odotuskuiluja tilintarkastajilta edellytettyjen suoritteiden osalta.

17 a §. Vakuuden käyttäminen

Vakuus on ensisijaisesti voimassa sellaisen vahingon korvaamiseen, joka yhtiölle on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa.

Vakuus on toissijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka asunto-osakkeen ostajalle on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta. Jos

vakuus ei riitä kaikkien asunto-osakkeen ostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä on ensisijaisesti käytettävä virheiden korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen korjauskustannusten mukaisessa suhteessa ja muulta osin jaettava sen mukaan kuin on kohtuullista ottaen huomioon kunkin ostajan kärsimän vahingon määrä ja laatu sekä muut seikat.

Jäljempänä 18 §:n 2 momentissa säädettyssä tapauksessa vakuus on kuitenkin ensi sijassa voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka suostumuksen evänneille asunto-osakkeen ostajille on aiheutunut perustaja-osakkaan sopimusrikkomuksesta, ja toissijaisesti yhtiön hyväksi.

Suomen Pankkiyhdistys pitää tarpeellisena, että vakuuden käyttämistä selkeytetään ehdotetulla tavalla. Yhdistys kuitenkin huomauttaa, että lähtökohtaisesti vakuuden antajan on vastaisuudessaakin voitava päättää, maksaako vakuuden vai jääkö odottamaan esimerkiksi oikeuden päätöstä. Lisäksi pykälään tai perusteluihin tulisi lisätä, että vakuus luovutetaan aina asunto-osakeyhtiön hallitukselle, joka käyttää sen yhtiölle aiheutuneen vahingon korvaamiseen tai ohjaa sen oikealle osakkeenostajalle tämän käytettäväksi.

18 §. Vakuuden vapauttaminen

(3 mom.) Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on evätty aiheuttomasti tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytyksiä, tuomioistuimien voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

Helsingin käräjäoikeuden mukaan momenttiin tulisi lisätä maininta mahdollisuudesta hakea kuluttajavalituslautakunnalta suositus vakuuden vapauttamisesta.

18 a §. Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia

Vakuus vapautuu viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä edellyttäen, että yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava siitä turva-asiakirjojen säilyttäjälle sekä toimitettava tälle kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuus muuten vapautuu.

Helsingin käräjäoikeus ja Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry pitävät säännöksen perusajatusta – vakuuksien vapautumista kohtuullisessa ajassa – kannatettavana.

Helsingin käräjäoikeus epäilee kuitenkin, nopeuttaako ratkaisusuosituksen hakeminen kuluttajavalituslautakunnalta vakuuksien vapautumista, kun ratkaisusuosituksen saamisen jälkeen asia usein viedään käräjäoikeuteen. Käräjäoikeus kiinnittää lisäksi huomiota perustelujen lausumaan, jonka mukaan ratkaisusuosituksen noudattamatta jättäminen voi johtaa kuluttajan vahingonkorvausvelvollisuuteen 18 §:n 4 momentin nojalla. Vahingonkorvausvelvollisuuden tulisi käydä ilmi myös pykälätekstistä. Samoin pykälästä tulisi käydä ilmi, ajetaanko pykälässä tarkoitettua asiaa hakemus- vai riita-asiana. Huomioon ottaen että 18 §:n mukaiset vakuuden vapauttamisasiat käsitellään hakemusasioina, tulisi myös käsiteltävän pykälän mukaiset asiat käsitellä hakemusasioina.

Vantaan käräjäoikeuden mukaan perusteluista ei käy selkeästi ilmi, mitä vakuudelle tapahtuu silloin, kun kuluttajavalituslautakunta antaa perustajaosakkeelle myönteisen ratkaisun, mutta kuluttaja vastustaa yhä vakuuden vapautumista. Käräjäoikeus katsoo, että vakuuden tulisi tällöin automaattisesti vapautua, ellei kuluttaja lyhyehkössä määräajassa ratkaisusuosituksen saamisen jälkeen saata asiaa edelleen tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Kuluttajavirasto huomauttaa, että kauppasopimuksen tekemisen ja vakuuden vapautumisen välinen aika on varsin pitkä. Ostaja ei vakuuden vapautumisen aikaan välttämättä enää muista oikeuttaan vastustaa vakuuden vapautumista. Tuona väliaikana asunto on lisäksi jo ehkä ehditty myydä uudelle ostajalle eikä uudelle ostajalle välttämättä anneta alkuperäistä kauppakirjaa, jossa mainitaan vakuuden vapautumisesta ja ostajan mahdollisuudesta sitä vastustaa. Tämän takia Kuluttajavirasto katsoo, että yhtiöltä voitaisiin edellyttää tiedotteen antamista osakkeiden omistajille ennen vakuuden vapautumisen ajankohtaa. Tämä parantaisi osakkaiden asemaa eikä menettely olisi yhtiölle merkittävästi lisärasitusta tuova.

Suomen Pankkiyhdistys huomauttaa, että vakuus voi olla muunkin tahon kuin turvasiikirjojen säilyttäjänä toimivan luottolaitoksen antama, jolloin ilmoitus säilyttäjälle on tarpeeton. Lisäksi vakuuden vapautumisen ja vastustamisesta ilmoittamisen ajankohtana rakentamisvaihe on jo päättynyt ja turva-asiakirjat luovutettu pois. Suomen Pankkiyhdistys esittääkin pykälää muutettavaksi siten, että vapauttamista vastustavan osakkeenostajan on ilmoitettava vastustamisestaan vakuuden antaneelle taholle.

18 b §. Rakentamisvaiheen vakuus osaomistusyhtiössä

(3 mom.) Vakuus vapautuu kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Perustajaosakkaan on toimitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle selvitys käytönottohyväksymisestä.

Suomen Pankkiyhdistys kiinnittää huomiota siihen, että yhtiön kaikkien rakennusten rakentamisesta on saatettu sopia yhdessä urakkasopimuksessa yksilöimättä urakkahintaa rakennuskohtaisesti. Epäselväksi jää tällaisissa tapauksissa, kuinka rakennuskohtaisesti vapautettavan vakuuden määrä lasketaan.

19 §. Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta

(1 mom.) Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta taroitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai Kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus tämän pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Tällaista vakuutta ei ole kuitenkaan velvollisuutta järjestää, jos perustajaosakas on valtion tai kunnan viranomainen.

Kilpailuvirasto kiinnittää valtion ja kunnan viranomaisia koskevan poikkeuksen osalta huomiota siihen, että kilpailuneutraliteetin näkökulmasta julkisten toimijoiden ja yksi-

tyisten yritysten tulisi asuntomarkkinoilla olla yleisesti tasapuolisessa kilpailuasemassa. *Suomen Pankkiyhdistyksen* mukaan jää epäselväksi, sovelletaanko poikkeusta silloin, kun perustajaurakoitsijoita on useita ja yksi näistä on valtion tai kunnan viranomainen.

Kuluttajavirasto huomauttaa, että perusteluteksti ei ole aivan selkeä sen suhteen, kuuluuko momentissa tarkoitettujen takauksen ehtojen vahvistaminen Kuluttajavirastolle vai kuluttaja-asiamiehelle.

21 §. Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

(1 mom.) Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitettussa kokouksessa oikeus yhtiöjärjestyksen estämättä valita osakeyhtiölle tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, *jolloin rakentamisvaihe päättyy*. Osakkeenostajien valitsemasta tilintarkastajasta on muutoin voimassa, mitä yhtiökokouksen valitsemasta tilintarkastajasta säädetään. Tilintarkastajan palkkiosta *ja tilintarkastajan työstä aiheutuvista muista kuluista* vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin *nämä kustannukset* saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

22 §. Rakennustyön tarkkailija

(1 mom.) Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitettussa kokouksessa oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun ja hänen palkkiostaan *sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista* vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin *nämä kustannukset* saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

KHT-yhdistys r.y. kannattaa sitä, että osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan toimikausi päättyy sen tilikauden lopussa, jolloin rakentamisvaihe päättyy. Yhdistyksen mukaan on myös hyvä, että lakiehdotuksessa tilintarkastuksen kaikki kulut tulee huomioitua.

Rakennusteollisuus RT ry kiinnittää huomiota siihen, että käytännössä on esiintynyt epäselvyyksiä sen suhteen, mitä tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkion lisääminen yhtiön kuluihin tarkoittaa. Esityksen perusteluihin tulisi tämän vuoksi lisätä, että näiden henkilöiden palkkiot voidaan veloittaa yhtiöltä ja sen kaikilta osakkailta, vaikka vain osa ostajista on heidät valinnut. Myös *Suomen Kiinteistöväälittäjäliitto ry:n* mukaan pykälissä tulisi selkeämmin määritellä, kenellä on viime kädessä vastuu sellaisista tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkioista ja muista kuluista, jotka ovat syntyneet ennen hallinnan luovutusta. Kysymyksen selkeyttäminen vaatisi muutosta lain 4 luvun 5 §:ään, jonka mukaan vastuu yhtiövästikkeistä ym. määräytyy hallinnan luovutuksen mukaan.

23 a §. Vahingonkorvausvelvollisuus

Jos yhtiön hallitus on laiminlyönyt kutsua koolle yhtiökokouksen 23 §:n 1 momentin mukaisesti, hallituksen jäsenet ovat velvollisia korvaamaan yhtiölle ja osakkeenostajille tästä aiheutuneen vahingon.

Vahingonkorvauksen sovittelusta ja korvausvastuun jakautumisesta kahden tai useamman kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA, Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen toimittaja- ja rakennuttajaliitto katsovat, että ehdotettu hallituksen jäsenten henkilökohtainen vastuu on käytännössä ongelmallinen. Lausunnonantajat pitävät myös lainsäädäntöteknisesti huonona sitä, että asuntokauppalaisissa säädetään muun tahon kuin myyjän vastuusta. Lausunnonantajat katsovat, että vahingonkorvausvastuu 23 §:ssä tarkoitetun yhtiökokouksen koolle kutsumisen laiminlyömisestä tulisi asettaa myyjälle. Myös *Rakennusteollisuus RT ry* pitää ehdotusta ongelmallisena. Ehdotus ei lausunnonantajan mukaan perustu todelliseen tarpeeseen, koska rakennusliikkeen edun mukaista on järjestää hallinnon luovutus mahdollisimman pian. Hallinnon luovutus ei voi myöskään merkittävästi viivästyä sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous on pidettävä joka vuosi ja osakkeen omistajat on kutsuttava kokoukseen. Lausunnonantajan mukaan on myös vaikeaa kuvitella, mitä vahinkoa hallinnon luovutuksen viivästyemisestä voi syntyä.

Muuta

Keskuskauppakamari katsoo, että asuntokauppalain uudistamisen yhteydessä on korjattava kaikki tiedossa olevat rakentamisvaiheen kauppoihin liittyvät epäkohdat, myös lunastusoikeuden käyttöä koskeva nykylain mahdollistama epäoikeutettu etu lunastajalle. Asiaa ei Keskuskauppakamarin mukaan pidä lykätä myöhemmin selvitettäväksi, vaan asunto-osakeyhtiölakia on tältä osin muutettava jo asuntokauppalain muuttamisen yhteydessä.

Suomen Pankkiyhdistys katsoo, että 2 luvussa tulisi olla jokin maininta luvun soveltamisesta tilanteessa, jossa perustajaosakas saa vastikkeena vaiheittain maksettavan kauppahintasuorituksen sijasta ostajan asunnon. Koska kauppahinta maksetaan kerralla, ostajan suojan toteutuminen on kyseenalaista.

Lisäksi Suomen Pankkiyhdistys huomauttaa, että lakiehdotuksessa ei juurikaan huomioida ns. monivaiheisia rakennuskohteita eli kohteita, joissa on tarkoitus rakentaa useita rakennuksia. Jatkovalmistelussa tulisi vielä pohtia, onko erityissääntely tarpeen näissä kohteissa ostajan suojaamiseksi esimerkiksi sen vuoksi, että rakentamisvaihe voi kohteissa venyä hyvin pitkäksi.

Myös *Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto* kiinnittää huomiota monivaiheisiin rakentamiskohteisiin. Keskusliiton mukaan perusteluissa tulisi todeta, että vakuus on aina otettava kaikille asuntoyhteisön rakennuksille samanaikaisesti. Lisäksi 1 c §:n perusteluissa olisi todettava, että lisärakentamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa yhtiöjärjestyksestä myöhemmin muutetaan siten, että lisärakentaminen on mahdollista. Lisärakentamisella ei siten tarkoitettaisi monivaiheista rakentamista, joka tapahtuu alkuperäisen yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

3 luku. Varausmaksu, käsiraha sekä vakiokorvaus

Yleistä

Varausmaksua ja vakiokorvausta koskevia säännösten lisäämistä lakiin kannattavat *valtiovarainministeriö, Helsingin kärjäoikeus, Tampereen kärjäoikeus, Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta, Huoneistokeskus ja Suomen Pankkiyhdistys*.

1 §. Luvun soveltamisala

(1 mom.) Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, jos:

- 1) *joku on asuntoja ennakkomarkkinoitaessa varannut asunnon ja maksanut varauksensa vakuudeksi myyjälle sovitun rahasumman (varausmaksu);*
- 2) *tarjouksen tekijä on asunnosta tekemänsä ostotarjouksen vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (käsiraha);*
- 3) *joku on muutoin kuin 1 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa varannut myyjän suostumuksella oikeuden ostaa asunnon ja maksanut tämän vakuudeksi myyjälle käsirahan; tai*
- 4) *tarjouksen tekijä on asunnosta tekemänsä tarjouksen vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (vakiokorvaus).*

Lapin yliopiston oikeustieteiden tiedekunta pitää vakiokorvausta koskevien säännösten lisäämistä lakiin tarpeellisenä. Pykälästä tulisi kuitenkin käydä paremmin ilmi, mistä vakiokorvauksessa on kysymys ja mikä sen suhde käsirahaan on.

3 §. Käsirahan ja vakiokorvauksen merkitys

(3 mom.) Jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai jos kauppa jää syntymättä muusta kuin tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjän on viipymättä palautettava saamansa käsiraha. Jos myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovittu käsirahan vastaanottamisen yhteydessä, myyjän on käsirahan palauttamisen lisäksi suoritettava tarjouksen tekijälle hyvityksenä sovittua käsirahaa vastaava määrä, jollei 6 §:stä muuta johdu. *Jos käsirahan sijasta on sovittu vakiokorvauksesta, myyjän on tässä momentissa säädetyin edellytyksin suoritettava tarjouksen tekijälle sovittua vakiokorvausta vastaava rahamäärä.*

Turun kärjäoikeus kiinnittää huomiota siihen, että viipymättä on hyvin venyvä käsite. Kärjäoikeus katsookin, että palauttamiselle on asetettava hyvin lyhyt määräaika, minkä jälkeen myyjällä tulee olla velvollisuus maksaa viivästyskorkoa.

3 a §. Ennakkomarkkinoinnissa suoritettun varausmaksun suuruus

Jos kauppa tehdään, varausmaksu on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Jos kauppa jää syntymättä, myyjän on palautettava varausmaksu.

Kuluttajavirasto katsoo, että laissa olisi täsmennettävä, missä ajassa varausmaksu on palautettava. Lisäksi myyjälle olisi säädettävä velvollisuus maksaa tuottokorkoa varausmaksulle siltä ajalta, jonka varausmaksu on ollut myyjän hallussa. Tämä olisi viras-

ton mukaan perusteltua, koska varausmaksu voi olla myyjän hallussa melko pitkään ja se voi olla määrältään suurehko. Samoin tuottokorkosäännös voisi ehkäistä varausmaksujen keräämisen sellaisissa hankkeissa, jotka eivät ole toteuttamiskelpoisia.

4 luku. Uuden asunnon kauppa

3 §. Velvollisuus täydentää 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta

(1 mom.) Jos *asunto* myydään *asuntoyhteisöstä*, joka on ollut 2 luvun mukaisen sääntelyn alainen, ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on ennen kaupantekoa asetettava ostajan ja *yhteisön* hyväksi 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta vastaava vakuus *asunnon kaupaa koskevan sopimuksen* täyttämistä. Erillistä vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos 2 luvun 17 §:n mukaisesti asetettu vakuus riittää kattamaan tässä pykälässä tarkoitetun kaupan. *Mitä tässä momentissa säädetään vakuuden täydentämisestä, ei kuitenkaan koske sellaisesta yhteisöstä myytäviä asuntoja, johon on rakentamisvaiheen aikana sovellettu 2 luvun 18 b §:ää.*

Suomen Pankkiyhdistyksen mukaan pykälää tai ainakin perusteluja tulee täydentää, koska ehdotuksen perusteella jää epäselväksi, kumpaa 17 §:n mukaista vakuutta – rakentamisvaiheen vakuutta vai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta – pykälän mukainen täydentämisvelvollisuus koskee.

3 a §. Suorituskyvyttömyysvakuus, jos asunto ei ole kuulunut 2 luvun soveltamisalaan

Jos asuntoa myydään tai muuten markkinoidaan kuluttajalle sellaisesta asuntoyhteisöstä, joka ei ole ollut 2 luvun sääntelyn alainen, myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että yhteisön ja ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus. Vakuutta ei kuitenkaan tarvita, jos kysymys on lisärakentamisesta ja asuntoja myy tai markkinoi se asuntoyhteisö, jolle uudet asunnot on rakennettu.

Vakuus on asetettava ennen kuin asuntoyhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Velvollisuudesta toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmushakemuksen yhteydessä todistus vakuudesta, säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 152 a §:ssä. Vakuuden antajan on pyynnöstä annettava myyjälle mainitussa pykälässä säädetty vaatimukset täyttävä todistus.

Suorituskyvyttömyyden laajentamista myös sellaisiin uudisrakennuskohteisiin, jotka myydään kuluttajille vasta asuntojen valmistumisen jälkeen, kannattavat *valtiovarainministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, Kilpailuvirasto, Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta* ja *Rakennusteollisuus RT ry*.

Kilpailuvirasto pitää suorituskyvyttömyysvakuutta koskevan sääntelyn laajentamista perusteltuna asunnon ostajien aseman yhdenmukaistamisen ja parantamisen sekä asumisen laadun näkökulmasta. Asuntorakentamisen kilpailun kannalta laajentamisella voi kuitenkin olla myös kielteisiä vaikutuksia: sääntely voi vaikeuttaa pienten rakennusyritysten toimintaa ja siten vähentää kilpailua sekä lisätä asuntojen uustuotannon kustannuksia. *Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta* huomauttaa puolestaan, että nykyistä sääntelyä, jonka mukaan rakennusvirhevakuutta ei edellytetä valmiiden asuntojen

kaupassa, on käytetty tietoisesti ostajien vahingoksi. *Rakennusteollisuus RT ry* huomauttaa, että vakuutta eivät välttämättä saa yritykset, joiden toiminnan taloudellinen tai tekninen tausta on epäselvä tai huono, ja että juuri tällaisissa tapauksissa ostajien ja asuntoyhtiön suojaaminen on erityisen tärkeää. Näiden tahojen suojaaminen on tärkeämpää kuin yritysten oikeus toteuttaa asuntotuotantoa ilman vakuuksia, varsinkin kun näille yrityksille jää mahdollisuus toimia aliurakoitsijoina.

Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevan sääntelyn soveltamisalan laajentamista vastustavat *Keskuskauppakamari*, *Suomen Yrittäjät* ja *Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry*. Keskuskauppakamarin mukaan ehdotetun kaltaista elinkeinotoiminnan rajoittamista voidaan pitää varsin kyseenalaisena: rakennusliikkeiltä ei tule kieltää oikeutta elinkeinonsa, mikäli ne kykenevät rahoittamaan kohteen rakentamisen valmiiksi markkinomatta asuntoja kuluttajille. Keskuskauppakamarin mukaan ostajien suojaamiseksi olisi riittävää, että valmiina myytävien asuntojen esitteissä mainittaisiin siitä, ettei kohteessa ole suorituskyvyttömyysvakuutta. Suomen Yrittäjät pitää ehdotettua muutosta erittäin huonona, sillä se johtaisi siihen, että pienet rakennusalan yritykset kykenisivät vain poikkeuksellisesti enää olemaan mukana asuntotuotannossa. Vakuutusta ei joko myönnettäisi tai vakuutus olisi hyvin kallis, kun kysymys on valmiiksi rakennetuista asunnoista. Ehdotetun kaltainen elinkeinotoiminnan rajoitus johtaisi rakennusalan työllisyyden heikentymiseen, koska monet pk-yritykset joutuisivat lopettamaan toimintansa ja irtisanomaan työntekijänsä. Ehdotus ei Suomen Yrittäjien mukaan ole järkevä myöskään asunnon ostajille, koska näille on varmempaa ostaa valmiiksi rakennettu asunto kuin vasta suunnitteilla oleva. Ehdotus johtaisi sellaisen tuotannon vähentymiseen, jossa asunnot tehdään valmiiksi ennen niiden tarjoamista kuluttajille. Myös Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry kiinnittää huomiota vakuutusten kalleuteen ja siihen, etteivät esimerkiksi uudet yritykset välttämättä ollenkaan saa vakuutusta. Jos sääntely kuitenkin toteutetaan, yhdistyksen mukaan on turvattava jollakin keinolla se, että kaikilla yrityksillä on tosiasiallinen mahdollisuus saada vakuutus tai vakuus.

Myöskään *Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto* ei pidä ehdotettua laajentamista tarkoituksenmukaisena. Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto huomauttaa, että etenkin pienten, taloudelliselta kantokyvyltään heikkojen rakennusurakoitsijoiden voi olla vaikea tai jopa mahdoton saada vakuutusta, ainakaan kohtuullisen hintaan valmiille kohteelle. Keskusliiton mukaan ehdotetun kaltaista elinkeinon harjoittamisen rajoittamista ei olekaan syytä toteuttaa. Ehdotetulle muutokselle ei ole myöskään esitetty riittäviä perusteita.

18 §. Vuositarkastus

(1 mom.) Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan *asunnoissa ja asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvissa kiinteistön muissa osissa* ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen *tai lisää rakennetut asunnot* käyttöönottavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle, *asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle* vähintään kuukautta ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA, *Suomen Kiinteistöliitto* ja *Suomen toimittaja- ja rakennuttajaliitto* katsovat, että asuntokauppain mukaisen takuuajan tulisi olla

yhtenevä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) takuuajan kanssa. Lausunnonantajat esittävät tämän johdosta, että vuositarkastus tulisi pitää vasta kahden vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta. Jotta muutos ei aiheuttaisi kohtuutonta haittaa ostajille esimerkiksi viivästyvien korjausten vuoksi, laissa tulisi säätää täsmällisemmin siitä, millaiset korjaukset tulee tehdä viivytyksettä eikä vasta vuositarkastuksen jälkeen.

Rakennusteollisuus RT ry esittää, että perusteluissa todettaisiin, että lisärakentamishankkeissa vuositarkastus koskee vain lisärakennettuja osioita.

19 §. Virheilmoitus

(2 mom.) Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä *ja siihen perustuvista vaatimuksistaan* kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

Helsingin käräjäoikeus, Tampereen käräjäoikeus ja Kuluttajavirasto kannattavat virheilmoitusta koskevia uudistusehdotuksia. Säätely yhtenäistyy maakaaren (540/1995) vastaavien säännösten, virheiden selvittely nopeutuu ja oikeustila selkeytyy.

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA, Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto kiinnittävät huomiota siihen, että esityksessä ei oteta kantaa, miten muuttuva yleinen vanhentumisaika vaikuttaa asuntokauppalaain nojalla esitettävien vaatimusten vanhentumiseen. Lausunnonantajien mukaan asuntokauppalaissa olisi selkeästi todettava, milloin ostajan vaatimukset on viimeistään esitettävä. Myös *Helsingin käräjäoikeuden* mukaan laissa olisi säädettävä, että vaatimukset on aina esitettävä viimeistään yleisen vanhentumisajan, 10 vuoden kuluessa. Lisäksi laissa olisi käräjäoikeuden mukaan täsmennettävä vanhentumisajan alkamisajankohta. Samoin lausuu *Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry*.

26 a §. Virhe asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa

Jos virhe ilmenee asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, koskee yhteisöä soveltuvin osin se, mitä 18–20 §:ssä, 22–24 §:ssä ja 26 §:ssä säädetään ostajasta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus vaatia myös 1 momentissa tarkoitettun virheen oikaisemista tai muita virheen seuraamuksia, jos asuntoyhteisölle ei ole valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettua hallitusta. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske asunnon osa-omistusyhteisössä ostanutta ostajaa.

Lisäksi ostajalla on toissijainen oikeus esittää vaatimuksia sellaisen 1 momentissa tarkoitettun virheen vuoksi, jolla on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan huoneistoon.

Helsingin käräjäoikeus ja Rakennusteollisuus RT ry pitävät pykälää perusteltuna ja vastuusuhteita selkeyttävänä.

29 §. Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätysehdon voimassaolo

(Työryhmä ei esitä muutoksia kauppahinnan maksamista koskeviin säännöksiin.)

Suomen Pankkiyhdistyksen mukaan käytännön tilanteissa on esiintynyt ongelmia silloin, kun ostaja on kieltänyt talletetun rahasumman luovuttamisen myyjälle. Ongelmien vähentämiseksi momenttiin tulisi lisätä maininta siitä, että varat, joiden luovuttamisen myyjälle ostaja on kieltänyt, pysyvät pankkitilillä, kunnes osapuolet ovat sopineet erimielisyytensä tai tuomioistuimien on antanut asiassa ratkaisun.

36 §. Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

(2 mom.) Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ja ostaja on saanut asunnosta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat.

Turun käräjäoikeuden mukaan on epäselvää, mitä korvauksen määräämisessä huomioon otettavilla muilla seikoilla tarkoitetaan. Muut seikat tulisi poistaa säännöksestä tai selventää, mitä niillä tarkoitetaan.

6 luku. Käytetyn asunnon kauppa

1 §. Luvun soveltamisala

(3 mom.) Käytetyn asunnon ostajan oikeudesta esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle säädetään 5 luvussa. *Sama oikeus on sillä, joka ostaa asunnon käytettynä suoraan ensimmäiseltä myyjältä.*

Rakennusteollisuus RT ry pitää epäonnistuneena ehdotusta, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan virhevastuu asunnon käytettynä ostanutta tai hänen seuraajansa kohtaan määräytyisi 4 luvun mukaisesti. Käytetyn asunnon kauppaan tulisi kokonaisuudessaan soveltaa 6 luvun säännöksiä, koska 4 luvun virhesäännökset on tarkoitettu uuden asunnon kauppaan eikä ostajalla tai hänen seuraajalla ole samanlaisia oletuksia käytetyn asunnon suhteen kuin uuden asunnon suhteen. Rakennusteollisuus RT ry:n mukaan esityksen perusteella jää myös epäselväksi, ketä asunnon ensimmäisellä myyjällä tarkoitetaan esimerkiksi tilanteessa, jossa rakennusliike tai muu elinkeinonharjoittaja ostaa vanhan osakeyhtiön koko osakekannan ja pintaremontin jälkeen tai ilman sitä myy osakkeet kuluttajille. Tällaisessa tilanteessa esityksen ajatus virhevastuun siirtämisestä virheet aiheuttaneelle taholle ei toteudu.

14 §. Virheilmoitus

(1 ja 2 mom.) Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa,

jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

Jollei ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. *Jos asunto on jo kauppa tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua kaupantekoaikajankohdasta.* Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

Helsingin käräjäoikeus, Tampereen käräjäoikeus ja Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta kannattavat virheilmoitusta koskevia uudistusehdotuksia. Ehdotukset selkeyttävät oikeustilaa ja sääntely myös yhtenäistyy maakaaren vastaavien säännösten kanssa.

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA, Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen toimittaja- ja rakennuttajaliitto kiinnittävät huomiota siihen, että esityksessä ei oteta kantaa, miten muuttuva yleinen vanhentumisaika vaikuttaa asuntokauppalaan nojalla esitettävien vaatimusten vanhentumiseen. Lausunnonantajien mukaan asuntokauppalaissa olisi selkeästi todettava, milloin ostajan vaatimukset on viimeistään esitettävä.

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto r.y:n mukaan perusteluissa olisi hyvä referoida kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytäntöä, jonka mukaan kohtuullinen aika virheilmoituksen tekemiselle on ylitetty yleensä noin 4-6 kuukauden jälkeen siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita.

Turun käräjäoikeus toteaa, että käytetyn asunnon kaupasta johtuvat riitaisuudet ovat lisääntyneet käräjäoikeudessa huomattavasti. Käräjäoikeus katsoo, että kahden vuoden määräaika haittaa myös vaihdantaa. Pääsääntöisesti myyjä on hankkinut itselleen toisen asunnon ja lisävelkaa. Tämän vuoksi korvaus- ja purkuvaatimusten esittämiselle pitäisi asettaa mahdollisimman lyhyt määräaika. Käräjäoikeus esittääkin harkittavaksi, että 2 momentin mukainen kahden vuoden määräaika lyhennettäisiin yhdeksi vuodeksi.

Valtiovarainministeriö katsoo, että virheilmoituksen sisältöön ja sen tekemisajankohtaan liittyvää tulkinnanvaraisuutta lienee mahdollista vähentää. Näin voidaan vähentää riitatapauksia ja niistä aiheutuvia kustannuksia yhteiskunnalle ja osapuolille.

20 §. Taloudellinen virhe

(1 mom. 3 kohta) Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos [poisto]:

...
3) jos asunnon omistamiseen tai käyttämisen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat kaupan kohteessa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aiheita edellyttää.

Tampereen käräjäoikeus kannattaa uutta säännöstä. Käräjäoikeudessa on ollut käsiteltävänä esimerkiksi ostajalle yllätyksenä tulleita putkiremontteja.

Keskuskauppakamarin mukaan on tärkeää, että salainen taloudellinen virhe oikeuttaa ostajan vetoamaan menestyksekkäästi virheeseen vain poikkeustapauksissa, sillä muu-

toin lainmuutos lisää asunto-osakkeiden kauppajen epävarmuutta ja asuntokauppariitoja. Keskuskauppakamari kiinnittää huomiota myös siihen, että kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytännössä on ajoittain tulkittu varsin löysästi merkittävän poikkeaman käsitettä. Tämän vuoksi säännöstä olisikin jatkovalmistelussa tarkistettava siten, että virhekynnys ei ylity liian helposti. Lisäksi Keskuskauppakamarin mukaan pykälässä tai perusteluissa tulisi ottaa kantaa virheiden kumuloitumiseen eli siihen, voiko useamman pienemmästä viasta muodostua säännöksessä tarkoitettu virhe. Keskuskauppakamarin mukaan tällainen tulkinta olisi arveluttava.

Suomen Yrittäjät pitää kyseenalaisena salaista taloudellista virhettä koskevaa uutta säännöstä. Suomen Yrittäjät kiinnittää huomiota siihen, että asunto-osakeyhtiössä on mahdollista sopia korjaustöiden suorittamisesta sen jälkeen, kun ostajat ovat tehneet asunto-osakkeista kaupat. Mikäli vastuu salaisesta virheestä langetetaan kaikissa tapauksissa myyjälle, johtaa se Suomen Yrittäjien mukaan väistämättä asuntokauppariitojen lisääntymiseen ja luo ylipäätään epävarmuutta asuntokauppariitoille.

28 §. Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

(2 mom.) Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ja ostaja on saanut asunnosta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat.

Turun käräjäoikeuden mukaan on epäselvää, mitä korvauksen määräämisessä huomiota otettavilla muilla seikoilla tarkoitetaan. Muut seikat tulisi poistaa säännöksestä tai selventää, mitä niillä tarkoitetaan.

7 luku. Erinäiset säännökset

2 §. Takautumisoikeus rakentamisessa tapahtuneiden virheiden perusteella

(Työryhmä ei ehdota muutosta takautumisoikeutta koskeviin säännöksiin.)

Rakennusteollisuus RT ry katsoo, että takautumisoikeutta koskeva säännös tulisi poistaa laista tai sitä tulisi muuttaa siten, että elinkeinonharjoittaja vastaa vain virheestä, josta hän olisi ollut vastuussa omalle sopijapuolelleen ja enintään siihen määrään, jonka hän olisi ollut velvollinen tälle maksamaan. Tällainen säännös on nykyisin maakaaren 2 luvun 26 §:n 2 momentissa. Rakennusteollisuus RT ry:n mukaan takautumissäännöksellä ei ole merkitystä kuluttajan eikä asunto-osakeyhtiön kannalta, minkä vuoksi sitä ei tulisikaan kuluttajansuojalaissa säilyttää. Säännöksen kumoamista tai muuttamista puoltaa myös se, että hallituksen esityksen 14/1994 perusteluista poiketen säännös merkitsee hyvin tarkkaa vastuusuhteiden sääntelyä ja elinkeinonharjoittajille myös yllättävää vastuusuhteiden järjestelyä. Lisäksi säännös on yhdistyksen mukaan ongelmallinen sen vuoksi, että myyjä voi käyttää takautumisoikeutta vain silloin, kun hän ei ole sopimus-suhteessa virheen tehneeseen tahoon: säännös on siis vain eräiden rakennuttajien käytössä. Myös *Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry* katsoo, että säännös tulisi muuttaa maakaaren säännöstä vastaavaksi. Yhdistys kiinnittää huomiota siihen, että säännös voitulla sovellettavaksi myös tilanteissa, joissa ali- tai sivu-urakan tilaaja on laiminlyönyt velvoitensa ja ali- tai sivu-urakoitsija on tämän vuoksi keskeyttänyt työnsä. Takautu-

missäännös saattaa johtaa siihen, että ali- tai sivu-urakoitsijaa vaaditaan täyttämään omat velvollisuutensa, vaikka hän ei voi saada suoritusta työstään esimerkiksi pääurakoitsijan konkurssin vuoksi.

Muuta

Helsingin käräjäoikeus esittää harkittavaksi, pitäisikö lakiin ottaa kuluttajavalituslautakunnan toimivaltaa koskeva säännös tai ainakin viittaus kuluttajavalituslautakunnasta annettuun lakiin.

3.2. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

Huoneistokeskus Oy katsoo, että kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin ehdotetut muutokset vastaavat jo nykyisin noudatettuja menettelytapoja eikä Huoneistokeskuksella ole huomautettavaa ehdotuksista.

3.3. Laki kuluttajavalituslautakunnasta

1 §

(1 mom. 3–5 kohta) Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on:

-
- 3) antaa ratkaisusuosituksia asunnon *kauppaan liittyvissä yksittäisissä riita-asioissa*, jotka kuluttajat, *asuntoyhteisöt* taikka asunnon myyjänä tai tarjoajana olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi;
 - 4) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppain (843/1994) 2 luvun 17 §:ssä, 18 b §:ssä ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitetun vakuuden *käyttöönottoa tai vapauttamista* koskeviin yksittäisiin riita-asioihin riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi;
 - 5) antaa ratkaisusuosituksia *asuntokauppain 7 luvun 1 §:ssä tarkoitettua takautumisoikeutta* koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka asunnon myyjänä olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi;

Kauppa- ja teollisuusministeriö katsoo, että kuluttajavalituslautakunnalle ei voida asettaa mitään lisätehtäviä, ellei samalla voida varmistaa, että niiden hoitamiseen saadaan tarvittavat lisäresurssit. Ministeriö kiinnittää huomiota myös siihen, että jos lautakunta siirretään hallitusohjelman mukaisesti oikeusministeriön hallinnonalalle, oikeusministeriön asiana on huolehtia lautakunnan voimavarojen riittävydestä. Myös useat muut lausunnonantajat (*Vantaan käräjäoikeus, Kuluttajavirasto, Keskuskauppakamari, Kuluttajat-Konsumenterna ry ja Suomen Yrittäjät*) korostavat, että kuluttajavalituslautakunnalle on välttämätöntä turvata riittävät resurssit.

Vantaan käräjäoikeus toteaa lisäksi, että 1 §:n 1 momentin muuttamisen vuoksi lienee tarpeen tehdä teknisluonteinen muutos myös 1 a §:n 2 momenttiin.

3.4. Maankäyttö- ja rakennuslaki

Tehtävien antaminen rakennusvalvontaviranomaisille

Ympäristöministeriö katsoo, että ehdotetut tehtävät eivät sovi rakennusvalvontaviranomaisille eivätkä rakennuslupa- tai rakennusvalvontamenettelyyn.

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry vastustaa kuntien rakennusvalvontaviranomaisille esitettyjä uusia tehtäviä. Korkeintaan voitaisiin yhdistyksen mukaan ajatella, että kaikkiin asuinrakennusten rakentamista koskeviin lupapäätöksiin liitettäisiin automaattisesti Kuluttajaviraston ohje, kuten 142 §:ssä esitetään. Yhdistyksen mukaan sama lopputulos voitaisiin kuitenkin todennäköisesti saavuttaa antamalla tehtävä jollekin toiselle viranomaiselle. Ehdottoman kielteisesti yhdistys suhtautuu uuteen 152 a §:ään. Ehdotettu pykälä merkitsisi rakennusvalvontaviranomaisten roolin sekoittumista: viranomaisten rooli muuttuisi julkisen intressin piirissä olevien kysymyksien valvonnasta yksityisten välisiä oikeussuhteita holhoavaksi. Lisäksi yhdistys kiinnittää huomiota siihen, että rakennusvalvonnan voimavarat ovat monessa kunnassa hyvin rajoitetut.

Myös *Suomen Kuntaliitto* vastustaa ehdotettujen lisätehtävien antamista kunnan rakennusvalvontaviranomaisille, koska tehtävät ovat valvontatoiminnalle täysin vieraita: rakennusvalvonnan tehtävänä on julkisen edun valvonta rakentamisessa eikä siviilioikeudellisiin kysymyksiin liittyvä neuvonta, ohjeistus, tarkastus tai valvonta. Liiton näemyksen mukaan asunnonostajan ja asuntoyhteisön taloudellisen aseman turvaaminen rakennusvirheiden varalta voidaan parhaiten ja riittävästi turvata ostajan ja myyjän väliseen oikeussuhteeseen liittyvän pakottavan lainsäädännön avulla.

142 §. Lupapäätöksestä ilmoittaminen

(2 mom.) Lupapäätös toimitetaan hakijalle. *Hakijalle on lisäksi toimitettava Kuluttajaviraston laatima ohje asuntokauppalaain (843/1994) mukaisista vakuusvaatimuksista, jos rakennuslupa myönnetään asuinrakennuksen rakentamiseen perustetulle tai perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, osakeyhtiölle tai asunto-osuuskunnalle. Sama koskee, jos rakennuslupa myönnetään tällaisen yhteisön rakennukseen tulevien uusien asuinhuoneistojen rakentamiseen.* Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan myös asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

Keskuskaupakamarin ja Suomen Yrittäjien mukaan on tärkeää, että perusteluissa mainitaan, ettei rakennusvalvontaviranomaisten tehtäviin kuulu asuntokauppalaain 2 luvun vakuussäännöksiä koskeva neuvonta, vaan rakennusvalvontaviranomaisten tulee ohjata kyselyt asiantuntevalle taholle, kuten Kuluttajavirastolle.

152 a §. Loppukatselmuksen hakijan velvollisuus toimittaa vakuustodistus

Edellä 142 §:ssä tarkoitetun asunto osakeyhtiön, muun osakeyhtiön tai asunto-osuuskunnan on loppukatselmusta hakiessaan toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle todistus asuntokauppalaain mukaisten vakuuksien asettamisesta. Todistuksen on oltava lääninhallituksen, pankin tai muun luottola itoksen taikka vakuutusyhtiön antama ja siitä on käytävä ilmi, minkälaista vakuutta ja mitä rakentamishanketta todistus koskee sekä kenen hyväksi vakuus on voimassa.

Jos todistusta ei toimiteta, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava siitä Kuluttajavirastolle, paitsi jos on selvää, että uudet asunnot on tarkoitettu vuokrattaviksi, asumisoikeusasunnoiksi tai rakennushankkeeseen ryhtyneen omaan käyttöön.

Kuluttajavirasto huomauttaa, että perusteluteksti ei ole aivan selkeä sen suhteen, kuuluuko 152 a §:ssä tarkoitettu valvontatehtävä Kuluttajavirastolle vai kuluttajasiemiellemelle.

Pykälätekstiä ja perusteluja on *Keskuskauppakamarin* mukaan täsmennettävä niin, että todistuksen toimittamisvelvollisuus koskee vain niitä tapauksia, joissa on velvollisuus asettaa vakuuksia. Jos on tarpeen selvittää, onko jossakin yksittäistapauksessa velvollisuus asettaa vakuus, se voitaneen antaa Kuluttajaviraston tehtäväksi rakennusvalvontaviranomaisen ilmoituksesta. Myös *Suomen Yrittäjien* mukaan toimittamisvelvollisuuden on kosketettava vain niitä hankkeita, joissa on asuntokauppalaan mukaan velvollisuus asettaa suorituskyvyttömyysvakuus.

Suomen Kuntaliitto huomauttaa, että perusteluista ei ilmene, mikä merkitys vakuustodistuksen puuttumisella on loppukatselmuksen suorittamiselle ja rakennuksen käyttöönoton hyväksynnälle. Jos ehdotus toteutuu, esityksessä on mainittava myös ilmoitusvelvollisuuden muodosta, sen tarkemmasta sisällöstä sekä siitä, minkä ajan kuluessa ilmoitus on tehtävä ja onko rakennusvalvontaviranomaisen varmistettava, että Kuluttajavirasto on saanut ilmoituksen. Samoin esityksessä on lausuttava ilmoitusvelvollisuuteen liittyvästä mahdollisesta vahingonkorvausvelvollisuudesta ja kirjattava myös sitä koskevat perusteet varsinaiseen lakitekstiin.

3.5. Valtioneuvoston asetus asuntokaupoista

Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto katsoo, että ehdotetun asetuksen sanamuoto on parempi kuin nykyinen, vaikka se ei välttämättä poistakaan kaikkia omavastuun ja vakuutusmäärän suuruuden arviointiin liittyviä ongelmia. Tulkinnanvaraisuuden poistamiseksi asetuksessa tai sen taustamuistiossa tulisi mainita, että kysymys on verollisista rakentamiskustannuksista (ALV mukana).

3.6. Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista

(Työryhmä ei ehdota muutoksia asetukseen.)

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry. katsoo, että asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa asetuksessa ja asuntokauppalaissa käytetty käsite ”velaton hinta” on epäonnistunut ja harhaanjohtava. Yhdistys esittää, että se korvattaisiin kokonaiskauppahinta-sanalla. Lisäksi tulisi vielä määritellä kauppahinta esimerkiksi seuraavasti: ”Kauppahinnalla tarkoitetaan ostajan myyjälle suoritettavaa vastiketta, joka ei sisällä ostajan vastattavaksi mahdollisesti tulevaa velkaosuutta.”

Lisäksi yhdistyksen mukaan asuntokauppalaan uudistamisen yhteydessä tulisi selvittää käsitteen ”asuintilojen pinta-ala” määrittelemistä asetuksessa tai käsitteestä luopumista.

3.7. Esityksen vaikutukset

Valtiovarainministeriö toteaa, että ehdotetut muutokset näyttävät monilta osin selkeyttävän nykytilannetta. Valtiovarainministeriö katsoo kuitenkin, että ehdotusten taloudellisia ja muita vaikutuksia asuntokaupan osapuolten sekä yhteiskunnan näkökulmasta olisi voitu yleiselläkin tasolla arvioida seikkaperäisemmin. Lain selkeyttäminen merkitsee erimielisyyksiin liittyvien viranomaistehtävien vähenemistä. Muutokset voivat myös lisätä vakautta rahoitusmarkkinoilla edellyttäen, että asuntokaupan rahoitustoimiin liittyvät riskit ja niiden ennakoitavuus selkiintyvät. Lisäksi valtiovarainministeriö katsoo, että kuluttajavalituslautakunnan lisätehtävien vaikutuksista lautakunnan kokonaistyömäärään olisi suotavaa tehdä ainakin alustava arvio.

Kuluttajavirasto kiinnittää huomiota siihen, että sille esityksen mukaan ehdotettavat uudet tehtävät vaativat omanlaista asiantuntemusta eivätkä valmismatkaliikelain (1080/1994) edellyttämät järjestelyt ole suoraan rinnastettavissa nyt ehdotettaviin tehtäviin. Kuluttajaviraston mukaan sillä on tarvetta lisäresursseihin siltä osin kuin viraston työmäärää lisätään.

Suomen Pankkiyhdistys huomauttaa, että eräät, erityisesti asuntokauppalain 2 lukuun ehdotetut muutokset vaikuttavat turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtäviin ja että nämä muutokset edellyttävät järjestelmämuutosten tekemistä. Tämän vuoksi taloudellisia vaikutuksia käsittelevään jaksoon tulisi lisätä maininta lainmuutoksen turva-asiakirjojen säilyttäjille aiheuttamista kustannuksista.

Suomen Yrittäjät kiinnittää huomiota siihen, että ehdotuksen perusteluissa ei ole lainvalmisteluohjeiden mukaisesti selvitetty, kuinka suuren yritysjoukon toimintaedellytykset muutos tulisi poistamaan tai niitä olennaisesti heikentämään. Myöskään ehdotuksen kielteisiä työllisyysvaikutuksia ei ole selvitetty.

LIITE**Luettelo viranomaisista ja yhteisöistä, jotka antoivat lausunnon**

Valtiovarainministeriö
 Kauppa- ja teollisuusministeriö
 Sosiaali- ja terveysministeriö
 Ympäristöministeriö

Helsingin käräjäoikeus
 Tampereen käräjäoikeus
 Turun käräjäoikeus
 Vantaan käräjäoikeus

Kilpailuvirasto
 Kuluttajavirasto

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta
 Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
 Huoneistokeskus Oy
 Keskuskauppakamari
 KHT-yhdistys
 Kuluttajat-Konsumenterna ry
 Rakennustarkastusyhdistys RTY r.y.
 Rakennusteollisuus RT
 Suomen Asianajajaliitto
 Suomen Kiinteistöliitto ry
 Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto (laki- ja lausuntovaliokunta)
 Suomen Kuntaliitto
 Suomen Pankkiyhdistys
 Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto
 Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto Rakli ry
 Suomen Yrittäjät ry
 Vakuutusyhtiöiden keskusliitto

Luettelo tahoista, jotka eivät antaneet lausuntoa

Ympäristöministeriö
 Korkein oikeus
 Kuluttajavalituslautakunta
 Helsingin yliopisto/oikeustieteellinen tiedekunta
 Helsingin kauppakorkeakoulu
 Asumisterveysliitto ASTE ry
 Suomen Isännöitsijäliitto ry
 Suomen Kuluttajaliitto ry
 Suomen Lakimiesliitto
 Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry