

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 372/2017 vp

Vastaus kirjalliseen kysymykseen asuntokaupan kuluttajansuojan parantamisesta

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Riitta Myllerin /sd ym. näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 372/2017 vp:

Miten hallitus aikoo puuttua ylisuuriin yhtiölainoihin ja lisätä asunto-osakkeen omistajien mahdollisuutta hallita taloyhtiön yhtiölainoihin sisältyviä riskejä sekä vahvistaa kuluttajan oikeusturvaa ja kuluttajansuojaa asunnonostotilanteessa?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Kuten kirjallisessa kysymyksessä on todettu, uusien asuntojen kaupassa yhtiölainan osuus asunnon velattomasta hinnasta on usein merkittävä ja myyntihinnan osuus puolestaan pienehkö. Järjestelmään liittyy sekä etuja että riskejä. Riskien pienentämiseen alkuperäisen yhtiölainan suuruuteen puuttumalla on kuitenkin hankalaa lainsäädännön keinoin, koska yhtiölaina haetaan siinä vaiheessa, kun asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat täysimääräisesti perustajaosakkaan eli esimerkiksi rakennuttajan omistuksessa. Asuntokauppalaille (843/1994) on kuitenkin rajoitettu mahdollisuutta korottaa velkojen yhteismäärää tai muita vastuita siinä vaiheessa, kun yksikin osake on myyty kuluttajalle (lain 2 luvun 8 ja 9 §).

Lainsäädännöllä on myös pyritty turvaamaan se, että potentiaalinen ostaja saa ennen asunnon ostamista koskevan päätöksen tekemistä selkeän käsityksen asumisen kustannuksista. Valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001; *asuntomarkkinointiasetus*) säädetään tiedoista, jotka elinkeinonharjoittajan tulee antaa myytävänä olevaa asuntoa koskevassa ilmoituksessa tai esitteessä markkinoidessaan asuntoa kuluttajille. Asuntoa koskevassa ilmoituksessa on asetuksen mukaan ilmoitettava muun muassa asunnon myyntihinta sekä velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta (2 §:n 2 momentin 3 kohta). Vastaavat tiedot on annettava myös asuntoa koskevassa esitteessä, minkä lisäksi suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava asunnon maksuaikataulu (6 §:n 6 kohta). Asuntomarkkinointiasetuksen 8 §:ssä säädetään puolestaan lisätiedoista, jotka esitteessä tulee antaa myytäessä asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita. Näitä tietoja ovat muun muassa maininta asumiskustannuksista, kuten vastikkeista, vesimaksuista ja muista asunnon käytöstä perittävistä korvauksista, taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, arvio niistä. Myös isännöitsijäntodistuksessa tulee antaa tietoja muun muassa yhtiön nostamista ja yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista sekä osakehuoneistoa koskevista lainaosuuksista (osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (365/2010) 4 ja 6 §). Jos uuden asunnon kaupassa ostaja on saanut virheellisiä, harhaanjohtavia tai puutteellisia tietoja asunnon taloudellista arvoa tai asuntoon liittyviä taloudellisia vel-

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 372/2017 vp

voitteita ja vastuita koskevista seikoista tai jos asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila ei vastaa taloussuunnitelmaa, kyse saattaa olla asuntokauppalain 4 luvun 27 §:ssä tarkoitettusta taloudellisesta virheestä.

Jos asunnonostaja tarvitsee kohteen hankkimiseksi luottoa, luotonantajan on kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luvun 11 §:n mukaan ennen luottosopimuksen tekemistä arvioitava huolellisesti kuluttajan luottokelpoisuus. Arviointi on tehtävä kuluttajan tuloja ja menoja sekä muita taloudellisia olosuhteita koskevien tarpeellisten, riittävien ja oikeasuhteisten tietojen perusteella. Myös tietojen paikkansapitävyys on asianmukaisesti varmistettava. Lain esitöiden (HE 77/2016 vp) mukaan luottokelpoisuuden arvioinnissa on otettava huomioon kaikki tarpeelliset ja merkitykselliset tekijät, jotka voivat vaikuttaa kuluttajan kykyyn maksaa luotto takaisin luottoaikana. Esitöiden mukaan maksuvaran selvittämisessä tulisi ottaa huomioon myös muun muassa mahdollinen luoton korkomenojen nouseminen. Lain 7 luvun 16 a §:n mukaan luotonantaja saa myöntää luoton kuluttajalle ainoastaan, jos tämän luottokelpoisuuden arviointi osoittaa, että luottosopimuksesta johtuvat velvoitteet todennäköisesti täytetään luottosopimuksessa edellytetyllä tavalla. Jos kuluttaja kuitenkin ostaa asunnon ilman henkilökohtaista lainaa, ei ole osoitettavissa tällaista ulkopuolista tahoa, jolle luottokelpoisuuden arviointivelvollisuus kuuluisi. Tällöin vastuu sen arvioimisesta, kykeneekö kuluttaja vastaamaan asuntokaupasta johtuvista velvoitteistaan, mukaan lukien yhtiölainan takaisinmaksusta, on yksinomaan kuluttajalla itsellään. Tällöin ennakkotietojen riittävyyden, selkeyden ja oikeellisuuden merkitys korostuu.

Jos vastikkeiden maksaminen laiminlyödään, yhtiökokous voi asunto-osakeyhtiölain (AsOYL; 1599/2009) 8 luvun 2 §:n mukaan päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva asuinhuoneisto otetaan yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi. Tällöin hallituksen on viipymättä vuokrattava osakehuoneisto käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle (AsOYL 8:6), jolloin yhtiö voi kattaa vastikerästejä saamallaan vuokratuloilla. Kuten kirjallisessa kysymyksessä todetaan, yhtiölainoihin liittyvä riski on viime kädessä kaikkien asunto-osakeyhtiön osakkaiden vastuulla. Riskin realisoituminen kuitenkin edellyttää, että edellä kuvattu hallintaan ottaminen ja muutkaan vastikkeiden perimiseen tähtäävät toimet eivät tuota tulosta.

Hallitus ei pidä perusteltuna säätää siitä, mikä yhtiölainan osuus enimmillään saisi olla siinä vaiheessa, kun asunto-osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajien ostettavaksi.

Helsingissä 10.10.2017

Oikeusministeri Antti Häkkänen