

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain
1 luvun muuttamisesta**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Asunnonostajan suojan parantamiseksi ehdotetaan, että kuluttajansuojalain säännöksiä markkinoinnista ja sopimusehtojen valvonnasta olisi sovellettava, kun elinkeinonharjoittaja myy asuntoja kuluttajille.

Vastaavasti kuluttaja-asiamies ja markkina-

tuomioistuin voisivat käsitellä kuluttajansuojalain 2 ja 3 lukujen nojalla asuntojen vaihdantaa liittyviä asioita.

Uudistus on tarkoitettu tulemaan voimaan 1. 1. 1984.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykyinen tilanne ja muutoksen syyt

1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Kulutushyödykkeellä tarkoitetaan kuluttajansuojalain (38/78) 1 luvun 3 §:n mukaan tavaraa tai palvelusta, jota tarjotaan tai olennaisessa määrässä käytetään yksityiseen kulutukseen. Määritelmän mukaan laki ja siten myös sen markkinoinnin ja sopimusehtojen sääntelyä koskevat säännökset eivät koske kiinteistöjä eivätkä osakkeita. Sen sijaan irtaimiksi tavaraksi katsottavaan hyödykkeeseen, esimerkiksi talolementteihin ja asuntovaunuihin, lakia sovelletaan. Lain piiriin kuuluu kiinteistönvälittäjän omien palveluiden markkinointi kuluttajalle sekä kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan välisen sopimuksen ehdot.

Kulutushyödykkeiden markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille säännellään kuluttajansuojalaissa. Valvovana viranomaisena on kuluttaja-asiamies, joka tarvittaessa voi saattaa markkinointitoimenpiteen lainmukaisuuden markkinatuomioistuimen arvioitavaksi. Säännöksillä pyritään estämään kuluttajien päätöksen-

tekoon epäasianmukaisesti vaikuttava markkinointi ja turvaamaan kuluttajille riittävät ja asianmukaiset tiedot.

Asuntojen markkinoinnista ei ole nimenomaista sääntelyä. Kiinteistönvälittäjäasetukseen (140/68), jossa on kiinteistönvälitystoiminnan harjoittamista koskevia säännöksiä, sisältyy säännös tietojen antamisesta. Asetuksen 21 §:n mukaan välittäjän tulee ennen kaupan päättämistä antaa sekä ostajalle että myyjälle ne tiedot, jotka saattavat kaupan päättämisessä vaikuttaa heidän ratkaisuihinsa. Edelleen välittäjän tulee valvoa molempien osapuolten etua hyvän kauppiastavan mukaisesti.

Asetuksen 23 §:ssä on yksilöity, mitä asiakirjoja välittäjän tulee ostajalle esittää kohdetta myytäväksi tarjottaessa. Näitä ovat muun muassa asiakirjat, jotka selvittävät myyjän omistusoikeuden, mahdolliset hallintarjoitukset, rasitetiedot sekä, kun on kyse asunto-osakeyhtiön tai asunto-osuuskunnan huoneistosta, selvitys yhteisön taloudellisesta tilasta. Kiinteistönvälitystoimintaa valvovat lääninhallitus ja poliisiviranomaiset.

Kuluttajansuojalain 3 luvun 1 §:ssä kielletään käyttämästä kulutushyödykkeiden kaupas-

sa sopimusehtoa, jota on pidettävä kohtuuttomana huomioon ottaen kulutushyödykkeen hinta ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Säännös kohdistuu käytännössä erityisesti elinkeinonharjoittajan tai alan yrittäjäjärjestön toimesta laadittuihin vakiosopimuksiin, joita käytetään kuluttajien kanssa tehdyissä sopimuksissa.

Kiinteistökaupan muotoa sääntelee maakaa- ren 1 luvun 2 § (575/48). Sen mukaan kauppa on tehtävä kirjallisesti julkisen kaupanvahvistajan ja hänen kutsumansa todistajan läsnäollessa. Luovutuksen perusteena olevat ehdot on pantava kauppakirjaan. Kauppakirjaan merkitsemättömät ehdot ovat mitättömiä. Kaupanvahvistaja toteaa osapuolten henkilöllisyyden. Vuodelta 1864 oleva asetus, sisältävä sääntöjä sen estämiseksi, ettei sopimattomia ehtoja tehtäisi kiinteän omaisuuden kaupassa ja maaomaisuuksia liiallisesti raskautettaisi eläkkeellä ja muilla rasituksilla, säätää purkavat ehdot mitättömiksi.

Asunto-osakekaupasta ei ole erityissäännöksiä ja kauppa on vapaamuotoinen oikeustoimi.

Rahalaitosten neuvottelukunnan kehittämä RS-järjestelmä, joka otettiin käyttöön 1.5.1972, pyrkii suojaamaan osakkeen ostajaa osakkeiden kaksoisluovutuksilta ja turvaamaan eräiden tietojen saannin. Jos yhtiölle myönnetään rahalaitoksesta luottoa, on järjestelmää sovellettava asunto-osakeyhtiön talon tai talojen rakennusvaiheen aikana. Valtion lainoittamat talot ovat mainitun järjestelmän ulkopuolella. Edellytyksenä RS-järjestelmän soveltamiselle on, että osakkeita tarjotaan yleisölle rakennusvaiheen aikana. Tosin järjestelmää käytetään laajemmin, koska pankit eivät käytännössä hyväksy ostajien luottojen vakuudeksi muuta kuin RS-järjestelmän mukaisen todistuksen siitä, että osakkeita vastaava väliaikaiskirja on jätetty säilytettäväksi.

RS-järjestelmässä on rahalaitokselle esitettävä perusasiakirjat alkuperäisinä ennen osakkeiden myynnin alkamista. Näitä perusasiakirjoja ovat esimerkiksi taloussuunnitelma. Ostajat voivat halutessaan tutustua asiakirjoihin. Rahalaitos painattaa osakekirjat ja väliaikaistodistukset Suomen Pankissa. Rakennushanketta aloitettaessa yhtiön perustajien, yhtiön ja rahalaitoksen välillä tehdään kolmikantasopimus, joka on luonteeltaan toimeksiantosopimus. Sopimus päättyy talon luovuttamiseen yhtiölle ja osakkeiden luovuttamiseen ostajille tai pantinhaltijoille. RS-järjestelmässä kauppa teh-

dään vahvistettuja lomakkeita käyttäen. Kauppakirjassa on ilmoitettava muun muassa huoneiston arvioitu valmistumisaika ja osakkeisiin liittyvä osuus yhtiön lainoista. Rakennushankkeen teknisestä ja taloudellisesta onnistumisesta ei rahalaitos RS-järjestelmässä vastaa.

Valtion asuntolainoituksen eräänä edellytyksenä on, että asuntohallitus ja omakotirakentamisen osalta kunnan viranomaisen hyväksyy hankinta-arvon, rakennussuunnitelman, rakennuskustannukset ja rahoitussuunnitelman. Valtion lainoittamissa kohteissa asuinhuoneiston hankintaan oikeuttavat osakkeet, myös ne, joiden hankkimista varten ei myönnetä valtion lainaa, on luovutettava osakkeenvaraajille asuntohallituksen hyväksymästä hinnasta. Osakkeiden luovutussopimukset tehdään asuntohallituksen vahvistamaa ostosopimuslomaketta käyttäen.

Suomen Kiinteistönvälittäjien Liitto ry. on vahvistanut jäseniään koskevat välittäjien moralisäännöt. Niissä todetaan, että välittäjän on ilmoittelussaan ja muussa mainonnassaan noudatettava hyviä liiketapoja, kiinteistönvälittäjäasetuksen määräyksiä sekä huolehdittava siitä, että hän ei toiminnassaan syyllisty villilliseen kilpailuun. Sääntöjen mukaan välittäjän on edelleen sopimuksentekovaiheessa huolehdittava siitä, että kumpikaan osapuoli ei joudu kohtuuttomien tai hyvän tavan vastaisen ehtojen kohteeksi.

Epäiltäessä välittäjän toimineen sääntöjen vastaisesti voidaan asia myös saattaa arvioitavaksi liiton lausuntovaliokuntaan. Jos välittäjä ei menetele lausuntovaliokunnan antamassa lausunnossa edellytetyllä tavalla, voidaan välittäjä viimeisenä keinona erottaa liitosta. Kaikki toimiluvan saaneet kiinteistönvälittäjät eivät ole liiton jäseninä.

1.2. Tilanne muissa pohjoismaissa

Ruotsin voimassaoleva markkinointia koskeva laki (marknadsföringslag 1975:1418) koskee myös asuntojen markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Laissa on yleislauseke sopimattoman markkinoinnin estämiseksi sekä eräitä rangaistussäännöksiä. Sopimusehtoja sääntelee sopimusehtolaki (lag om förbud mot oskäliga avtalsvillkor 1971:112). Sen perusteella elinkeinonharjoittajaa voidaan kieltää käyttämästä kohtuutonta sopimusehtoa asunto-kaupassa.

Norjassa markkinointia koskeva laki on ollut voimassa vuodesta 1973 (lov om kontroll med markedsføring 47/72). Lakia muutettiin vuonna 1981 niin, että se koskee myös sopimusehtoja. Lain nojalla on mahdollisuus puuttua sekä sopimattomaan asuntojen markkinointiin että kohtuuttomiin sopimusehtoihin elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä asun-
tokaupassa.

Tanskan markkinointilaki tuli voimaan vuonna 1975 (lov om markedsføring 297/74). Se koskee myös asuntoja. Lain säännösten perusteella voidaan puuttua sopimattomaan markkinointiin ja kohtuuttomiin sopimusehtoihin silloin, kun on kyse elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä suhteesta.

1.3. Muutoksen syyt

Kuluttajan kannalta asunto on tärkeä ja kal-
lis hankinta. Kuluttajalla ei yleensä ole asun-
toalalta yhtäläistä kokemusta kuin muiden ku-
lutushyödykkeiden hankkimisesta.

Uudiskohteita tarjottaessa kuluttajalla ei ole läheskään aina mahdollisuutta tutustua asun-
toon, vaan kauppa on tehtävä kirjallisen ai-
neiston perusteella. Niin sanotuista vanhoista
asunnoista kuluttaja ei voi havaita kaikkia tär-
keitä asioita tutustuessaan asuntoon paikan
päällä, vaan kielteiset seikat saattavat ilmetä
vasta kuluttajan jo muutettua asuntoon.

Toisaalta asuntoja markkinoidaan paljon sa-
maan tapaan kuin kulutushyödykkeitä. Kulut-
taja saa tietoja asunnoista lehti-ilmoituksista,
myyntiesitteistä, kiinteistönvälittäjiltä, rahalai-
tosten ja rakennusliikkeiden edustajilta.

Elinkeinohallituksen toimeksiannosta on laa-
dittu asuntojen ja kiinteistöjen markkinointi-
tietoja koskeva selvitys (kuluttaja-asiainosa-
ston julkaisusarja A 4/81). Tutkimusaineisto
käsitti 450 myynti-ilmoitusta ja aineiston, jo-
ka saatiin myynnissä olleisiin 200 kohteeseen
tutustuttaessa. Tutkimus koski yksityishenki-
löiden, välittäjien ja rakennusliikkeiden mark-
kinoimia asuntoja. Tutkimuksen mukaan asun-
tojen myynti-ilmoitukset uudiskohteita lukuun-
ottamatta olivat varsin lyhyitä ja sisälsivät tie-
tyt tyypilliset asiakohteet. Tutustumistilaisuuk-
sissa oli harvoin käytössä kirjallista aineistoa.

Tutkimuksen mukaan kolmessa kohteessa
kymmenestä oli tiedoissa jotain huomautetta-
vaa. Tiedot olivat tällöin puutteellisia, epä-
täsmällisiä tai riittämättömiä. Vaikeaselkoisia

olivat ennen kaikkea uudiskohteiden rakennus-
tapaselostukset. Taloyhtiöiden taloudellisesta til-
anteesta sai suhteellisen vähän tietoa. Oma-
koitalojen ilmoituksissa pinta-alatietoon sisäl-
tyi usein varastojen tai aputilojen pinta-ala, jol-
loin asunnon koosta muodostui helposti har-
haanjohtava kuva. Asuinympäristöä koskevia
tietoja oli niukalti ja ne olivat vaikeasti saa-
tavissa.

Kun kesäkuukausina 1980 kartoitettiin ku-
luttajaviranomaisille tulevia tiedusteluja asun-
toasioista, koski 10 prosenttia kaikkiaan 405
tiedustelusta asunnosta tai asuinympäristöstä
annettuja tietoja ja niiden oikeellisuutta. Asun-
tokaupan sopimusehdoista kyseltiin noin 12
prosentissa tapauksista. Kyselyjä tuli kuluttaja-
valituslautakunnalle, kuluttaja-asiamiehen toi-
mistolle ja kuluttajaneuvojille, joita tieduste-
lun aikana oli 23 kaikkiaan 33 kunnan alueel-
la. Vaikka kuluttajaviranomaiset eivät tätä ny-
kyä ole toimivaltaisia käsittelemään asunto-
kauppoja, tiedustelut antavat kuvan kulutta-
jien ongelmista ja suojantarpeesta.

Asunto-osakekauppa tehdään useimmiten
kirjallisesti. Käytössä olevat sopimuskäytök-
et ja -ehdot ovat yleensä elinkeinonharjoittaja-
hon laatimia. Sopimusehtojen sisältöön ja ko-
htuullisuuteen kuluttajansuojan kannalta ei koh-
distu viranomaisvalvontaa. Myöskään kaupan-
vahvistajan tehtäviin kiinteistönkaupassa ei
kuulu sopimusehtojen arviointi. Kuluttajilla
ei yksittäisessä sopimuskäytöktilanteessa näy-
tä olevan sopimusten sisältöön paljoa vaikutus-
mahdollisuuksia, lähinnä hintaa ja sen maksu-
aikataulua lukuunottamatta. Käytännössä esiin-
tyy sen takia kohtuuttomia sopimusehtoja. Ku-
luttajalle asetetaan esimerkiksi huomattavasti
ankarampia seuraamuksia viivästystapauksessa
kuin elinkeinonharjoittajalle. Kuluttajalle saa-
tetaan asettaa kohtuuttoman lyhyitä reklamaa-
tioaikoja. Kuluttajat eivät voi tehokkaasti käyt-
tää oikeussuojakeinoja ollessaan sidottuja elin-
keinonharjoittajan eduksi laadittuihin sopimus-
ehtoihin, jos esimerkiksi riitojen ratkaisu on
sopimusehtoteitse järjestetty kuluttajalle kalliil-
la tai hankalalla tavalla.

Ostajan aseman parantamista asun-
tokaupassa puoltavat lisäksi muun muassa seuraavat
syyt:

Lainsäädäntö on tätä nykyä asunnonostajan
oikeussuojan kannalta puutteellista sekä mark-
kinoinnin että sopimusehtojen osalta. Oikeus-
käytännöstä hankitut selvitykset vahvistavat
tätä käsitystä.

Siltä osin kuin lainsäädäntöä on, se ei turvaa kuluttajaa riittävästi. Vaikka sopimusehtojen yleiset säännöt koskevat myös asuntokaupan sopimusehtoja, ei sopimusehtojen sisältöä voida tällä hetkellä viranomaistoimin valvoa järjestelmällisesti. Siitä huolimatta, että samantyyppisiä kohtuuttomana pidettäviä ehtoja käytettäisiin monissa tilanteissa, ei tällaisten ehtojen käyttöä silti voida kieltää.

Tähänastisen kokemuksen pohjalta ei vapaaehtoisjärjestelyjä voida pitää riittävinä turvaamaan asunnonostajan tietojensaantia taikka asuntokaupassa käytettävien sopimusehtojen kohtuullisuutta.

Elinkeinohallituksen toimesta laaditun selvityksen mukaan markkinoinnissa annetaan useasti puutteellisia taikka epätäsmällisiä tietoja.

Kuluttajansuojalain markkinointi- ja sopimusehtosäännökset antavat mahdollisuuden ehkäistä sopimatonta markkinointia ja kohtuuttomien sopimusehtojen käyttöä kulutushyödykekaupassa. Koska peruspiirteiltään samoja ongelmia on niin asuntojen markkinoinnissa kuin asuntokaupassa, on tarkoituksenmukaisinta laajentaa kuluttajansuojalain 2 ja 3 lukujen soveltamisala ulottumaan asuntoihin. Vaikka ehdotus ei suoranaisesti vaikuta konkreettisiin riitoihin, voidaan olettaa markkinoinnin ja sopimusehtojen valvonnan myös ennalta ehkäisevän yksittäisten riitojen syntymistä. Kuluttajansuojalain 2 luvun 6 §:n perusteella on mahdollista antaa asetus, jolla turvattaisiin vähimmäistietojen saanti. Laajassa käytössä olevien vakiosopimusehtojen kohtuullisuutta pystytään valvomaan kuluttajansuojalain 3 luvun avulla.

Lakiin varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/29) on esitetty lisättäväksi yleinen kohtuullistamissäännös (HE 1981 vp. n:o 247), jonka perusteella myös asuntokaupan yksittäistä sopimusehtoa olisi mahdollista sovitella yleisessä tuomioistuimessa. Muun muassa tämän vuoksi ei ole katsottu aiheelliseksi ulottaa nyt esitettävää uudistusta kuluttajansuojalain 4 lukua koskeväksi.

2. Valmisteluvaiheet ja aineisto

Oikeusministeriö asetti 20 päivänä maaliskuuta 1980 toimikunnan selvittämään muun muassa asuntojen markkinoinnissa esiintyviä epäkohtia, asunnonostajan tiedontarvetta ja mahdollisuutta saattaa asuntokaupassa käytet-

tävät sopimusehdot viranomaisvalvonnan alaisiksi. Toimikunnalle annettiin mahdollisuus laatia osamietintöjä kiireellisiksi katsomistaan aiheista. Tällaiseksi kiireelliseksi aiheeksi toimikunta katsoi asuntojen markkinoinnin ja sopimusehtojen saattamisen kuluttajansuojalain piiriin, josta se jätti ehdotuksen oikeusministeriölle 30. 3. 1982.

2.1. Lausunnonantajat

Asunnonostajan oikeusturvatoimikunnan edellä mainitusta ehdotuksesta pyydettiin lausuntoa 29 viranomaiselta ja järjestöltä, joista 25 antoi lausunnon. Valtaosa lausunnonantajista suhtautui toimikunnan ehdotukseen myönteisesti. Eräissä lausunnoissa katsottiin, että ehdotuksen perusteluja tulisi osaksi täydentää ja täsmentää. Valtiovarainministeriön mielestä tuli ehdotuksesta aiheutuvat kustannukset selvittää tarkemmin kuin toimikunta oli tehnyt. Kunnalliset keskusjärjestöt katsoivat, että ehdotuksen toteuttaminen merkitsisi kunnallisten kuluttajaneuvojien työmäärään huomattavasti enemmän kuin toimikunta arvioi.

3. Ehdotuksen organisatoriset vaikutukset

Ehdotus lisäisi kuluttaja-asiamiehen ja markkinatuomioistuimen tehtäviä ja työmäärää sekä kuluttajaneuvojien asiamäärää kunnissa. Kuluttaja-asiamiehen toimistoon tarvittaisiin yksi esittelijä lisää. Muiden osalta lisätehtävät voidaan hoitaa nykyisin henkilöstövoimavaroin.

4. Ehdotuksen taloudelliset vaikutukset

Esittelijän palkkauksesta kuluttaja-asiamiehen toimistoon aiheutuisi valtiolle vuosittain lisäkustannuksia noin 100 000 markkaa. Huolimatta siitä, että kunnallisten kuluttajaneuvojen tehtävät ilmeisestikin jossain määrin lisääntyisivät uudistuksen johdosta, ei ehdotuksella katsota olevan vaikutuksia kuntien talouteen.

Lain kotitalouksiin ja elinkeinotoimintaan kohdistuvat taloudelliset vaikutukset eivät ole

luotettavalla tavalla arvioitavissa. Asiaan vaikuttavista seikoista voidaan todeta seuraavaa.

Sellaisen elinkeinonharjoittajan, jonka markkinointi ei tätä nykyä täytä niitä yleisiä vaatimuksia, joita kuluttajansuojalain 2 luvussa markkinoinnille asetetaan, tulee muuttaa markkinointiaan siten, että se on sopusoinnussa säännösten kanssa. Minkään elinkeinonharjoittajaryhmän osalta ei tämä voi merkitä markkinoinnin kokonaiskustannusten olennaista kasvua. Sopimusehtojen osalta voi valvonnan ulottaminen asuntokaupan sopimusehtoihin merki-

tä sitä, että elinkeinonharjoittajat eivät voi vastaisuudessa rajoittaa vastuutaan kuluttajan vahingoksi sopimushäiriötilanteissa siinä määrin kuin nykyisin. Tämähän on nimenomaan ehdotuksen tarkoituksena. Tältä osin riippuvat elinkeinonharjoittajalle aiheutuvat lisäkustannukset suurelta osalta hänen omasta toiminnastaan ja lisääntyvää vastuuta voitaisiin esimerkiksi viivästystapauksien osalta ilmeisesti tarvittaessa kattaa vakuutuksin.

Asuntojen hintaan ei ehdotetuilla muutoksilla voida katsoa olevan olennaista vaikutusta.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

Ehdotuksen kuluttaja-käsite on ymmärrettävä samalla tavalla kuin muutoinkin kuluttajansuojalainsäädännössä. Kuluttajana pidetään henkilöä, joka hankkii asunnon asumistarkoitukseen. Jos asuntoa käytetään osaksi ammatinharjoittamiseen ja osaksi asumiseen, ratkaiseva on pääasiallinen käyttö. Tavallisesti jo markkinoinnista ilmenee, onko kohderyhmä elinkeinonharjoittaja vai kuluttaja.

Myös elinkeinonharjoittaja-käsite on tarkoitettu samanlaiseksi kuin yleensäkin sovellettaessa kuluttajansuojalainsäädäntöä. Elinkeinonharjoittaja on luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, joka ammattimaisesti tarjoaa tai markkinoi asuntoja.

Asuntojen markkinointiin osallistuu käytännössä useita eri elinkeinonharjoittajaryhmiä. Markkinoijana saattaa olla — usein samanaikaisesti — rakennusliike, rakennuttajayhtiö, kiinteistönvälittäjä ja rahoittajapankki. Ehdotuksen mukaan voitaisiin kuluttajansuojalain säännöksiä soveltaa asuntojen markkinointiin siitä riippumatta, kenen elinkeinonharjoittajan markkinoinnista on kysymys. Kuluttajansuojalain säännökset koskisivat periaatteessa myös kunnan tai muun julkisoikeudellisen yhteisön harjoittamaa asunnon markkinointia ja siinä käytettäviä sopimusehtoja.

Jos kiinteistönvälittäjä myy asuntoa myyjän toimeksiannosta, olipa tämä elinkeinonharjoittaja tai yksityishenkilö, markkinointi- ja sopimusehtosäännöksiä sovelletaan kiinteistönvälittäjän kohdetta koskevaan markkinointiin ja hänen laatimaansa kauppasopimukseen, koska laki muutoinkin koskee hyödykkeen välitystä.

Asuntojen tarjonnalla, myynnillä ja markkinoinnilla tarkoitetaan asuntojen vaihdantaa elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Markkinointi on tarkoitettu tulkittavaksi laajasti. Siihen luetaan paitsi lehti-ilmoitukset ja myyntiesitteet myös yksittäiselle kuluttajalle kaupantekotilaisuudessa annettavat tiedot.

Kuluttajansuojalain säännösten soveltuvuus elinkeinonharjoittajan markkinointiin ei edellytä, että markkinoinnin kohteena olisi oltava määrätty asunto tai rakennus. Myös sellainen markkinointi, jossa yleensä annetaan tietoja elinkeinonharjoittajan tai elinkeinonharjoittajaryhmän toiminnasta, kuuluu sääntelyn piiriin.

Vaihdannalla ei tarkoiteta pelkästään normaalia kauppaa, jossa asunnosta annetaan vastikkeena rahaa. Soveltamisalaan kuuluu myös asuntojen vaihto.

Ehdotuksen mukaan säännöksiä voitaisiin soveltaa itsenäisiin kiinteistöihin samoin kuin kiinteistön määräalaa taikka määräosaan. Jos rakentamatonta kiinteistöä tai sen osaa markkinoidaan kertomalla sen soveltuvuudesta omakotitalotontiksi, voidaan kuluttajansuojalain säännöksiä ehdotuksen mukaan soveltaa. Samoin lakia on sovellettava, jos vanhaa kansakoulua tarjotaan kunnostettavaksi nimenomaan perheasunnoksi. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden tarjoaminen ennen rakennusvaihetta tai sen aikana ja niiden kaupassa käytettävät sopimusehdot kuuluvat lain soveltamisalaan, koska osakkeita tarjotaan vastaista asumiskäyttöä varten. Jos talo tarjotaan kuluttajalle ”avaimet käteen”-periaatteella rakennettavaksi myyjän tai ostajan tontille, kysymys on asunnon markkinoinnista. Myös loma-asunnot kuuluvat sovel-

tamisalaan. Lain soveltamisen kannalta ei ole merkitystä, onko asunto valtion asuntolainoitamaa vai vapaarahoitteista tuotantoa.

Kuluttajansuojalain 2 luvun markkinointikeinoja koskevat säännökset soveltuvat uudistuksen toteutuessa sellaisinaan asuntoihin. Erityisen tärkeä on lain 2 luvun 1 §:n 2 momentti, koska sen nojalla voidaan puuttua riittämättömiin tietoihin, esimerkiksi poikkeuksellisten suurten asumiskustannusten ilmoittamatta jättämiseen.

Kuluttajansuojalain 3 luvun nojalla voitaisiin puuttua asuntokaupan ehtoihin. Sopimusehtojen valvonnassa on pyrkimyksenä tasapainottaa kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan oikeusasemaa toisiinsa nähden.

Riitojen selvittelyssä välimiesehto muodostuu helposti kohtuuttomaksi, jos kuluttajalle tällöin koituu asian käsittelystä melko suuria kuluja. Kohtuutonta voi olla myös se, että riidat ratkaistaan muualla kuin asunnon sijaintipaikkakunnalla tai kuluttajan kotipaikkakunnalla. Jos kuluttajalle asetetaan poikkeuksellisen lyhyt reklamointiaika oikeuksien menettämisen uhalla, ehtoa on pidettävä kohtuuttomana. Kohtuuttomuuden arvioinnissa on myös huolehdittava siitä, että mahdollisten sopimusrikkomusten seuraukset ovat tasapainossa sopimusrikkomusten laatuun nähden. Ehdot, jotka sulkevat pois tiettyjä seuraamuksia elinkeinonharjoittajan rikottua sopimuksen, voivat myös muodostua kuluttajan kannalta kohtuuttomiksi. Pelkän purkuoikeuden myöntäminen vahingonkorvauksen sijasta ei yleensä ole kuluttajan kannalta riittävä oikeussuojakeino.

Liike-, säästö- ja osuuspankit saavat pankkitarkastusviraston luvalla harjoittaa asuntosäas-

tötoimintaan liittyvää asunto-osakkeiden ja -osuuksien sekä omakotitalokiinteistöjen välitystä. Ne voivat harjoittaa mainitunlaisten kohteiden myyntiä myös notariaattiasiakassuhteen perusteella. Muutoin eivät pankit saa harjoit-
taa kiinteistönyvälitystä. Pankkilainsäädännön mukaan on pankkitarkastusviraston asiana valvoa, että pankin ja sen asiakkaan välisissä sopimuksissa käytettäviin kaavakkeisiin ei sisälly sopimattomia ehtoja. Ehdotuksen toteutuksessa olisi myös kuluttaja-asiamiehellä oikeus puuttua tällaisiin sopimusehtoihin asuntokaupan osalta. On kuitenkin huomattava, että tällainen kahdenkertainen valvonta on jo nyt olemassa pankkien käyttämien muiden kuin asuntojen vaihdantaan liittyvien sopimusten osalta. Valvonta on lisäksi vain osittain päällekkäinen, koska kuluttaja-asiamies valvoo vain kuluttajan asemassa olevien pankin asiakkaiden sopimusehtosuoja ja pankkitarkastusvirasto myös muiden pankin asiakkaiden kanssa noudatettavaa sopimuskäytäntöä. Kuluttaja-asiamiehen tulee lisäksi valvoa muitakin kuin sopimuskaavakkeisiin otettuja sopimusehtoja. Käytännössä ei epäkohtia valvonnassa ilmeisesti synny, jos viranomaiset toimivat yhteistyössä keskenään.

2. Voimaantulo

Ehdotus on tarkoitettu tulemaan voimaan 1. 1. 1984.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki**kuluttajansuojalain 1 luvun muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti lisätään 1 päivänä syyskuuta 1978 annetun kuluttajansuojalain (38/78) 1 lukuun uusi 6 § seuraavasti:

1 luku**Yleiset säännökset****6 §**

Tämän lain 2 ja 3 luvun säännökset koskevat myös asuntojen tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille.

Asunnolla tarkoitetaan asumistarkoitukseen taikka vastaista asumiskäyttöä varten tarjottavaa:

1. kiinteistöä, määräosaa tai määräälää kiinteistöstä;

2. vuokramaalla olevaa rakennusta; ja

3. huoneistoa, jonka hallitseminen perustuu osakkeiden tai osuuksien omistamiseen.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 198 .

Helsingissä 5 päivänä marraskuuta 1982

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ministeri Esko Rekola

