

TALOPAKETIT - Hinnanosan maksaminen etukäteen ja vakuus

Kuluttaja-asiamies on laatinut nämä ohjeet yhdessä Rakennusteollisuus RT ry:n ja Pientaloteollisuus PTT ry:n kanssa.

Tämä ohje perustuu kuluttajansuojalain 9 lukuun. Lain mukaan elinkeinonharjoittajan on asetettava kuluttajan hyväksi ennakkomaksun turvaava vakuus, jos kuluttaja ostaa talopaketin tai muun elementtikokonaisuuden ja maksaa siitä jonkin osan etukäteen.

1. KAUPPATYYPIT, JOIHIN OHJETTA SOVELLETAAN

Elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan väliset sopimukset, joiden sisältönä on rakennusta tai sen yhteyteen kuuluvaa kiinteää rakennelmaa varten mitoitettujen asennusvalmiiden rakennusosien (elementtien) muodostaman kokonaisuuden toimitus eli kauppa. Toimitus voi sisältää myös asennuksen tai osan siihen kuuluvista toimenpiteistä. Paitsi asuinrakennus, sopimuksen kohteena voi olla esimerkiksi erillinen autotalli, saunarakennus, huolto- ja varistorakennus taikka grillikota.

Elementtitoimituksen ja siihen mahdollisesti liittyvän asennuksen taloudellisella arvolla / hinnalla ei ole merkitystä säännösten soveltuvuuden kannalta.

2. ENNAKKOMAKSU JA ENNAKKOMAKSUN TURVAAVA VAKUUS

Ennakkomaksulla tarkoitetaan sitä, että kuluttaja maksaa jotakin, mitä ei ole vielä saanut. Kuluttajansuojalain mukaan osapuolet voivat sopia, että kuluttaja maksaa ennakkomaksun. (Esimerkiksi puolen vuoden kuluttua toimitettavasta talopaketista saadaan sopia maksettavaksi kolmasosa heti). Jos näin sovitaan, on myyjän asetettava ostajan hyväksi ennakkomaksun turvaava vakuus, jonka on oltava voimassa vähintään siihen saakka, kun myyjä on toimittanut ja tehnyt vähintään sen, mistä kuluttaja on maksanut.

Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että

- Kuluttajan maksaman hinnan suuruudella ei ole merkitystä. Pienikin summa on ennakkomaksu, jos kuluttaja ei ole saanut sitä vastaavaa vastiketta.
- Kuluttajalta perittävän summan nimikkeellä ei ole merkitystä. Myös "varausraha", "käsiraha" tai muu vastaavalla nimityksellä peritty summa on lain tarkoittama ennakkomaksu, jos kuluttaja ei ole saanut sitä vastaavaa vastiketta.
- Säännökset kuluttajan ennakkoon suorittamien saatavien suojaksi asetettavasta vakuudesta ovat pakottavia. Ellei vakuutta aseteta, ei ennakkomaksuakaan saa periä. Vakuuden asettamisvelvollisuudesta ei voi pätevästi sopia toisin edes kuluttajan suostumuksella. Kuluttajalle mahdollisesti luvattavat lisäedutkaan, kuten alhaisempi hinta tai nopeampi toimitus eivät vaikuta yrityksen velvollisuuteen asettaa turvaava vakuus milloin jotain hinnan osaa laskutetaan etukäteen.
- Ennakkomaksuja perivän yrityksen on aina asetettava vakuus ilman, että kuluttaja sitä erikseen vaatii.
- Elinkeinonharjoittajan tulee hankinta- tms. sopimusta laadittaessa esittää kuluttajalle selvitys siitä miten yritys tulee järjestämään kuluttajan ennakkomaksut turvaavan vakuuden.
- Kuluttajalla on ennakkomaksun maksettuaan oikeus vaatia elinkeinonharjoittajalta maksuton selvitys siitä, että vakuus on asetettu ja että se täyttää lain vaatimukset. Asiakaspalveluhenkinen yritys selvittää vakuuden olemassaolon ja lainmukaisuuden kuluttajalle ilman erillistä pyyntöäkin.
- Jos myyjän ja kuluttajan suoritukset vastaavat toisiaan ja tapahtuvat samanaikaisesti, ei kyseessä ole ennakkomaksu, eikä ennakkomaksun turvaavaa vakuuttakaan tarvitse asettaa.

3. VAKUUSTYYPPI

Vakuuden tulee olla paitsi määrältään riittävä myös laadultaan sellainen, että sen arvo säilyy yrityksen suorituskyvyttömyystilanteessa ja että se tulee voida ottaa helposti käyttöön.

Hyväksyttäviä vakuuksia ovat esimerkiksi rahatalletus, pankkitakaus ja takausvakuutus. Sen sijaan esimerkiksi yrityksen osakkeet tai yrityskiinnitys eivät yleensä kelpaa vakuuksiksi, koska niiden arvo ei säily mahdollisessa yrityksen suorituskyvyttömyystilanteessa. Myöskään kaupan kohteena oleva tuote ei voi toimia vakuutena niin kauan kun se on yrityksen hallussa.

Kuluttajan ennakkoon tekemät maksusuoritukset eivät saa edes hetkellisesti jäädä ilman turvaavaa vakuutta. Mikäli vakuus haetaan toimituskohtaisesti, ei laskua tule eräännyttää ennen vakuuden asettamista.

Mikäli vakuus perustuu limiittiin, tulee yrityksen aktiivisesti valvoa, etteivät kuluttajilta etukäteen perityt maksut ylitä limiittiä.

Vakuuden tulee olla voimassa siihen saakka, kunnes yritys on saattanut oman suorituksensa kuluttajan ennakkomaksua vastaavalle tasolle ja kuluttajalla on ollut kohtuullinen aika tarkastaa saapunut tuote.

4. VAKUUDEN TULEE REAGOIDA TOIMITUSAJAN MUUTOKSIIN

Vakuuden reaaliaikaisuuden vaatimuksesta johtuu, että vakuuden tulee aina reagoida mahdollisiin toimitusajan muutoksiin.

Toimitusaikoihin tehtyjen muutosten syyllä ei ole merkitystä. Siten, olipa muutoksen syy kuluttajan tai yrityksen sopimusrikkomus tai osapuolten uutta toimitusaikaa koskeva yhteinen sopimus, yrityksen on aina huolehdittava siitä, että kuluttajan etukäteen maksamalle hinnan osalle on olemassa voimassa oleva vakuus. Kuluttaja saattaa kuitenkin olla vahingonkorvausvelvollinen ylimääräisistä vakuuskuluista, mikäli toimitusajan viivästyminen aiheutuu kuluttajasta.