

EKONOMIUTSKOTTETS BETÄNKANDE 13/2005 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp och vissa lagar som har samband med den

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 5 april 2005 en proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp och vissa lagar som har samband med den (RP 21/2005 rd) till ekonomiutskottet för beredning.

Utlåtande

I enlighet med riksdagens beslut har miljöutskottet lämnat utlåtande i saken. Utlåtandet (MiUU 18/2005 rd) har bifogats betänkandet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Katri Kummoinen, justitieministeriet
- regeringsråd Seija Heiskanen-Frösén, miljöministeriet
- överinspektör Timo Maso, konsumentklagomanden
- jurist Jukka Kaakkola, Konsumentverket

- jurist Tero Leino, Finlands Konsumentförbund r.f.
- jurist Sirkka Terho, Finlands Fastighetsförbund rf
- ordförande för lag- och utlåtanseenheten Tapio Nevala, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
- finansdirektör Raimo Kujansuu, Pirkanmaan Avo-asunnot Oy
- avdelningsdirektör Seppo Anttila, Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola
- ordförande Herkku Hernesniemi, Boendeförbundet rf
- ombudsman Hannele Rämö och assistent Katja Kizilgedik, Asumisterveysliitto ASTE ry
- ombudsman Aija Tasa, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- juris kandidat Kirsi Palviainen, Rakennusteollisuus RT ry
- vice ordförande Lauri Jääskeläinen, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Dessutom har skriftligt utlåtande lämnats av Finlands Kommunförbund.

PROPOSITIONEN

Det viktigaste ändringsförslaget gäller bestämmelser om skyldighet för stiftande delägare, i praktiken det bygnadsföretag som bygger bostäderna, att ställa säkerhet för byggfel också när bostäderna säljs först efter att de har blivit färdi-

ga. Ändringen anses nödvändig för att förenhetliga bostadsköparnas rättsskydd.

Det är konsumentombudsmannen som ska övervaka att skyldigheten att arrangera insolvensförsäkring iakttas. Kommunens byggnads-

tillsynsmyndigheter ska tillstålla Konsumentverket information om bostadsbyggnader som ska tas i bruk och särskilt om bostadsbyggnader vilkas byggherrar inte har ställt i lagen om bostadsköp avsedd insolvenssäkerhet.

De allmänna bestämmelserna om tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp ändras i syfte att göra det klart att bestämmelserna gäller också delägarbostäder. På grund av särdragen hos delägarssystemen är dock inte alla bestämmelser i lagen om bostadsköp tillämpliga som sådana.

Bestämmelserna om det skydd som köparen har under byggnadsfasen utvidgas till att förutom vid utbud av bostadsaktier också gälla när till besittning av en bostadslägenhet berättigande andelar av annat slag i en sammanslutning bjuds ut till försäljning till konsumenter. Dessutom utvidgas bestämmelsernas tillämpningsområde så att det gäller situationer där konsumenten förutsätts betala ett penningbelopp som är större än den sedvanliga handpenningen vid bostadsköp, det vill säga fyra procent av köpesumman.

I de nya bestämmelserna om skydd under byggnadsfasen beaktas enligt förslaget också sådan byggprojekts särdrag där nya bostadslägenheter byggs för bostadsaktiebolag eller andra bostadssammanslutningar, till exempel på vinden i gamla flervåningshus.

Lagen föreslås bli kompletterad med bestämmelser om reserveringsavgift och avtalsvite. Om köpet sluts skall hela reserveringsavgiften räk-

nas som en del av priset. Om något köp inte kommer till stånd skall säljaren utan dröjsmål återbetala reserveringsavgiften.

Den som lägger ett köpeanbud kan i stället för en reserveringsavgift förbinda sig till ett avtalsvite för det fall att han eller hon drar sig ur köpet. Samma typ av bestämmelser som vid handpenning föreslås också gälla standardsättningsvillkor.

Bestämmelserna om skadeansvaret för den som säljer en ny bostad föreslås bli förtydligade och harmoniserade med bestämmelserna om underhållsansvar i lagen om bostadsaktiebolag.

I propositionen föreslås också att bestämmelserna om reklamation ändras så att köparen inom skälig tid skall anmäla både uppdagade fel och sina på dem grundade yrkanden.

Vid köp av en gammal bostad bär säljaren risken för att det i bostaden eller i en del av bostaden efter köpslutet uppdagas oväntade men betydande fel till följd av vilka köparens skyldigheter och ansvar visar sig vara väsentligt större än köparen hade grundad anledning att anta. Köpare däremot bär risken för de extra skyldigheter och ansvar som följer av förutsebara och till omfattningen sedvanliga underhålls- och reparationsbehov framgår.

I propositionen föreslås ytterligare vissa justeringar i lagen om konsumentklagonämnden och i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Ekonomiutskottet föreslår att lagförslagen godkänns utan ändringar.

Propositionen klargör i många avseenden bestämmelserna i lagen om bostadsköp. Syftet med ändringarna är att förbättra bostadsköparnas rättsskydd bl.a. genom nya säkerhetsarrangemang.

Under expertutfrågningen fästes en hel del avseende vid bestämmelserna om utvidgning av tillämpningsområdet för insolvensbestämmel-

serna och de nya uppgifter som därmed kommer att påföras kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter. Enligt de nuvarande bestämmelserna ska en insolvenssäkerhet för tio år ställas endast i de fall när bostäder bjuds ut till konsumenterna under byggnadsfasen. Men enligt förslaget till nya bestämmelser ska säkerhet ställas också när bostäderna säljs efter att de har blivit färdiga. Konsumentverket ska övervaka att säkerheten ställs och det är kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter som ska informera verket om bo-

stadsbyggnader som skall tas i bruk och särskilt om bostadsbyggnader vilkas byggherrar inte har ställt i lagen om bostadsköp avsedd insolvenssakerhet. Av detaljmotiven till lagen (7 kap. 7 §) framgår klart att byggnadstillsynsmyndigheternas insats inskränker sig enbart till att förmedla uppgifter till Konsumentverket. De behöver inte undersöka skyldigheten att ställa säkerhet eller hur adekvat en ställd säkerhet är. Enligt utskottets uppfattning är förslaget motiverat och ändamålsenligt också i detta avseende.

Propositionen syftar till att trygga konsumentens ställning i felsituationer. Enligt utskottets förmenande är det minst lika viktigt för konsumentskyddet att ett lågkvalitativt byggande inte leder till tunga och långvariga ersättningsförfaranden för bostadsköparen. Utskottet vill på det allvarligaste lyfta fram frågan om byggkvalitet. I samband med expertutfrågningen ha bl.a. de allt frekventare fukt- och mögelskadorna påtalats.

En hög kvalitet i såväl bostads- som offentligt byggande och Finlands goda rykte som ett land med hög kompetens på detta område är viktiga också för den finländska byggnadsindustrin och exporten av byggservice. Också enskilda uppdagade byggnadsfel kan skada vårt rykte i den allt hårdare internationella konkurrensen. En stor del av kvalitetsproblemen kan lösas genom tillräcklig tillsyn och styrning.

När det gäller kvalitetsövervakning och undvikande av byggnadsfel intar kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter en central ställning. Mot bakgrunden av expertutfrågningen är utskottet bekymrat över byggnadstillsynens bristande aktivitet och små resurser. Nuläget främjar inte precis konsumentskyddet och de otillräckliga resurserna har många negativa följder. I den kommunala ekonomin yttrar de sig i form av tilltagande reparationskostnader. Utskottet ställer sig bakom miljöutskottets utlåtande och anser det viktigt att byggnadstillsynsmyndigheternas uppgifter sköts så effektivt som

möjligt men ändå så att överlappande arbete undviks och tillsynsmyndigheternas oavhängighet säkerställs.

Utskottet understyker också vikten av att kapaciteten att producera delägarbostäder bibehålls. Vidare förutsätter utskottet att regeringen följer den nya lagstiftningens verkningar på produktionen av delägarbostäder och vid behov vidtar åtgärder för att trygga den.

Med hänvisning till det som anförs ovan föreslår utskottet att regeringen för att trygga konsumentskyddet börjar utreda hur tillsynen över byggnadskvaliteten kan förbättras och kommunernas resurser både när det gäller personal och ekonomi förbättras samt lämnar förslag till åtgärder. När nya metoder övervägs kan lärdom tas av andra granskningsmetoder som använts exempelvis vid stora byggnadsobjekt, fartygsbyggnadsprojekt och inom ramen för handelskamrarnas varugranskningssystem.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår ekonomiutskottet

att lagförslagen godkänns utan ändringar och

att ett uttalande godkänns (Utskottets förslag till uttalande).

Utskottets förslag till uttalande

Utskottet förutsätter att regeringen för att säkerställa konsumentskyddet börjar utreda hur tillsynen över byggkvaliteten samt den kommunala byggnadstillsynens resurser kan förbättras. En utredning med åtgärdsförslag skall lämnas till ekonomiutskottet senast den 31 december 2005.

EkUB 13/2005 rd — RP 21/2005 rd

Helsingfors den 15 juni 2005

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Jouko Skinnari /sd
vordf. Jari Leppä /cent
medl. Arto Bryggare /sd (osit.)
Klaus Hellberg /sd
Reijo Kallio /sd
Martti Korhonen /vänst
Miapetra Kumpula /sd

Seppo Lahtela /cent
Klaus Pentti /cent
Antti Rantakangas /cent
Martin Saarikangas /saml
Sari Sarkomaa /saml
Juhani Sjöblom /saml
Oras Tynkkynen /gröna.

Sekreterare var

utskottsråd Eelis Roikonen
utskottsråd Tuula Kulovesi.