

Pentti Oinonen ps ym.

Lakialoite laiksi omakoti- ja pientalojen kuntotarkastajien pätevydestä

Eduskunnalle

Lakiesityksen tavoitteet ja vaikutukset

1 Tavoitteet

Omakotitalon/pientalon/asuinkiinteistön kuntotarkastuksella pyritään kiinnittämään pientalojen omistajien ja erityisesti kiinteistön kauppatilanteessa myyjinä ja ostajina olevien yksityishenkilöiden huomiota kaupan kohteena olevan rakennuksen kuntoon. Kuntotarkastus parantaa mahdollisuuksia rakennuksen asianmukaiseen kunnossapitoon elinkaariajattelun mukaisesti ja kiinteistökaupan tekoon siten, että kaupan molemmilla osapuolilla on oikeat ja riittävät tiedot kaupan kohteen kunnosta.

Tarkoituksena on säätää uusi laki, jolla säännellään kuntotarkastusten tekemistä pientaloihin laatimalla tarkastajille pätevyysvaatimukset, pakollinen rekisteröinti ja vahingonkorvausvastuu sekä tarkastuksen tilaajalle että tämän vastapuolelle.

Tavoitteena on, että kuntotarkastusten laatu kohenee ja kuntotarkastuksesta tulee nykyistä hyödyllisempi keino kiinteistön kunnan selvittämiseksi kiinteistön myyjälle ja ostajalle. Tarkoituksena on, että kuntotarkastusraporttien luettavuus ja informatiivisuus parane. Kiinteistön kaupan tekijöiden tiedostaessa kiinteistön kunnan aiempaa paremmin kiinteistökauppariidat vähenevät.

2 Vaikutukset

2.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset

Jos kuntotarkastaja- ja tarkastusrekisteri sekä kuntotarkastajien valvonta tulee järjestää viranomaisvoimin, tulee tästä kustannuksia valtiolle. Vaihtoehtona on Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen esittämä valvonta FISE Oy:ssä.

Rakennuksen kunnan ja mahdollisten vaurioiden huolellinen selvittäminen ennen kauppaa vähentää altistumista mahdollisille mikrobivaurioille ja niistä aiheutuville terveyshaitoille. Tämä säästää terveydenhuoltomenoja ja vähentää sairauspoissaoloja. Tarkastusvaliokunnan mietinnös-

Lakialoite LA 19/2016 vp

sä (TrVM 1/2013 vp, s. 11) todetaan: "Hometutkimuksen mukaan merkittävien kosteus- ja homevaurioiden terveyshaittavaikutukset ovat 450 milj. euroa vuodessa."

Mikäli tavoite asunto- ja kiinteistökauppaan liittyvien riitojen vähentämisestä toteutuu, tämä säästää oikeuslaitoksen ja kuluttajaviranomaisten resursseja.

2.2 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Se, että kiinteistöjen kunto selvitetäisiin nykyistä paremmin ennen kauppaa, saattaa vaikuttaa kaupantekoon ja asuntomarkkinoihin siten, että aluksi ei vanhempia omakotitaloja uskalleta ostaa/myydä lainkaan niiden kunnon tai tulevien korjaustarpeiden vuoksi. Koska tarve omakotitalojen ostamiselle kuitenkin on olemassa, kauppa ei voi pysähtyä kokonaan ja pysyvästi. Voi käydä niin, että omakotitalokaupan hiljentymisen jälkeen kauppa taas olemassa olevasta kysynnästä johtuen kuitenkin palaa ennalleen, ja silloin kaupan kohteiden kunto pääsee pitkällä tähtäimellä vaikuttamaan kiinteistöjen kauppahintoihin.

Huonokuntoisten talojen kohdalla seurauksena voi olla talojen kunnostaminen ennen kauppaa tai purkaminen, jos kiinteistöt eivät muuten mene kaupaksi.

Tietyt hyvin huonokuntoiset ja vanhat kiinteistöt eivät välttämättä mene enää kaupaksi kuin ehkä hyvin edullisella hinnalla, mikä johtaa siihen, että myyjä joko asuu talossa elämänsä loppuun asti itse tai purkaa rakennuksen ja myy sen jälkeen pelkän tontin tai myy purkukuntoisen rakennuksen tontin hinnalla, josta vähennetään purkukustannukset. Voi syntyä kahdet markkinat, hyväkuntoiset ja huonokuntoiset omakotitalot. Hyväkuntoisten talojen hinta voi entisestään nousta huonokuntoisten hinnan laskiessa.

Huonokuntoisten talojen omistajat saattavat vastustaa rakennuksen kunnon perusteellisempaa selvittämistä ennen kauppaa, koska heidän kiinteistöjensä hinnat todennäköisesti laskevat. Toisaalta järjestelmä kannustaa rakennusten omistajia ylläpitämään ja huoltamaan rakennustaan ennakoinvasti, jotta sen arvo säilyy.

2.3 Vaikutukset yrityksiin ja ammatinharjoittajiin

Jotta voisi jatkossa suorittaa kuntotarkastuksia, kuntotarkastajan tulee hankkia uusi pätevyys. Uudenlaisen pätevyyden ja auktorisoinnin omaavista kuntotarkastajista voi ainakin aluksi olla pulaa, ennen kuin tarvittavaa koulutusta ja sen jälkeen auktorisoituja tarkastajia on riittävästi. Järjestelmässä voi olla siirtymäaika, joka helpottaa tarkastajien kouluttautumista. Auktorisoituja tarkastajia voi kuitenkin olla jossain päin maata myöhemminkin liian vähän.

Uudenlaisen kuntotarkastuksen tekemisestä pitäisi olla riittävästi koulutusta eri puolilla maata. Tämä edellyttää, että koulutusta järjestävät tahot lähtevät mukaan hankkeeseen ja saatavilla on riittävästi päteviä kouluttajia ja kohtuuhintaista koulutusta. Kuntotarkastajien koulutuksen maksavat siihen osallistuvat kuntotarkastajat itse.

Lakialoite LA 19/2016 vp

Nykyisillä kuntotarkastajilla tulisi olla halukkuutta kouluttautua ja jatkaa tarkastustehtävissä. Jos tarkastajan tehtävät koetaan liian vaikeiksi tai vastuullisiksi taikka järjestelmä liian kalliiksi, voivat he kaikota ko. tehtävistä. Tällöin tarkastajista voi tulla pulaa.

2.4 Vaikutukset yksityistalouksiin

Nykyistä perusteellisempi kuntotarkastus nostaa todennäköisesti kuntotarkastuksen hintaa ainakin jonkin verran. Kustannuksia tulee kuitenkin verrata kiinteistön hintaan tai kiinteistöstä riittämisen hintaan. Suhteessa niihin kuntotarkastuksen hinta ei ole liiallinen.

Kuntotarkastus edistää kiinteistön omistajan, myyjän ja ostajan tietoa rakennuksen kunnosta. Se antaa välineen kiinteistön suunnitelmalliseen kunnossapitoon ja korjaamiseen ja sitä kautta vähentää rakennusten korjausvelkaa. Ajoissa korjaaminen vähentää korjauskustannuksia.

Kiinteistön kunnan selvittäminen perusteellisesti, raportointi selkeästi ja kiinteistön kunnan sisäistäminen ennen kauppaa vähentää kaupan jälkeisiä riidanaiheita ja vähentää kiinteistökauppariitoja. Jos riitoja ennaltaehkäistään, asuntokaupan osapuolet säästävät oikeudenkäyntikuluja jopa kymmeniätuhansia euroja riitaa kohden.

Rakennuksen kunnan ja mahdollisten vaurioiden huolellinen selvittäminen ennen kauppaa vähentää altistumista mahdollisille mikrobivaurioille ja niistä aiheutuville terveyshaitoille.

2.5 Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Kuntotarkastajien valvonta sekä kuntotarkastaja- ja kuntotarkastusrekisteri tulee hoitaa viranomaisvoimin, esim. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA).

2.6 Yhteiskunnalliset vaikutukset

Kosteus- ja mikrobivaurioiden ja niihin liittyvien erilaisten ongelmien ennaltaehkäiseminen vaatii asennemuutosta sekä tietoa kiinteistöjen kunnossapidosta. Kiinteistöjen kunnan tiedostamisella ja suunnitelmallisella kunnossapidolla on mahdollista saada aikaan sisäilmastoltaan hyviä rakennuksia. Kun sisäilmastosta ei aiheudu riskejä ihmisten terveydelle, sairastavuus vähenee.

Arvioidaan, että kuntotarkastuksia tullaan tekemään noin 10 000 kappaletta vuosittain. Kuntotarkastusten tekeminen saa aikaan noin 120 henkilötyövuoden työllisyysvaikutuksen. Asuntokaupan pätevyityneitä kuntotarkastajia on ollut elokuussa 2012 noin 200 (tieto rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain HE:ssä).

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

omakoti- ja pientalojen kuntotarkastajien pätevyydestä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Lain soveltamisala ja tarkoitus

Lain tarkoituksena on edistää rakennusten kunnon selvittämistä erityisesti ennen rakennuksen myyntiä, edistää rakennusten kunnossapitoa elinkaariajattelun mukaisesti ja edistää kiinteistökaupan tekijöiden tietoisuutta rakennuksen kunnosta.

Tässä laissa säädetään rakennuksen kuntotarkastajasta, kuntotarkastusraportista, sen laatimisesta ja käyttämisestä, näiden valvonnasta sekä säännösten rikkomisesta aiheutuvista seuraamuksista.

2 §

Velvollisuuden kohteena olevat rakennukset

Tässä laissa säädettyt velvollisuudet hankkia rakennuksen kuntotarkastusraportti auktorisoidulta kuntotarkastajalta ja käyttää sitä myyntiä varten koskevat rakennusta, joka on asuinkäyttöön tarkoitettu, ja kun tilaajana tai tilaajan vastapuolena on kuluttaja.

3 §

Kuntotarkastusraportin voimassaolo

Kuntotarkastusraportti on voimassa, kunnes se korvataan uudella kuntotarkastusraportilla, kuitenkin enintään kaksi vuotta todistuksen laatimisesta.

4 §

Kuntotarkastuksen ja tarkastusraportin sisältö

Kuntotarkastuksen sisältö, kuntotarkastusraportin malli ja toimeksiantajalle annettavat tiedot määritetään valtioneuvoston asetuksella.

Lakialoite LA 19/2016 vp

5 §

Laatijan pätevyys

Kuntotarkastusraportin saa laatia henkilö, jonka pätevyys on todettu ja voimassa, joka on rekisteröity kuntotarkastusraporttien laatijoista pidettävään rekisteriin ja jonka osalta toiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset täyttyvät.

Raportin laatijalla tulee olla kuntotarkastusraportin laatimistehtävän vaativuustason mukainen soveltuva talonrakennusalan tutkinto tai tämän korvaava työkokemus sekä kuntotarkastusraportin laatijakokeen hyväksyttävällä suorituksella osoitettu perehtyneisyys kuntotarkastusraportin laadintaan ja raporttia koskevaan lainsäädäntöön.

Toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa jäsenvaltiossa hankitun muodollisen kelpoisuuden ja ammattipätevyyden tunnustamiseen sovelletaan ammattipätevyyden tunnustamisesta annettua lakia (1093/2007).

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vaativuustasoista ja niiden edellyttämisestä raportteja laadittaessa sekä vaativuustasojen mukaisista soveltuvista tutkinnoista, korvaavaksi hyväksyttävästä työkokemuksesta ja kuntotarkastajan laatijakokeen sisällöstä.

6 §

Pätevyyden voimassaolo

Kuntotarkastajan pätevyys on voimassa määräajan, joka saa olla enintään seitsemän vuotta sitä koskevan päätöksen antamisesta. Pätevyyden uudistamiseksi kuntotarkastusraportin laatijan tulee pitää ammattitaitoaan yllä kuntotarkastusraporttien laatimisella, ammattitaitoa ylläpitävällä koulutuksella tai näihin rinnastettavalla tavalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä ammattitaidon ylläpitämisestä kuntotarkastusraporttien laatimisella, koulutuksella tai näihin rinnastettavalla tavalla.

7 §

Tarkastustoiminnan harjoittamisen yleiset edellytykset

Kuntotarkastusraportin laatijalla tulee olla käytettävissään rakennuksen ominaisuuksien ja kunnan selvittämiseen tarvittavat laitteet, välineet ja järjestelmät.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä edellytetyistä laitteista, välineistä, järjestelmistä ja vakuutuksista.

8 §

Vahingonkorvausvastuu

Kuntotarkastajalla on vahingonkorvausvastuu, jos vahinko on tullut kuntotarkastuksen virheen perusteella. Toimeksiantajalla on tällöin oikeus purkaa toimeksiantosopimus, alentaa palkkiota tai saada vahingonkorvaus, sekä vahingonkorvausvastuu toimeksiantajan vastapuolella, jonka on menettelyllään aiheuttanut.

Lakialoite LA 19/2016 vp

9 §

Pätevyyden toteaminen

Kuntotarkastusraportin laatijan pätevyyttä haetaan pätevyyden toteajalta. Tämä toteaa kuntotarkastusraportin laatijalta vaadittavan koulutuksen tai tämän korvaavan työkokemuksen olemassaolon sekä järjestää ja vastaanottaa kuntotarkastusraportin laatijan kokeen, arvioi sen tuloksen sekä hyväksyy tai hylkää pätevyyden.

Pätevyyden uudistamista haetaan pätevyyden toteajalta. Tämä toteaa ammattitaidon ylläpidon tai muussa tapauksessa edellyttää 1 momentissa tarkoitettun kokeen hyväksyttyä suorittamista pätevyyden uudistamiseksi.

Hakemuksessaan pätevyyden toteajalle pätevyyden saamiseksi tai sen uusimiseksi hakija ilmoittaa nimensä, henkilötunnuksensa, postiosoitteen, sähköpostiosoitteen ja puhelinnumeron ja pyytää rekisteriin merkitsemistä näin halutessaan.

Pätevyyden toteajan toimihenkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä hänen hoitaessaan tämän lain mukaisia tehtäviä. Vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974).

10 §

Pätevyyden toteajan nimeäminen

Ympäristöministeriö nimeää määrääjäksi tai toistaiseksi pätevyyden toteajaksi yhteisön tai säätiön, joka täyttää toteajalle asetetut vaatimukset.

Pätevyyden toteajalla tulee olla:

- a) riittävä ja asiantunteva henkilöstö pätevyyden edellytysten arvioimiseksi;
- b) muut käytännön edellytykset pätevyyden toteamistoiminnan järjestämiseen;
- c) toiminnallisesti ja taloudellisesti riippumaton asema arvioitaviin nähden.

Nimeämistä haetaan ympäristöministeriöltä. Hakemuksessa on esitettävä selvitys 2 momentissa säädettyjen vaatimusten täyttymisestä. Nimeämispäätöksessään ympäristöministeriö vahvistaa pätevyyden toteamiseen liittyvät järjestelyt sekä asettaa tarvittaessa toimintaa koskevia tarkempia ehtoja.

11 §

Valvonta

Ympäristöministeriöllä on tämän lain noudattamisen valvonnan ylin johto. Ympäristöministeriö valvoo pätevyyden toteajan toimintaa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus valvoo muilta osin tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista sekä ylläpitää rekisteriä tehdyistä kuntotarkastusraporteista. Kunakin vuonna laadituista tarkastusraporteista tarkastetaan määräosa.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä tarkastamisen tarkemmasta suorittamistavasta.

Lakialoite LA 19/2016 vp

12 §

Raportin laatijan arkisto

Kuntotarkastusraportin laatijan on säilytettävä valmisteluasiakirjat, valokuvat ja muut tiedot, jotka laatija on tehnyt tai hankkinut todistuksen laatimista varten sekä tiedot todistuksen kohteessa tehdystä havainnoinnista. Laatijan on pidettävä arkistoa laatimistaan raporteista. Asiakirjat, tiedot ja todistukset on säilytettävä vähintään 12 vuotta.

13 §

Käskyt ja kiellot

Jos tämän lain mukaisesta velvollisuudesta vastuussa oleva ei täytä säädettyjä velvollisuuksia tai toimii muutoin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti, valvontaviranomaisen on kehotettava korjaamaan asiantila ja asetettava määräaika asiantilan korjaamiselle. Jos asiaa ei korjata määräajassa, viranomaisen on annettava asianomaiselle taholle varoitus ja uusi määräaika. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, viranomaisen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. Viranomainen voi tehostaa käskyä tai kieltä vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa uhkasakolla tai teettämis- tai keskeyttämishallalla, joista säädetään uhkasakkolaisissa.

Jos valvontaviranomainen toteaa rakennuksen kuntoraportin olennaisesti virheelliseksi, raportin käyttö tulee kieltää. Tällöin viranomainen voi velvoittaa kuntotarkastusraportin laatijan korvaamaan virheellisen raportin uudella kuntotarkastusraportilla taikka toissijaisesti teettää raportti toisella kuntotarkastusraportin laatijalla. Uuden raportin kustannuksista vastaa virheellisen raportin laatinut kuntotarkastusraportin laatija.

14 §

Raporttien laatimiskielto ja nimeämisen peruuttaminen

Jos kuntotarkastusraportin laatija ei täytä pätevyydelle säädettyjä edellytyksiä tai toimii muutoin olennaisella tai vakavalla tavalla tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti laatiessaan raportteja tai ilmoittaessaan, luovuttaessaan, arkistoidessaan tai säilyttäessään todistustietoja ja häntä on edellisen 13 §:n mukaisesti kehoitettu korjaamaan asiantila sekä annettu varoitus eikä asiantilaa määräajassa korjata, valvontaviranomaisen tulee antaa laatijalle raporttien laatimiskielto. Laatimiskieltoa voidaan tehostaa 13 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla uhkasakolla.

Jos pätevyyden toteaja ei toiminnassaan noudata pätevyyden toteamisesta säädettyä, ei täytä enää nimeämisen edellytyksiä tai ympäristöministeriön nimeämispäätöksessä vahvistettuja järjestelyjä tai ehtoja taikka lopettaa toiminnan eikä ympäristöministeriön antamasta varoituksesta huolimatta kohtuullisessa määräajassa poista varoitukseen johtaneita syitä, ministeriön on peruutettava nimeäminen.

Lakialoite LA 19/2016 vp

15 §

Muutoksenhaku

Pätevyyden toteajan päätökseen saa vaatia oikaisua siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätökseen sekä oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Hallinto-oikeuden päätökseen 13 ja 14 §:ssä tarkoitettussa asiassa saa hakea muutosta valittamalla siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään. Hallinto-oikeuden muuhun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

16 §

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017.

Helsingissä 12.4.2016

Pentti Oinonen ps
Kimmo Kivelä ps
Reijo Hongisto ps
Teuvo Hakkarainen ps
Tiina Elovaara ps
Lea Mäkipää ps
Ville Tavio ps
Peter Östman kd
Leena Meri ps
Antti Kurvinen kesk
Kari Kulmala ps
Ritva Elomaa ps
Vesa-Matti Saarakkala ps
Olli Immonen ps
Jari Ronkainen ps
Mika Niikko ps
Sami Savio ps
Veera Ruoho ps
Anne Kalmari kesk
Sari Tanus kd