

TALOUSVALIOKUNNAN MIETINTÖ 13/2005 vp

Hallituksen esitys laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 5 päivänä huhtikuuta 2005 lähettänyt talousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 21/2005 vp).

Lausunto

Eduskunnan päätöksen mukaisesti ympäristövaliokunta on antanut asiasta lausunnon (YmVL 18/2005 vp), joka on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Katri Kummoinen, oikeusministeriö
- hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén, ympäristöministeriö
- ylitarkastaja Timo Maso, kuluttajavalituslautakunta
- lakimies Jukka Kaakkola, Kuluttajavirasto

- lakimies Tero Leino, Suomen Kuluttajaliitto ry
- lakimies Sirkka Terho, Suomen Kiinteistöliitto ry
- laki- ja lausuntoyksikön puheenjohtaja Tapio Nevala, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
- rahoitusjohtaja Raimo Kujansuu, Pirkanmaan Avo-asunnot Oy
- osastonjohtaja Seppo Anttila, Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola
- puheenjohtaja Herkku Hernesniemi, Asukasliitto ry
- toiminnanjohtaja Hannele Rämö ja avustaja Katja Kizilgedik, Asumisterveysliitto ASTE ry
- toiminnanjohtaja Aija Tasa, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- oikeustieteen kandidaatti Kirsi Palviainen, Rakennusteollisuus RT ry
- varapuheenjohtaja Lauri Jääskeläinen, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry.

Lisäksi kirjallisen lausunnon on antanut Suomen Kuntaliitto.

HALLITUKSEN ESITYS

Merkittävin muutosehdotus koskee uuden asuntoyhteisön perustajaosakkaan, käytännössä asunnot rakentavan rakennusliikkeen, velvollisuutta asettaa vakuus rakennusvirheiden varalta myös silloin, kun asunnot myydään vasta niiden valmistuttua. Muutosta pidetään tarpeell-

isenä asunnon ostajien oikeusturvan yhdenmukaistamiseksi.

Suorituskyvyttömyysvakuusveloitteen noudattamista valvoisi kuluttaja-asiamies. Kuntien rakennusvalvontaviranomaiset antaisivat kuluttaja-asiamiehelle tiedot käyttöönotettavista ra-

kennuksista ja erityisesti sellaisista asuinrakennuksista, joiden rakennuttaja ei ole antanut suorituskyyttömyysvakuutta.

Lain soveltamisalaa ehdotetaan selvennetäväksi siten, että säännökset koskevat myös osaomistusasuntoja. Osaomistusjärjestelmien erityispiirteiden vuoksi ehdotetaan myös eräitä muun muassa rakentamisvaiheen vakuusjärjestelmiä koskevia erityissäännöksiä.

Rakentamisvaiheen suojajärjestelmää koskevia säännöksiä ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan myös asunto-osuuskunnan osuuksien tarjoamista kuluttajan ostettavaksi. Lisäksi säännösten soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi niin, että ne koskevat sellaisia tilanteita, joissa kuluttaja rakentamisvaiheessa suorittaa rahamäärän, joka ylittää asuntokaupan tavanomaisen käsirahan eli neljä prosenttia kauppahinnasta.

Rakentamisvaiheen suojajärjestelmää koskevissa uusissa säännöksissä otettaisiin huomioon myös sellaisten rakentamishankkeiden erityispiirteet, joissa asunto-osakeyhtiölle tai muulle asuntoyhteisölle rakennetaan uusia asuinhuoneistoja esimerkiksi ullakkotiloihin.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset varausmaksuista ja sopimussakoista. Jos kauppa toteutuu, ennakkomarkkinoinnin yhteydessä suoritettu varausmaksu olisi esityksen mukaan laskettava kokonaisuudessaan kauppahintaan.

Jos kauppaa ei synny, myyjä olisi aina velvollinen palauttamaan varausmaksun kokonaisuudessaan varaajalle.

Käsirahan sijasta asunnon ostotarjouksen tekeminen voi sitoutua suorittamaan tarjouksensa vakuudeksi sopimussakon siltä varalta, että hän vetäytyy kaupasta. Vakiokorvausehtoja koskisivat samantyyppiset säännökset kuin käsirahaa.

Uuden asunnon myyjän virhevastuuta koskevia säännöksiä ehdotetaan selvennettäväksi yhteensopiviksi asunto-osakeyhtiölain kunnossapitovastuuta koskevien säännösten kanssa.

Virheilmoitusta koskevia säännöksiä ilmoitetaan muutettavaksi siten, että ostajan on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa paitsi virheestä myös siihen perustuvista vaatimuksistaan.

Käytetyn asunnon kaupassa myyjä kantaisi riskin siitä, että asunnossa tai muissa kiinteistöosissa ilmenee kaupanteon jälkeen odotettamattomia ja merkittäviä vikoja, joiden johdosta ostajan velvoitteet ja vastuut osoittautuvat merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on perusteltua aihetta edellyttää. Ostaja puolestaan kantaisi riskin ennakoitavien ja suuruudeltaan tavanomaisten kunnossapito- ja korjaustarpeiden aiheuttamista lisävelvoitteista ja vastuusta.

Samalla hallituksen esityksessä ehdotetaan eräitä tarkistuksia kuluttajavalituslautakunnasta annettuun lakiin sekä kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Talousvaliokunta esittää, että lakiehdotukset hyväksytään muuttamattomina.

Esityksellä selkiytetään monelta osin asunto-kauppalain säännöksiä. Muutoksilla pyritään parantamaan asunnon ostajan oikeusturvaa mm. laajentamalla vakuusmenettelyä.

Asiantuntijakuulemisissa on kiinnitetty huomiota suorituskyyttömyysvakuuden soveltamisalan laajentamista koskeviin säännöksiin ja kuntien rakennusvalvontaviranomaisille tästä koituviin lisätehtäviin. Nykyisten säännösten mukaan edellä mainittu 10 vuotta voimassa ole-

va suorituskyyttömyysvakuus on asetettava vain silloin, kun asuntoja tarjotaan kuluttajille rakentamisvaiheen aikana. Nyt vakuuden asettamisvelvoite laajenee koskemaan myös tilanteita, joissa asunnot myydään niiden valmistuttua. Vakuusvelvoitteen noudattamista valvoisi Kuluttajavirasto, jolle kunnan rakennusvalvontaviranomainen toimittaa tiedot sellaisista käytönotettavista asuinrakennuksista, joiden rakennuttaja ei ole asettanut suorituskyyttömyysvakuutta. Kuten lain yksityiskohtaisista perusteluista (7 luku 7 §) selkeästi käy ilmi, rakennusvalvontaviranomaisten tehtävänä on pelkästään

välittää tiedot Kuluttajavirastolle. Heillä ei ole velvollisuutta tutkia vakuuden asettamisvelvollisuutta tai asetetun vakuuden asianmukaisuutta. Valiokunta pitää ehdotusta tältäkin osin perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena.

Esitys pyrkii turvaamaan kuluttajan asemaa virhetilanteessa. Valiokunta katsoo, että vähintään yhtä tärkeää kuluttajansuojan kannalta on, ettei rakentamisen huonon laadun vuoksi jouduta asunnonostajan kannalta rasittaviin ja pitkiin korvausmenettelyihin. Valiokunta kiinnittääkin vakavaa huomiota rakentamisen laatuun. Asiantuntijakuulemisissa on tältä osin viitattu mm. lisääntyneisiin kosteus- ja homevaurioihin.

Sekä asunto- että julkisrakentamisen korkea laatu ja Suomen hyvä maine rakentamisen osajana ovat tärkeitä myös suomalaisen rakennusteollisuuden ja rakennuspalvelujen vientimahdollisuuksien kannalta. Yksittäisetkin esille tulevat virheet rakentamisessa voivat haitata mainettamme kiristyvillä kansainvälisillä markkinoilla. Merkittävä osa näistä ongelmista voitaisiin ehkäistä riittävällä valvonnalla ja ohjauksella.

Laadunvalvonnan ja rakennusvirheiden ennaltaehkäisyn kannalta keskeisessä asemassa ovat kuntien rakennusvalvontaviranomaiset. Valiokunta on saamansa asiantuntijaselvityksen perusteella huolestunut rakennusvalvonnan toimimattomuudesta ja voimavarojen riittämättömyydestä. Nykytilanne ei ole omiaan edistämään kuluttajansuojaa. Vaillinaiset resurssit kostaavat monin eri tavoin. Kuntataloudessa ne näkyvät kasvavina korjauskustannuksina. Ympäristövaliokunnan lausuntoon yhtyen valiokunta pitää tärkeänä, että rakennusvalvontaviranomaisille kuuluvat tehtävät hoidetaan mahdollisimman tehokkaasti päällekkäistä työtä välttämällä ja rakennusvalvontaviranomaisen riippumaton asema säilyttäen.

Samoin valiokunta kiinnittää huomiota osamistusasuntotuotannon toimintaedellytysten säilymiseen. Valiokunta edellyttää, että hallitus seuraa uuden lainsäädännön vaikutuksia osamistusasuntotuotantoon ja ryhtyy tarvittaessa toimintaedellytykset turvaaviin toimiin.

Edellä olevaan viitaten valiokunta esittää, että hallituksen tulee kuluttajansuojan turvaamiseksi ryhtyä selvittämään keinoja rakentamisen laadunvalvonnan parantamiseksi ja kuntien rakennusvalvonnan henkilöstö- ja taloudellisten voimavarojen lisäämiseksi sekä laatia tarvittavat toimenpide-ehdotukset. Uusia keinoja harkittaessa voidaan mallia ottaa myös jo hyväksi todetuista ulkopuolisista tarkastusmenetelyistä, joita on käytössä esimerkiksi suurissa rakennuskohteissa, laivanrakennushankkeissa ja kauppakamarien tavarantarkastusjärjestelmässä (*Valiokunnan lausumaehdotus*).

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella talousvaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotukset hyväksytään muuttamattomina ja

että hyväksytään yksi lausuma (Valiokunnan lausumaehdotus).

Valiokunnan lausumaehdotus

Eduskunta edellyttää, että hallitus kuluttajansuojan turvaamiseksi ryhtyy selvittämään keinoja rakentamisen laadunvalvonnan parantamiseksi ja kuntien rakennusvalvonnan voimavarojen lisäämiseksi. Selvitys toimenpide-ehdotuksineen tulee antaa talousvaliokunnalle 31.12.2005 mennessä.

TaVM 13/2005 vp — HE 21/2005 vp

Helsingissä 15 päivänä kesäkuuta 2005

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Jouko Skinnari /sd	Seppo Lahtela /kesk
vpj.	Jari Leppä /kesk	Klaus Pentti /kesk
jäs.	Arto Bryggare /sd (osittain)	Antti Rantakangas /kesk
	Klaus Hellberg /sd	Martin Saarikangas /kok
	Reijo Kallio /sd	Sari Sarkomaa /kok
	Martti Korhonen /vas	Juhani Sjöblom /kok
	Miapetra Kumpula /sd	Oras Tynkkynen /vihr.

Valiokunnan sihteereinä ovat toimineet

valiokuntaneuvos Eelis Roikonen
valiokuntaneuvos Tuula Kulovesi.