

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN LAUSUNTO 18/2005 vp

Hallituksen esitys laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

Talousvaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 5 päivänä huhtikuuta 2005 lähettäänsä hallituksen esityksen laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 21/2005 vp) valmistelevasti käsiteltäväksi talousvaliokuntaan samalla määrännyt, että ympäristövaliokunnan on annettava asiasta lausunto talousvaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Katri Kummoinen, oikeusministeriö

- hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösen, ympäristöministeriö
- lakimies Jukka Kaakkola, Kuluttajavirasto
- toiminnanjohtaja Aija Tasa, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
- asiamies Kirsi Palviainen, Rakennusteollisuus RT ry
- lakimies Ulla Hurmeranta, Suomen Kuntaliitto
- toiminnanjohtaja Hannele Rämö, Asumisterveysliitto ASTE ry
- rahoitusjohtaja Raimo Kujansuu, Pirkanmaan avoasunnot.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan lisäyksiä ja muutoksia asuntokauppalakiin sekä eräitä tarkistuksia kuluttajavalituslautakunnasta annettuun lakiin sekä kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin. Esityksen tavoitteena on poistaa ongelmia, joita asuntokauppalain käytännön soveltamisessa on tullut ilmi.

Asuntokauppalain yleisiä soveltamisalasäännöksiä ehdotetaan muutettavaksi sen selventämiseksi, että säännökset koskevat myös osaomistusasuntoja. Osaomistusjärjestelmien erityispiirteiden takia kaikkia asuntokauppalain säännöksiä ei kuitenkaan sovellettaisi sellaisinaan, vaan osaomistusyhteisön perustajaosak-

kaan velvollisuuksiin rakentamisvaiheessa ja osaomistusasunnon kauppoihin sovelletaan eräiltä osin esitykseen sisältyviä erityissäännöksiä.

Esityksen mukaan säännökset osakkeenostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa koskevat asunto-osakkeiden tarjoamisen lisäksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien muiden yhteisöosuuksien tarjoamista kuluttajan ostettavaksi. Lisäksi säännösten soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös erityissäännökset sellaisista rakentamishankkeista, joissa asunto-osakeyhtiölle tai muulle asuntoyhteisölle rakennetaan uusia

asuinhuoneistoja esimerkiksi vanhojen kerrostalojen ullakkotiloihin. Lisäksi muutetaan säännöksiä rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden laskemisesta ja vapautumisesta sekä lisätään erityissäännökset rakentamisvaiheen vakuudesta osaomistusyhteisöissä ja suorituskyvyttömyysvakuudesta lisärakentamishankkeissa.

Lisäksi lakiin ehdotetaan otettavaksi säännökset asuntojen ennakkomarkkinoinnissa suoritetuista varausmaksuista, käsirahasta ja vakio- korvauksesta, myyjän velvollisuudesta järjestää rakennusvirhevakuus suorituskyvyttömyytensä

varalta myös sellaisissa tapauksissa, joissa uudet asunnot myydään valmiina, sekä säännöksiä taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kauppasa sekä pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta hänen myydessään panttina olevan asunnon.

Esitys sisältää muutoksia myös uuden asunnon myyjän virhevastuuta koskeviin säännöksiin.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Yleistä

Hallituksen esityksen perusteluista ilmenevistä syistä ja saamansa selvityksen perusteella ympäristövaliokunta pitää esitystä tarpeellisenä ja tarkoituksenmukaisena. Muutoksilla poistetaan lain käytännön soveltamisessa ilmenneitä ongelmia ja parannetaan asunnon ostajan asemaa.

Valiokunta toteaa, että kosteus- ja homeongelmat ovat valitettavan yleisiä. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) velvoittaa ottamaan rakentamisessa huomioon muun ohella terveyden vaatimukset, mutta mahdolliset rakennusvirheet voivat kuitenkin aiheuttaa asukkaalle terveyshaittoja ja johtaa mittaviinkin korjaustarpeisiin. Nykyistä rakentamisvaiheen suojajärjestelmää voidaan soveltaa nimensä mukaisesti ainoastaan rakentamisvaiheen aikana myytäviin asuntoihin, jolloin koko yhtiö on perustajaosakkaiden määräysvallassa. Asunnon ostajien kannalta keskeisin parannusehdotus koskee asuntokauppalain vakuusjärjestelmän muuttamista siten, että rakennusliikkeen on asetettava kymmenen vuotta voimassa oleva vakuus rakennusvirheiden varalta myös silloin, kun asunnot myydään vasta niiden valmistuttua. Ehdotettu lainmuutos edistää siten välillisesti myös asumisterveyttä.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Vakuusvelvoitteen noudattamista valvoo ehdotuksen mukaan kuluttaja-asiamies. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on toimittaa kuluttaja-asiamiehelle tieto siitä, onko rakennuttajalla todistus vakuuden asettamisesta. Vakuuden tulee olla voimassa viimeistään silloin, kun rakennuttaja hakee kohteelle rakennusvalvonnan tekemää loppukatselmusta.

Valiokunnan huomiota on kiinnitetty siihen, että rakennusvalvontaviranomaisille ei tulisi antaa suorituskyvyttömyysvakuuteen liittyviä uusia tehtäviä, sillä rakennusvalvontaan ei ole aikaisemmin liittynyt minkäänlaista siviilioikeudellisiin kysymyksiin liittyvää neuvontaa, ohjeistusta, tarkastusta tai valvontaa. Valiokunta katsoo, että vakuusvelvollisuuden laajentaminen on keskeisin yksittäinen uudistus hallituksen esityksessä ja velvollisuuden noudattamisen tehokas valvonta on välttämätöntä. Valiokunta korostaa, että valvonta kuuluu kuluttaja-asiamiehelle. Tehtävän suorittaminen ei edellytä rakennusvalvontaviranomaisilta asuntokauppalain tuntemusta tai muutakaan oikeudellista osaamista. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävään ei kuulu selvittää, onko rakennushankkeen toteuttajalla velvollisuus asettaa asuntokauppalain mukainen suorituskyvyttömyysvakuus. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät ovat esityksen mukaan hyvin rajoitetut, sillä jos

kysymys on asuinrakennuksesta eikä loppukatselmuksen yhteydessä rakennusvalvontaviranomaiselle toimiteta todistusta suorituskyyttömyysvakuudesta, rakennusvalvontaviranomaisen on vain ilmoitettava kohteesta Kuluttajavirastolle.

Lisäksi on huomattava, että suorituskyyttömyysvakuuteen liittyvät ohjeet laatii Kuluttajavirasto ja kuntien rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät rajoittuvat siihen, että Kuluttajaviraston rakennusvalvontaviranomaiselle toimittamia ohjeita pidetään asunnontuottajien saatavilla. Ohjeita ei tarvitse liittää myönnettyyn rakennuslupaan. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin ei myöskään kuulu asuntokauppalakiin liittyvän neuvonnan antaminen, vaan sekin kuuluu Kuluttajavirastolle.

Valiokunta painottaa tähän liittyen, että Kuluttajavirastolle tulee turvata riittävät voimavarat ehdotettujen lisätehtävien hoitamiseen.

Lisäksi valiokunta katsoo, että lain toimeenpanon seurannassa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennusvalvontaviranomaisen asema muodostuu käytännössä sellaiseksi, kuin se on edellä valiokunnan lausunnossa kuvattu ja että rakennusvalvontaviranomaiselle asetettava velvollisuus ei johda merkittävään lisäresurssitarpeeseen kunnissa. Kunnat ovat järjestäneet rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät varsin eri tavoin, ja niiden resurssit vaihtelevat. Valiokunta pitää tärkeänä, että tarvittavat tehtävät hoidetaan mahdollisimman tehokkaasti päällekkäistä työtä välttäen ja rakennusvalvontaviranomaisen riippumaton asema säilyttäen.

Suorituskyyttömyysvakuudesta

Rakennusaikaisen suorituskyyttömyysvakuuden on voimassaolevan lain mukaan oltava voimassa viimeistään silloin, kun osakkeita tarjotaan sellaisin ehdoin, ettei ostaja voi enää seuraamuksetta vetäytyä kaupasta. Ehdotetun valmiina myytäviä asuntoja koskevan suorituskyyttömyysvakuuden on oltava voimassa viimeistään loppukatselmuksen ajankohtana. Suorituskyyttömyysvakuus kattaa ainoastaan vuositarkastuksen jälkeen ilmenevät rakennusvirheet. Valiokunta pitää asunnon ostajan edun mukaise-

na, että lain asettamasta takarajasta riippumatta vakuus otettaisiin hyvissä ajoin ennen loppukatselmusta. Tähän ohjannee käytännössä se tosiasia, että vakuutusyhtiöiden intressissä on antaa vakuus edullisemmin silloin, kun ne voivat vielä osallistua rakentamisen valvontaan. Valiokunta pitää kuitenkin tarpeellisenä järjestelmän yleisen toimivuuden huolellista seurantaa.

Hallituksen jäsenten henkilökohtainen korvausvastuu

Hallituksen esityksessä ehdotetaan säädettäväksi rakentamisaikaisen hallituksen jäsenten henkilökohtaisesta vahingonkorvausvastuusta silloin, kun yhtiön hallinnon luovuttamista koskevan yhtiökokouksen järjestäminen viivästyy. Hallinnon luovutuksen viivästyksellä on esitetty aiheutuvan osakkeenomistajille hankaluuksia ja vahinkoa etenkin silloin, kun rakennuksissa ja piha-alueella ilmenee vikoja ja puutteita, joiden korjaaminen ei ole perustajaosakkaan edustajista koostuvan hallituksen intressissä. Tilanteeseen ei ole mahdollista puuttua asuntokauppalain eikä yhtiöoikeudellisten vahingonkorvaussäännösten nojalla. Valiokunnalle on kuitenkin myös esitetty, että säännös on tarpeeton, koska rakennusliikkeen edun mukaista on järjestää hallinnonluovutuskokous mahdollisimman pian. Valiokunta esittää, että talousvaliokunta selvittää sääntelyn tarpeellisuutta, koska vakuudet ovat joka tapauksessa käytettävissä kunnes yhtiön hallinto on luovutettu.

Osaomistusasunnot

Valiokunnalle on lisäksi esitetty, että korkotuetut osaomistusasunnot tulee sulkea pois asuntokauppalain soveltamisalasta, sillä esityksen mukaiset muutokset vaikuttaisivat kielteisesti osaomistusasuntotuotantoon aiheuttamalla kustannuksia lisäävää tarpeetonta ja moninkertaista työtä. Valiokunta pitää tärkeänä sitä, että korkotuettua asuntotuotantoa ei rasiseta tarpeettomilla velvollisuuksilla. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan esitetty poissulkeminen ei kuitenkaan ole perusteltua, sillä jos poissuljenta toteutettaisiin, korkotuetun osaomistusasunnon luovutukseen tulisivat sovellettaviksi kauppala-

(355/1987) säännökset. Tätä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, koska kauppalain säännöksiä laadittaessa ei ole otettu huomioon asunnon tai osaomistusasunnon kaupan erityispiirteitä siten kuin asuntokauppalakiesityksessä on tehty. Hallituksen esityksen mukainen osakekirjojen säilyttämisvelvollisuus ei lisää kustannuksia ja byrokratiaa, sillä tämä on jo nykyisin vallitseva käytäntö. Suorituskyvyttömyysvakuusvelvollisuus on puolestaan tarpeen ostajien suojaamiseksi vakavilta rakennusvirheilä, jotka ovat Valtion asuntorahaston suorittamasta rakennussuunnitelmien hyväksynnästä riippumatta mahdollisia.

Valiokunta katsoo, että korkotuettu osaomistusasuntotuotanto on sellainen asuntotuotanto-

muoto, jota tarvitaan jatkossa osana tuettua asuntotuotantoa. Osaomistusasunto on myös useampien ulottuvilla tulo- ja varallisuusrajojen nostamisen jälkeen siten, että myös keskitulaiset voivat ostaa osaomistusasunnon. Viitaten edellä esitettyyn huoleen valiokunta katsoo, että talousvaliokunnan tulee huolehtia siitä, ettei osaomistusasuntotuotannon edellytyksiä heikennetä asuntokauppalain muutoksella.

Lausunto

Lausuntonaan ympäristövaliokunta esittää talousvaliokunnalle,

että talousvaliokunta ottaa huomioon, mitä edellä on esitetty.

Helsingissä 20 päivänä toukokuuta 2005

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Pentti Tiusanen /vas
vpj. Heidi Hautala /vihr
jäs. Susanna Haapoja /kesk
Rakel Hiltunen /sd
Tuomo Hänninen /kesk
Antti Kaikkonen /kesk
Inkeri Kerola /kesk
Jouko Laxell /kok
Mikaela Nylander /r

Heikki A. Ollila /kok
Eero Reijonen /kesk
Säde Tahvanainen /sd
Satu Taiveaho /sd
Unto Valpas /vas
Ahti Vielma /kok
vjäs. Esa Lahtela /sd
Oras Tynkkynen /vihr.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos.