

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asuntokauppalain  
8 luvun 1 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan asuntokauppalain voimaantulosäännöstä muutettavaksi siten, että perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta noudatettavia vakuusjärjestelyjä koskeva säännös tulisi voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana. Ehdotettu muutos mahdollistaisi suorituskyvyttömyysvakuusjärjestelmän voimaantulon lykkäämisen, kunnes nykyiseen taloudelliseen tilanteeseen perustuvat vakuuden kustannusvaikutukset asuntokaupan eri osapuolten kannalta sekä

mahdollisuudet vakuusjärjestelmän kehittämiseksi entistä taloudellisempaan suuntaan on selvitetty.

Muilta osin asuntokauppalaki tuli voimaan nykyisen voimaantulosäännöksen mukaisesti 1 päivänä syyskuuta 1995.

Ehdotettu voimaantulosäännöksen muutos on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

---

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

Asuntokauppalaki (843/94) on annettu 23 päivänä syyskuuta 1994 ja se tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 1995. Laissa on sopimus- ja kuluttajansuojaoikeudellisia säännöksiä asunto-osakkeen ja -osuuden kaupasta sekä asunto-osakkeen ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamisesta rakentamisvaiheessa. Laki sisältää muun muassa säännökset asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien asemaa turvaavista vakuuksista, jotka perustajaosakas on velvollinen asettamaan.

Lain 2 luvun 19 §:n mukaan perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai ympäristöministeriön vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus.

Rakennuskohtainen vakuutus tai takaus on hankittava ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista ja sen on oltava voimassa, kunnes 10 vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Vakuutuksen tai takauksen tarkoituksena on turvata asunto-osakeyhtiön rakennuksessa olevien rakennusvirheiden korjaaminen, vaikka virheestä vastuussa oleva perustajaosakas olisi lopettanut toimintansa tai joutunut konkurssiin. Perustajaosakkaan tultua suorituskyvyttömäksi vakuutuksen tai takauksen antaja on velvollinen vastaamaan osakeyhtiölle ja osakkeenostajille osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän rakennusvirheen selvittämiseksi ja virheen sekä sen vuoksi rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi tarpeellisista kustannuksista, joista perustajaosakas muutoin olisi vastuussa asuntokauppalain,

osakekauppasopimuksen taikka rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen perusteella ja joita muut osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asetetut vakuudet eivät riitä kattamaan. Asetuksella voidaan säätää enimmäismäärä vakuutuksen tai takauksen antajan korvausvelvollisuudelle.

Lain 2 luvun 19 §:n mukainen suorituskyvyttömyysvakuus on asuntokauppalampia edeltävään vakuuskäytäntöön nähden uusi vakuusjärjestely. Näin ollen on selvää, että siitä aiheutuu uusia kustannuksia, jotka muodossa tai toisessa siirtyvät uusien asuntojen hintoihin. Suorituskyvyttömyysvakuus katsottiin kuitenkin tarpeelliseksi, koska kuluttajansuojajärjestelmään jäisi ongelmallinen aukko, jos rakennusvirheistä aiheutuvat vahingot vastuuvollisen suorituskyvyttömyyden vuoksi jäisivät täysimääräisesti niiden asunnonostajien kärsittäväksi, jotka ovat sattuneet ostamaan asunnon piileviä virheitä sisältävästä kohteesta. Viimeisten kymmenen vuoden aikana ongelma on ollut tyypillinen juuri rakennusosalalle.

Suorituskyvyttömyysvakuutena tulee lain mukaan kysymykseen joko vakuutus, pankkitakaus tai ympäristöministeriön vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Viimeksi mainitulla vaihtoehdolla on ollut tarkoitus mahdollistaa rakennusalan yritysten muodostamien, riittävän vakavaraisten takausrenkaiden antamien takausten käyttö vakuuksina. Asuntokauppalampia valmisteltaessa tätä pidettiin vartenotettavana suorituskyvyttömyysvakuuden muotona. Rakennusalan nykyinen taloudellinen tilanne ei kuitenkaan mahdollista tällaisten takausrenkaiden käyttöä. Myöskään pankkitakaukset eivät vastavakuusvaatimusten vuoksi ole taloudellisesti käyttökelpoisia. Sen vuoksi vakuutukset ovat nykytilanteessa ainoa kysymykseen tuleva vakuusmuoto.

Suorituskyvyttömyyden varalta otettavien rakennusvirhevakuutusten tarjoaminen on normaalin kilpailun alaista liiketoimintaa, jossa jokainen vakuutusyhtiö asettaa tarjoamiensa vakuutusten hinnat itsenäisesti. Viranomaisilla ei ole mahdollisuutta puuttua vakuutusten tarjontaan eikä hinnoitteluun. Urakoitsija- ja rakennuttajatahot ovat asuntokauppalaisten hyväksymisestä lähtien käyneet vakuutusyhtiöiden kanssa neuvotteluja tarkoitukseen soveltuvan rakennusvirhevakuutuksen ehdoista ja hinnoista. Tiedot vakuutusten hintatasosta ovat täsmentyneet huhti-

kuun 1995 aikana. Niiden mukaan laissa asetetut vaatimukset täyttävän vakuutuksen vakuutusmaksu olisi veroineen vähintään kuusi prosenttia rakentamiskustannuksista. Näin hintataso ylittäisi merkittävästi asuntokauppalaisten eduskuntakäsittelyn aikana yleisesti oletetun hintatason (1-3 prosenttia rakennuskustannuksista). Lisäksi on odotettavissa, etteivät vakuutusyhtiöt suostu myöntämään osalle perustajaurakoitsijoita lainkaan vakuutusta, mikä käytännössä estäisi näitä perustajaurakoitsijoita tarjoamasta asunto-osakkeita ostettaviksi rakentamisvaiheen aikana.

Koska kysymyksessä on uusi vakuutus, vakuutusosalalla ei ole käytettävissään täsmällistä viiteaineistoa, jonka perusteella voitaisiin luotettavasti ennakoita vakuutuksesta korvattaviksi tulevien vahinkojen kehitystä. Viranomaisilla ja muillakaan vakuutusalan ulkopuolisilla tahoilla ei myöskään ole mitään keinoja arvioida eri tekijöiden tosiasiallista vaikutusta vakuutusten hinnanmuodotukseen. On kuitenkin ilmeistä, että vakuutusyhtiöt ovat hintakaavailuissaan painottaneet rakennusalan nykyisen heikon taloudellisen tilan vaikutusta rakennusliikkeiden konkurssialttiuteen.

Suorituskyvyttömyysvakuus on osa kuluttajansuojajärjestelmää, jonka tavoitteena on suojata asunnonostajia erityisesti riskitilanteissa. Koska kaikki asuntojen myyjän kustannukset yleensä kuitenkin kanavoituvat ostajien maksettaviksi, on kustannustekijät otettava huomioon kuluttajansuojan tasoa arvioitaessa. Jos edellä esitetty hinta-arvio pitää paikkansa, vakuutuksesta aiheutuvat kustannukset tulevat nostamaan uusien asuntojen hintoja niin voimakkaasti, ettei vakuutuksesta tyypillisesti saatava hyöty ole nykytilanteessa kohtuullisessa suhteessa siitä kuluttajalle aiheutuviin lisäkustannuksiin. Vakuutusten korkea hinta saattaa lyhyellä aikavälillä voimakkaasti rajoittaa omistusasuntojen uustuotantoa. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista lykätä suorituskyvyttömyysvakuusjärjestelmän voimaantuloa siksi, kunnes nykyiseen taloudelliseen tilanteeseen perustuvat vakuuden kustannusvaikutukset asuntokaupan eri osapuolten kannalta sekä mahdollisuudet vakuusjärjestelmän kehittämiseksi entistä taloudellisempaan suuntaan on selvitetty.

Voimaantulon lykkääminen on toteutettavissa muuttamalla asuntokauppalaisten voi-

maantulosäännöstä siten, että lain 2 luvun 19 §:n voimaantulosta säädettäisiin asetuksella. Muilta osin ei ole tarvetta lykätä asunto-kauppalain voimaantuloa.

## 2. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Suorituskyvyttömyysvakuusjärjestelmän voimaantumisen lykkääminen siirtää tarvetta korottaa uusien asuntojen hintoja vakuutusmaksuja vastaavasti. Toisaalta asunnonostajien kuluttajansuojan kehittäminen perustajaosakkaan suorituskyvyttömyystilanteissa lykkääntyy vastaavasti.

Esityksellä ei ole vaikutuksia julkistalouteen.

## 3. Asian valmistelu

Esitys perustuu Asuntorakennuttajayhdistys ASRA:n, Rakennusteollisuuden Keskusliiton ja Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton tekemään aloitteeseen ja se on valmisteltu virkatyönä oikeusministeriössä.

## 4. Voimaantulo

Lailla on tarkoitus muuttaa 1 päivänä syyskuuta 1995 voimaan tulevan asunto-kauppalain voimaantulosäännöstä. Laki ehdotetaan sen vuoksi tulevaksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

**L a k i****asuntokauppalain 8 luvun 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/94) 8 luvun 1 §:n 1 momentti seuraavasti:

**8 luku  
Voimaantulo****1 §  
Voimaantulosäännös**

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 1995. Lain 2 luvun 19 § tulee kuitenkin voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana.

-----

\_\_\_\_\_

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 1995.

Helsingissä 19 päivänä toukokuuta 1995

**Tasavallan Presidentti  
MARTTI AHTISAARI**

Ministeri *Olli-Pekka Heinonen*

**Laki****asuntokauppalain 8 luvun 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/94) 8 luvun 1 §:n 1 momentti seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

8 luku  
**Voimaantulo**

8 luku  
**Voimaantulo**

1 §  
*Voimaantulosäännös*

1 §  
*Voimaantulosäännös*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 1995.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 1995. *Lain 2 luvun 19 § tulee kuitenkin voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana.*

-----

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä  
kuuta 1995. \_\_\_\_\_

