

LAKIALOITE 17/2013 vp

Laki asuntokauppalain 2 luvun 22 §:n muuttamisesta

Eduskunnalle

Asuntorakentamisen vaikutus kansantuotteen ja työllisyyteen on huomattava, ja asuinrakennukset muodostavat huomattavan osan kansallisvarallisuudesta. Asuntojen uudisrakentamisen laatu ja taloudellisuus on sen vuoksi merkittävää yhteiskunnalle ja kansantaloudelle. Tämän lisäksi asuntojen rakentaminen ja kauppa ovat yksilöiden ja perheiden kannalta erittäin tärkeitä: oma asunto on lähes aina ylivoimaisesti perheen tärkein varallisuuden osa.

Asuntomarkkinoiden toimivuus on edellä kuvatuista syistä tärkeää. Markkinoiden toiminnalle tarvittavan informaation välityksen turvaamiseksi ja kuluttaja-ostajien suojelemiseksi on säädetty asuntokauppalaki (843/1994). Laissa on muun muassa säädöksiä ostajan oikeudellisen aseman turvaamisesta. Laki asettaa ostajan suojaksi rakentamisvaiheessa pakottavia säännöksiä, jotka koskevat esimerkiksi ns. turva-asiakirjoja, osakekirjoja ja vakuusasiakirjoja.

Asuntokauppalakiin sisältyy myös kohta, jolla pyritään edistämään rakennettavien asuntojen laadunvalvontaa. Lain 22 §:ssä, sellaisena kuin se on vuonna 1995 hyväksytyssä lainmuutoksessa (795/2005), todetaan seuraavaa: "Osakkeenostajilla on... oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti." (22 §:n 1 mom.). Lainkohdan tarkoitus on selkeä: se turvaa ostajien ja välillisesti myös luotonantajien etuja huolehties-

saan, ettei rakentamisen valvonta jää pelkästään rakentajalle ja tästä riippuvaiselle perustajarakennuttajalle. Tarkkailijan tehtävänä on rakennustöiden, erityisesti rakentamisaikataulun, työtapojen ja käytettyjen materiaalien, asianmukaisuuden seuraaminen. Tarvittaessa tarkkailija voi neuvotella rakennustyön suorittajan tai tämän edustajan kanssa ja tehdä tarpeelliseksi katsomansa huomautukset ja ehdotukset. Osakkeenostajien asiana on päättää, mihin toimiin tarkkailijan huomautukset antavat aihetta.

Hyvästä tarkoituksesta huolimatta kyseinen lainkohta ei ole toimiva, sillä osakkeenostajia edustava kokous ei useinkaan käytä oikeutiaan tarkkailijan valintaan. Asiantilaan vaikuttaa tietysti se, että rakentamisen laatu-, taloudellisuus- ja aikataulukysymykset eivät useimmiten nouse ongelmaksi. Ostajaosakkaat voivat pääsääntöisesti luottaa rakentajan ammattitaitoon valvonnassa. Pääsäännöstä on kuitenkin myös poikkeuksia, ja rakentamisen taloudellisuuden ja laadun ongelmat on myös syytä tunnistaa. Lakia tulisi muuttaa siten, että myös rakentamisen tarkkailijan määrääminen tulisi pakottavasti säädellyksi. Muutos toteutettaisiin muuttamalla lainkohdan sanamuotoa siten, että se velvoittaisi tarkkailijan määräämiseen.

Edellä olevan perusteella ehdotan,

että eduskunta hyväksyy seuraavan lakiehdotuksen:

Laki

asuntokauppalain 2 luvun 22 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 22 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, seuraavasti:

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

22 §

Rakennustyön tarkkailija

Osakkeenostajien on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa valittava rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen

mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestää rakennusvaiheen loppuun, ja hänen palkkiostaan sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

— — — — —
Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammi-
kuuta 2014.

Helsingissä 28 päivänä maaliskuuta 2013

Tytti Tuppurainen /sd