

Täysistunto

Keskiviikko 27.4.2016 klo 14.00—18.04

7. Lakialoite laiksi omakoti- ja pientalojen kuntotarkastajien pätevyydestä

Lakialoite LA 19/2016 vp Pentti Oinonen ps ym.

Lähetekeskustelu

Toinen varapuhemies Paula Risikko: Lähetekeskustelua varten esitellään päiväjärjestyksen 7. asia. Puhemiesneuvosto ehdottaa, että asia lähetetään ympäristövaliokuntaan.

Keskustelu

17.33 **Pentti Oinonen ps** (esittelypuheenvuoro): Arvoisa rouva puhemies! Lakialoitteeni laiksi omakoti- ja pientalojen kuntotarkastajien ammattipätevyydestä muuten on ollut täällä eduskunnassa tarkastusvaliokunnan käsittelyssä jo vuonna 2013, mutta se kaatui sitten perustuslaillisiin ongelmiin, ja minä olen yrittänyt tässä lakialoitteessani siitä poistaa juuri näitä epäkohtia.

Omakotitalon, pientalon ja asuinkiinteistön kuntotarkastuksilla 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 sekä vahingonkorvausvastuu sekä tarkastuksen tilaajalle että tämän vastapuolelle. Tällä hetkellä on niin, että minkäänkokoista koulutusta kuntotarkastajilla ei välttämättä tarvitse olla ja sinne pääsee oikeastaan menemään kuka vain.

Tavoitteena on, että kuntotarkastusten laatu kohenee ja kuntotarkastuksesta tulee nykyistä hyödyllisempi keino kiinteistön kunnan selvittämiseksi kiinteistön myyjälle ja ostajalle eli molemminpuolinen hyöty. Tarkoituksena on, että kuntotarkastusraporttien luottavuus ja informatiivisuus paranevat. Kiinteistökaupan tekijöiden tiedostaessa kiinteistön kunnan aiempaa paremmin kiinteistökauppariidat vähenevät.

Rakennuksen kunnan ja mahdollisten vaurioiden huolellinen selvittäminen ennen kauppaa vähentää altistumista mahdollisille mikrobivaurioille ja niistä aiheutuville terveyshaittoille. Tämä säästää terveydenhuoltomenoja ja vähentää sairauspoissaoloja. Tarkastusvaliokunnan mietinnössä 2013, josta jo mainitsin, todetaan, että merkittävien kosteus- ja homevaurioiden terveyshaittavaikutukset olivat jo silloin 2013 hometutkimuksen mukaan 450 miljoonaa euroa vuodessa. Nämä hometalothan ovat vain lisääntyneet, kun aikaa menee eteenpäin. Mikäli tavoite asunto- ja kiinteistökauppaan liittyvien riitojen vähentämisestä toteutuu, tämä säästää oikeuslaitoksen ja kuluttajaviranomaisten resursseja.

Pöytäkirjan asiakohta PTK 44/2016 vp

Jotta voisi jatkossa suorittaa kuntotarkastuksia, nykyisten kuntotarkastajien tulisi 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.

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.

Nykyistä perusteellisempi kuntotarkastus nostaa todennäköisesti kuntotarkastuksen hintaa ainakin jonkun verran. Kustannuksia tulee kuitenkin verrata kiinteistön hintaan tai kiinteistöstä riitelemisen hintaan. Suhteessa niihin kuntotarkastuksen hinta ei missään tapauksessa 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 vähentävät kaupan jälkeisiä riidan aiheita ja vähentävät 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. 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 ihmisen 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 kappaletta.

Arvoisa rouva puhemies! Toivon valiokunnalta myönteistä suhtautumista lakialoitteeseen.

17.39 Ritva Elomaa ps: Arvoisa puhemies! Edustaja Oinosen lakialoite omakoti- ja pientalojen kuntotarkastajien pätevyydestä on todella kannatettava. Päämääränä aloitteessa on, että kuntotarkastusraporttien luotettavuus mattimeikäläisille paranee, mistä hyötyvät niin asunnon myyjä kuin ostajakin.

Aloitteen hyödyt ovat selkeät. Kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamat terveyshaitat vähenevät, ja kiinteistökaupoista nostettujen oikeusjuttujen määrä vähenee. Näin myös yhteiskunnan varoja säästyy miljoonien edestä. Lisäksi kiinteistökauppa saattaisi vilkastua, kun myyjän ja ostajan välinen luottamus vahvistuisi selkokielellisten kuntoraporttien myötä. Lakialoitteen vaikutukset on hyvin punnittu, eikä kiinteistökauppa tule pitkällä tähtäimellä aloitteesta kärsimään. Myös siirtymäaika kuntotarkastajien kouluttamisessa helpottaisi uudenlaisen koulutuksen järjestämistä. Homeongelmia on valitettavasti myös monissa päivä-

Pöytäkirjan asiakohta PTK 44/2016 vp

kodeissa, kouluissa, työpaikoilla tänä päivänä. Edustaja Oinosen lakialoite on kuitenkin yksi askel homeongelmien vähentämiseen. Kannatan sitä.

17.40 Martti Mölsä ps: Arvoisa rouva puhemies! Maankäyttö- ja rakennuslain 109 §:n mukaan rakennushankkeisiin ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Oleellinen muutos tapahtui, kun rakennuslaki 1990-luvun vaihteessa muuttui maankäyttö- ja rakennuslaiksi ja moni pykälä muuttui lähes täydellisesti. Vanhan lain perusteella valvontaviranomaisilla, suunnittelijoilla ja vastaavalla työnjohtajalla oli vastuuta huomattavasti enemmän kuin nyt ja laiminlyönnistä seurasi sanktioita. Nykyisen lain perusteella vastuu on pääasiassa rakennushankkeeseen ryhtyvällä, oli kokemusta rakentamisesta tai ei, kuten alussa lukemani lakiteksti kertoi.

Käsittäkseni moni home- ja kosteusongelma liittyy nimenomaan huonoon rakennusvalvontaan. Esimerkkejä huonon rakennusvalvonnan seurauksista on paljon. Pahinta on, ettei kukaan ole vastuussa virheistä, ja tästä seuraa, että esitetulle pätevälle kuntotarkastajalle on tilausta. Tarkoituksenahan on parantaa mahdollisuuksia rakennuksen asianmukaiseen kunnossapitoon elinkaariajattelun mukaisesti ja kiinteistökaupan tekoon siten, että kaupan molemmilla osapuolilla on oikeat, riittävät tiedot kaupan kohteen kunnosta, kuten aloitteessakin todetaan, eli tämä lakialoite on hyvinkin kannatettava.

17.42 Päivi Räsänen kd: Arvoisa puhemies! Edustaja Oinosen lakialoitteen tavoite on tärkeä ja ajankohtainen, ja juuri tähän samaan ongelmaan myös tarkastusvaliokunta on kiinnittänyt huomioita tässä perusteellisessa selvityksessä, jossa erityisesti kosteus- ja homevaurioiden aiheuttamat haitat ja niitten mahdollinen ehkäisy on käsitelty. Tarkastusvaliokuntahan todellakin totesi, että pelkästään näiden kosteus- ja homevaurioiden terveyshaittavaikutukset ovat 450 miljoonan euron suuruiset vuotta kohti, puhumattakaan tietysti sitten niistä muista ongelmista ja kustannuksista, joita tämän ongelman myötä tulee.

Tämä lakialoite kuntotarkastajien pätevyydestä on kyllä mielestäni sellainen, joka on syytä valiokunnassa ottaa vakavasti, ja myös tarkastusvaliokunnan mietinnön huomiot todellakin ovat samansuuntaiset. Toki täytyy se huomata, että tämä lakialoite käytännössä tarkoittaisi rakennuslalla sääntelyn lisäämistä, ja nyt kun eletään tätä normien purun aikakautta, niin voi olla, että hallituksen sisältäkään ei ehkä tälle ihan varauksetonta kannatusta tulisi. Mutta mielestäni sääntelyä tulee olla siellä, missä sitä tarvitaan, eikä kaikkea normitusta tulekaan purkaa. Sen vuoksi toivon, että tähänkin ongelmaan vakavalla mielellä paneudutaan tämän lakialoitteen myötä.

17.44 Pentti Oinonen ps: Rouva puhemies! Kun kuntotarkastaja suorittaa tarkastuksen, niin häneltä odotetaan, että hän ilmoittaa vaaran paikat selkeästi eikä toimi kenenkään pillin mukaan eli ei rakennuksen myyjän mukaan.

Mitänsanomattomat kuntotarkastusraportit ovat se suuri ongelma. Jos kuntotarkastajan raportissa lukee esimerkiksi, että talo on ikäisekseen hyvässä kunnossa, niin ei tällainen tieto avaudu kenellekään. Rakennusvirheet pitäisi selittää kuntotarkastusraportissa. Niistä kirjoitetaan usein epämääräisesti, ja tätä minä tarkoitan tällä koulutuksella. Maallikko ei välttämättä ymmärrä, mitä tarkoittaa esimerkiksi riskirakenne ja mitä vastuita siihen

Pöytäkirjan asiakohta PTK 44/2016 vp

liittyy. Kuntotarkastajan pitää pystyä kertomaan ostajalle ja myyjälle selkeästi, mitä tarkastuksessa ilmeni. Näin he voivat sopia, kuka korjaa mitäkin. Tällä hetkellä aivan liian paljon käydään oikeustaisteluita siitä, kun kuntotarkastaja on ilmoittanut hyvinkin epämääräisesti vian kohteen.

17.45 Sami Savio ps: Arvoisa puhemies! Tämä edustaja Oinosen laatima lakialoite painuu asuntojen kuntotarkastuksia tekevien henkilöiden pätevyysvaatimuksiin. Nykyäänhän kuntotarkastajien koulutus ja osaaminen vaihtelevat valitettavasti varsin paljon, ja ikävä kyllä tämä näkyy myös kuntotarkastusten laadussa. Erityisesti kauppatilanteessa heikosti tehty kuntotarkastus voi johtaa siihen, ettei ostaja havaitse eikä koskaan saa tietää ostamaansa kohteeseen mahdollisesti liittyvistä puutteista. Toki myös myyjät ovat usein tietämättömiä rakennukseen liittyvistä ongelmista, eivät tietenkään aina, mutta monesti näin käy.

Tämä edustaja Oinosen tekemä lakialoite lisäisi toteutuessaan kiinteistö- ja asuntokauppoihin liittyvää luottamusta ja siten ajan mittaan todennäköisesti myös asuntokauppojen lukumäärää. Samalla vähenisivät mikrobi- ja homeongelmista johtuvat terveyshaitat sekä asuntokauppoihin liittyvät riidat. Myös kiinteistöjen ylläpitosuunnitelmia olisi helpompi laatia ja toteuttaa, ja nämä kaikki seikat vähentäisivät selvästi eri tahojen kustannuksia.

Siten tämä edustaja Oinosen tekemä lakialoite onkin erittäin kannatettava.

17.47 Mikko Kärnä kesk: Arvoisa rouva puhemies! Kiitoksia ensinnäkin edustaja Oinoselle erittäin pitkästä ja perustellusta lakialoitteesta, joka puuttuu kyllä todella oleelliseen ongelmaan, joka meillä tässä maassa on. Useat ihmiset kärsivät sisäilmaongelmista, homevaurioista, ja on aivan selvää, että kun näiden laadittujen raporttien laadussa on paljon vaihteluita, niin se voi aiheuttaa sitten erilaisia ongelmia.

Toisaalta jaan tämän saman huolen, jonka edustaja Räsänenkin, että on hivenen ongelmallista se, että tämä olisi tuomassa nyt uuden normin rakennusosalalle, mutta koska asia on tärkeä, niin näen kyllä erittäin tarpeellisena, että tämä käydään tarkasti valiokunnassa läpi ja pohditaan, mitä tälle voitaisiin tehdä ja olisiko esimerkiksi sitten mahdollista, että uusien pätevyysvaatimusten luomisen sijasta otettaisiin joku olemassa oleva koulutus, joka hyväksyttäisiin tällaiselle raportin laatijalle, eli se määriteltäisiin lainsäädännössä, minkälainen koulutus henkilöllä, joka kuntotarkastusraportteja laatii, tulee olla. Itse pidän kyllä sitä hyvänä, että näitten raporttien sisällöstä säädellään tarkemmin, että ne ovat sitten keskenään täsmälleen samanlaisia ja vertailukelpoisia asiakirjoja.

Keskustelu päättyi.

Asia lähetettiin ympäristövaliokuntaan.