

13.10.2022

Eduskunta
Talousvaliokunta
TaV@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen talousvaliokunnassa 14.10.2022

HE 139/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi**Rakentamisen laatu**

Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) kannattaa esitykseen sisältyviä ehdotuksia, joilla pyritään parantamaan rakentamisen laatua. Tällainen on muun muassa ehdotus työmaalla toimivasta päävastuullisesta toteuttajasta, joka olisi vastuussa rakennuskohteen toteuttamisesta sopimuksen, suunnitelmien, rakennussäännösten, rakentamislupien ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Tämä tarkoittaisi hallitusohjelmakirjauksen mukaan käytännössä sitä, että "Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle. Tämä pitää sisällään vastuun rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta".

Voidaan olettaa, että ehdotus päävastuullisesta toteuttajasta selkiyttäisi vastuusuhteita työmailla erityisesti silloin kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on yksityishenkilö, jolla ei aina ole tosiasiallista osaamista huolehtia rakennustyön etenemisestä työmaalla. Kannatettava on myös työmaalle ehdotettu myötävaikutusvelvollisuus, jossa rakentamishankkeen osapuolia koskisi velvollisuus tehdä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi.

Rakentamisen laadun parantamista tarkoittavien ehdotusten kääntöpuolelle on toisaalta rakentamishankkeen kustannusten mahdollinen nousu suunnittelupalkkioiden ja päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun vuoksi. Negatiivisia vaikutuksia voi tulla myös sitä kautta, että pienempien yritysten alalla pääsy saattaa vaikeutua. KKV katsoo, että esityksen vaikutuksia on näiltä osin syytä seurata rakentamislain voimaantulon jälkeen.

Suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisen valvonta

Rakentamislakiin ehdotetun suorituskyvyttömyysvakuuden toteutusta koskevan 124 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on todettava asuinrakennuksen käyttöön hyväksymiseksi tarvittavan loppukatselmuksen yhteydessä, onko sille toimitettu todistus asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Jos todistusta ei ole toimitettu, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava siitä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle viipymättä loppukatselmuksen toimittamisen jälkeen. Säännös vastaa maankäyttö- ja rakentamislain nykyistä 153 b §:ää.

Kuluttaja-asiamiehelle vakuuden asettamisen laiminlyöntitapausten valvonta on ollut irrallinen valvontatehtävä, ja valvonnan hoitaminen on osoittautunut käytännössä ongelmalliseksi. Keskeisenä ongelmana on ollut valvonnan tapahtuminen jälkikäteen. Suorituskyvyttömyysvakuutta esim. vakuutusyhtiön myöntämänä vakuutuksena on hankala hankkia sen jälkeen, kun rakennustyö on jo saatettu loppuun. Toisin kuin muiden vakuuksien osalta, suorituskyvyttömyysvakuuden laiminlyönti ei myöskään johda sopimusoikeudellisiin seuraamuksiin. Kuluttajat voivat tällöin jäädä vaille suojaa.

Jos kuluttaja-asiamies katsoo, että suorituskyvyttömyysvakuutus tarvitaan eikä yritys sitä hanki, asiasta on käytännössä ilmoitettava asuntokauppalain 7 luvun 5 §:n mukaisena ostajansuojarikkomuksena poliisille. Tämä on

13.10.2022

vaikeasti sovitettavissa siihen kuluttaja-asiamiehen toimintaa koskevaan yleiseen tavoitteeseen, että yrityksen toiminta jatkossa saataisiin lainmukaiseksi. Markkinaoikeushakemusta ei ole perusteltua käyttää suoritusvakuuskyvyttömyysasioissa, koska mahdollinen kieltotuomio uhkasakkoineen koskisi rakennuttajan tulevia hankkeita eikä jo toteutettua ja päättynyttä hanketta.

Mikäli heti rakennuslupaa myönnettäessä tehtäisiin arvio suorituskyvyttömyysvakuuden velvoittavuudesta, ei arviointi siirtyisi ostajien kannalta liian myöhäiseen vaiheeseen. Yrityksellä olisi myös mahdollisuus valittaa päätöksestä. Myös ostajia paremmin suojaavat säännökset voitaisiin valmistella paremmin: esimerkiksi asuntojen markkinointi olisi mahdollista vain, kun vakuuden tarve ja hankkiminen olisi todettu.

KKV katsoo edellä olevan johdosta, että suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisen valvonnassa tulisi siirtyä ennakolliseen valvontaan, jossa vakuuden asettaminen tarkistettaisiin jo rakennuslupan myöntämisen yhteydessä. Valvontatavan muutos olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa joko jo rakentamislain säätämisen yhteydessä tai myöhemmin toteutettavana erillishankkeena. Asuntokauppalakia koskevan sääntelyn osalta uudistus olisi tarpeen toteuttaa yhteistyössä oikeusministeriön kanssa.

Jukka Kaakkola
johtava asiantuntija