

YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN MIETINTÖ 7/1997 vp

Hallituksen esitys laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 14 päivänä toukokuuta 1997 lähettänyt ympäristövaliokunnan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen 58/1997 vp laiksi asuntokauppalain muuttamisesta.

Asiantuntijat

Esityksen johdosta valiokunnassa ovat olleet kuultavina lainsäädäntöjohtaja Mikko Könkkölä ja lainsäädäntöneuvos Marjo Lahelma oikeusministeriöstä, ylijohtaja Jouni J. Särkijärvi, van-

hempi hallitussihteeri Seija Heiskanen-Frösen ja ohjelmapäällikkö Risto Mäkinen ympäristöministeriöstä, lakimies Mika Saarinen Kuluttajavirastosta, toiminnanjohtaja Timo Heinonen ASRA ry:stä, johtaja Ensio Hakkarainen ja varatuomari Marja Vanhala Rakennusteollisuuden Keskusliitosta, johtava lakimies Helena Kinnunen Suomen Kiinteistöliitosta, varatuomari Timo Lappi Suomen Pankkiyhdistyksestä ja lakimies Hannu Ijäs Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitosta.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan asuntokauppalakiin muutoksia, joilla saatetaan voimaan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta noudatettavat vakuusjärjestelyt. Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevien asuntokauppalain säännösten voimaantuloa on taloudellisista syistä lykätty. Voimaantulosta säädetään asetuksella.

Ehdotuksen mukaan suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuuta rajoitettaisiin siirtämällä vastuun alkamisajankohta asunnon vuositarkastukseen sekä säätämällä asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenostajille asetuksella määriteltävä omavastuu. Vakuudesta korvattavien rakennusvirheiden määrittelyä selkeytettäisiin. Toisaalta vakuuden käyttöalaa ehdotetaan laajennettavaksi siten, että vakuudesta korvattaisiin asetuksella

sella säädettävään ylärajaan asti myös ylimääräiset asumiskulut siltä ajalta, jona asuntoa ei voida rakennusvirheen vuoksi käyttää.

Ehdotettujen vastuun rajoitusten arvioidaan alentavan vakuuksien hintatasoa siinä määrin, ettei velvollisuus asettaa vakuus merkittävästi vaikuttaisi rakennuskustannuksiin eikä siten myöskään uusien asuntojen hintaan.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana noin yhdeksän kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta. Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevat asuntokauppalain säännökset, jotka myös saatettaisiin voimaan asetuksella, ovat tarkoitettut tulemaan voimaan samanaikaisesti.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Asuntokauppalain (843/1994) suorituskyvyttömyysvakuutta koskevien säännösten voimaantuloa lykättiin sen vuoksi, että vakuus osoittautui hyväksytyssä muodossaan huomattavasti kalliimmaksi kuin aiemmin yleisesti oletettiin. Suorituskyvyttömyysvakuus olisi nostanut asuntojen hintoja niin paljon, ettei vakuudesta koituva hyöty olisi enää ollut kohtuullisessa suhteessa siitä asunnonostajalle aiheutuviin kustannuksiin.

Nyt käsiteltävinä olevilla asuntokauppalain muutosehdotuksilla rajoitetaan suorituskyvyttömyysvakuuden antajan riskiä ja vastuuta, jotta vakuudesta aiheutuvat kustannukset saataisiin kohtuullisiksi. Ehdotuksen mukaan vastuun alkamisajankohtaa siirretään, osakeyhtiölle ja osakkeenomistajalle asetetaan omavastuu sekä rakennusvirheen määrittelyä selvennetään.

Ympäristövaliokunta pitää tärkeänä, että asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus saatetaan voimaan. Vakuus parantaa asunnon ostajan kuluttajansuojaa. Toisaalta vakuuden asettamisvelvollisuus korostaa rakentajien ja rakennuttajien vastuuta.

Saamansa selvityksen perusteella valiokunta katsoo, että hallituksen esittämä asuntokauppalain muutosehdotus luo tasapainoiset puitteet päästä järjestelmän toteuttamisessa liikkeelle. Vaikka vakuuden kattavuus on aiemmin ajateltua suppeampi, suojaa se kuitenkin asunnon ostajat merkittävältä, ostajien taloudelliseen asemaan vaikuttavilta rakennusvirheiltä. Toisaalta vakuuden kattavuuden supistaminen alentaa kustannuksia ja sitä kautta myös paineita asuntojen hintojen korottamiseen. Vakuuden kustannusten pysyminen kohtuullisina on tärkeä myös siksi, ettei vakuudesta muodostu alalle pääsyn estettä uusille ja pienille yrityksille.

Asian käsittelyn yhteydessä valiokunnalle esitettiin osakeyhtiön ja asunnon ostajan omavastuun poistamista. Valiokunta yhtyy kuitenkin hallituksen kantaan, jonka mukaan omavastuul-

la on keskeinen merkitys kohtuuhintaisen vakuusjärjestelmän aikaansaamiseksi. Lisäksi on hyvä, että omavastuu korostaa osakeyhtiön ja asukkaiden vastuuta asunnon hoidosta.

Edellä esitetyillä perusteilla ympäristövaliokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä hallituksen esittämässä muodossa.

Hallituksen esityksen perustelujen mukaan tarkoituksena on ryhtyä seuraamaan rakennusvirhevakuutusten hintatasoa ja saatavuutta sekä tarvittaessa kehittämään muita vakuusmuotoja vakuutusvaihtoehdon rinnalle. Tarkoitus on ryhtyä seuraamaan myös vakuusjärjestelmän perustavoitteiden toteutumista yleisesti. Seuranassa kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, ovatko asetuksella säädettäviksi ehdotetut enimmäisvastuun ja omavastuun määrät oikeaan osuineita.

Ympäristövaliokunta edellyttää, että lain toimivuutta ja vaikutuksia seurataan hallituksen esityksessä sanotulla tavalla.

Asiaa käsitellessään valiokunta kiinnitti vielä huomiota rakentamisen laadun parantamiseen. Rakentamista koskevilla säännöksillä ja määräyksillä on luotava pohja laadukkaalle rakentamiselle. Nykyisin rakentamista ohjaavat erilaiset säännökset, määräykset ja ohjeet ovat monesti keskenään ristiriitaisia, mikä saattaa johtaa laadun kannalta arveluttaviin ratkaisuihin. Normiston kuntoon saattamisen ohella laatuja järjestelmät ja hankekohtaiset laatusuunnitelmat tulisi saada yleiseksi käytännöksi myös rakennuslalla. Talokohtaisten rakentamista ja huoltotoimenpiteitä koskevien kirjojen käyttöönottoon pitäisi niin ikään päästä.

Päätösehdotus

Ympäristövaliokunta kunnioittaen ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana.

Helsingissä 16 päivänä syyskuuta 1997

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa:

pj Pentti Tiusanen /vas,
vpj Markku Koski /kesk,
jäs Klaus Hellberg /sd
Tarja Kautto /sd
Mari Kiviniemi /kesk
Suvi Lindén /kok

Hanna Markkula-Kivisilta /kok
Eila Rimmi /vas
Sakari Smeds /skl
Hannu Takkula /kesk
Helena Vartiainen /sd
Ulla-Maj Wideroos /r

