



KILPAILUVIRASTO
KONKURRENSVERKET

LAUSUNTO
Dnro 380/72/03

1 (2)

24.6.2003

OIKEUSMINISTERIÖ

24.06.2003
ad 2, 41, 2002
OM007:00/2002
Lavo

Oikeusministeriö

OM007:00/2002, 2/41/2002

ASUNTOKAUPPATYÖRYHMÄN MIETINTÖ; EHDOTUS ASUNTOKAUPPALAINSÄÄDÄNNÖN UUDISTAMISEKSI

Oikeusministeriö on pyytänyt Kilpailuvirastolta lausuntoa asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä. Kilpailuvirasto esittää kunnioittavasti lausuntonaan seuraavaa.

Asuntokauppatyöryhmän mietinnössä esitetään muun ohella uudistuksia asuntokauppalain (843/1994) säännöksiin perustajaosakkaan suorituskyyttömyyden varalta vaadittavasta kymmenen vuoden rakennusvirhevakuudesta. Vakuus on tarvittaessa käytettävissä rakennusvirheiden ja niistä aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi, jos perustajaosakas konkurssin tai toimintansa lopettamisen takia ei enää pysty vastaamaan rakennusvirheistä.

Voimassa olevien säännösten mukaan rakennusvirhevakuus on asetettava, kun asunto-osakkeita ryhdytään tarjoamaan ostettaviksi ennen rakennuksen käyttöönottohyväksyntää. Asuntokauppatyöryhmän mietinnössä perustajaosakkaan velvollisuutta asettaa suorituskyyttömyytensä varalta rakennusvirhevakuus esitetään laajennettavaksi myös tilanteisiin, joissa uudet asunnot tarjotaan ostettaviksi vasta niiden valmistuttua (asuntokauppalain 4 luku, 3 a §). Esityksen perusteena on tarve yhdenmukaistaa asunnon ostajien oikeusturvaa: rakennusvirhevakuus kohdistuu kokonaisuudessaan rakennuksen valmistumisen jälkeiseen aikaan, eikä siten ole perusteltua, että vakuuden voimassaolo riippuu siitä, missä rakentamishankkeen vaiheessa uusia asuntoja ryhdytään kuluttajille tarjoamaan.

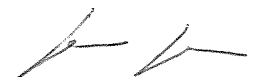
Kilpailuvirasto on antanut oikeusministeriölle perustajaosakkaan vakuusjärjestelmän kilpailullisia vaikutuksia koskevan lausunnon 26.2.1997 (dnro 115/72/97). Asuntokauppatyöryhmän nyt esittämää rakennusvirhevakuuden asettamisvelvollisuuden laajentamista myös niihin tilanteisiin, joissa asuntoja ryhdytään tarjoamaan jo valmistuneesta kohteesta, Kilpailuvirasto pitää perusteltuna asuntojen ostajien aseman yhdenmukaistamisen ja parantamisen sekä asumisen laadun näkökulmasta. Asuntorakentamisen kilpailun kannalta vakuusjärjestelmän laajentamisella voi kuitenkin olla myös kielteisiä vaikutuksia.

24.6.2003

Nykyisin voimassaolevat asuntokauppalain säännökset mahdollistavat uus-asuntotuotannon harjoittamisen myös ilman pakollista rakennusvirhevakuutta edellyttäen, että asuntoja tarjotaan kuluttajille ostettaviksi vasta niiden valmistuttua. Kuten asuntokauppatyöryhmän mietinnössä todetaan, käytännössä ainoa perustajaosakkaille tarjolla oleva rakennusvirhevakuus on vakuutusyhtiöiden myöntämä vakuutus. Vakuutuksen myöntämiseen ja sen ehtoihin vaikuttaa keskeisesti vakuutuksen hakijan taloudellinen asema. Pienet rakennusurakoitsijat ovat siten vakuutusta hakiessaan heikommassa asemassa kuin suuremmat, taloudellisesti kantokykyisemmät kilpailijansa. Esiitetty rakennusvirhevakuuden asettamisvelvollisuuden laajentaminen valmiiden uustuotantokohteiden tarjontaan voi siten vaikeuttaa pienten rakennusyritysten toimintaa ja vähentää kilpailua asuntorakentamisessa. Luonnollisesti rakennusvirhevakuusjärjestelmän laajentaminen myös lisää uusasuntotuotannon kustannuksia ja siten heijastuu asuntojen hintatasoon. Kohtuuttoman suurten vakuutuskustannusten välttämiseksi asuntokauppatyöryhmän mietinnössä on pyritty varmistamaan, että asuntotuottajat saavat ajoissa riittävät tiedot vakuusvaatimuksista ja ohjeet vakuuksien hankkimiseksi - rakennusvirhevakuutuksen hankkiminen mahdollisimman aikaisessa rakentamisen vaiheessa on omiaan alentamaan vakuutuksen hintaa.

Asuntokauppalain 19 §:ään esitetään lisättäväksi säännös, jonka mukaan suorituskyvyttömyyden varalta ei tarvitse asettaa rakennusvirhevakuutta, jos perustajaosakas on valtion tai kunnan viranomainen. Asuntomarkkinatyöryhmän mietinnön näkemystä siitä, että kunnat ja valtio eivät käytännössä voi joutua suorituskyvyttömiksi eikä rakennusvirhevakuuden asettaminen niiden tapauksessa siten ole tarpeellista, on perusteltu erityisesti rakentamisen lisäkustannusten välttämiseksi. Kilpailuvirasto haluaa toisaalta kuitenkin tässä yhteydessä kiinnittää huomiota siihen, että kilpailuneutraliteetin näkökulmasta julkisten toimijoiden ja yksityisten yritysten tulisi asuntotuotantomarkkinoilla yleisesti olla tasapuolisessa kilpailuasemassa.

Ylijohtajan sijainen, johtaja



Juhani Jokinen

Kilpailuasiantuntija



Liisa Lundelin-Nuortio