

Lapin yliopisto, tutkimusseminaari 2019, oikeustieteiden tiedekunta

Abstrakti

Henna Paukku

Kuntotarkastajan vastuun kehittämisen vaikutukset

Tutkimuksessani tulen tarkastelemaan kuntotarkastajan vastuuta koskevia kysymyksiä ja Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportissa esitettyjä kuntotarkastusten kehittämiskeinoja oikeusjärjestyksen periaatteiden näkökulmasta sekä pyrin peilaamaan niitä suhteessa kehittämisehdotusten taloudellisiin ja myös mahdollisiin kansanterveydellisiin tavoitteisiin nähden. Kosteus- ja hoimalkoiden asiantuntijaryhmä on julkaissut joulukuussa 2012 Asuntokaupan turvan parantaminen -hankkeen loppuraportin, johon ryhmä on koonnut ehdotuksia siitä, millaisilla toimilla kiinteistöjen ennen kauppaa tapahtuvaa tarkastamista voitaisiin parantaa. Raportissa on ehdotettu, että kuntotarkastajille säädettäisiin erityiset kelpoisuusvaatimukset, kuntotarkastajien toimintaa valvottaisiin, kuntotarkastajilla tulisi olla vastuuvakuutus, kuntotarkastusraportin sisällöstä säädettäisiin asetuksessa tai alemman tasoisissa ohjeissa, ja että kuntoarvio laajennettaisiin kuntotutkimukseksi automaattisesti riskikohteissa. Tarkastelen edellä mainittuja keinoja muun muassa kuluttajansuojan ja heikomman suojaamisen näkökulmasta, mikä on epäilemättä nykyisen oikeusjärjestyksemme tunnustama periaate ja hyväksytty tavoite. Toisaalta kuntotarkastajan vastuuta sekä hankkeen ehdotuksia on syytä tarkastella myöskin kriittisesti ja arvioida, ovatko ehdotetut keinot tosiasiaissa vaikuttavia, taikka minkälaisia vaikutuksia ylipäätään tulisi huomioida. Kuntotarkastajan vastuuta koskevilla kysymyksillä on oikeudellisten vastuukysymysten lisäksi vaikutuksia taloudelliseen vaihdantaa ja ostokäyttäytymiseen. Eli vastuukysymyksillä ja hankkeen ehdotuksilla on myös muita tavoitteita ja vaikutuksia kuin vain oikeusjärjestykselle ominaisten vastuukysymysten selkeyttäminen ja tehostaminen sekä oikeudenmukaisuuden kehittäminen. Tutkimuksessa tarkastelen sitä, miten ehdotusten taloudelliset tavoitteet hahmotuvat suhteessa sopimusvapauteen ja muihin oikeusperiaatteisiin, ja voivatko taloudelliset intressit ja oikeusjärjestyksen intressit olla joltain osin ristiriidassa keskenään.