OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto
Eat Henriikka Kekkonen

MUISTIO

5.10.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta (HE 191/2026 vp)

1. Esityksen tavoitteet

Esityksen tavoitteena on parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä. Esityksessä on huomioitu toisaalta se, ettei sääntely saisi tarpeettomasti haitata uudisrakentamista, kun otetaan huomioon esityksen antoajankohtaan liittyvä suhdannetilanne sekä uudisrakentamista koskevat haasteet.

2. Keskeiset ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan muutoksia erityisesti asuntokauppalain niihin säännöksiin, jotka koskevat ostajan suojaamista rakennusvaiheessa ja uuden asunnon kauppaa.

Esityksessä ehdotetaan, että rakennustyön tarkkailijan käyttäminen olisi pakollista. Nykyisin rakennustyön tarkkailijan käyttäminen on osakkeenostajien oikeus, jota käytetään tosiasiassa vain harvoin. Jatkossa perustajaosakkaan olisi huolehdittava siitä, että osakeyhtiöllä on viimeistään ostettavaksi tarjoamisen alkaessa riippumaton ja riittävän ammattipätevyyden omaava tarkkailija. Tarkkailijan tehtävänä olisi ostajien edun mukaisesti seurata, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti ja suoritettujen kauppahintojen mukaisessa suhteessa. Tarkkailijalla olisi oikeus saada hankkeen osapuolilta työn edistymisen seuraamiseksi tarvittavat tiedot sekä oikeus osallistua viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin. Rakennustyön tarkkailijan tehtävistä säädettäisiin tarkemmin asetuksella. Laissa säädettäisiin myös tarkkailijan vastuusta. Taloyhtiöllä ja osakkeenostajilla olisi oikeus saada tarkkailijalta korvaus vahingosta, jonka tarkkailija on aiheuttanut tehtäviä suorittaessaan siltä osin kuin sitä ei voida saada muulta vastuussa olevalta tai vakuuksista.

Asuntokauppalaissa säädetään vakuuksista, joita myyjän on asetettava ostajien ja taloyhtiön suojaksi. Vakuuksien osalta esityksessä ehdotetaan muun muassa, että rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voitaisiin vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia. Nykyisin laissa säädetään mahdollisuudesta korvata alkuperäinen vakuus vakuudella, joka vastaa määrältään kymmentä prosenttia tai eräissä tilanteissa kahta prosenttia suostumuksen evänneiden asunto-osakkeen ostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä. Muutoksia ehdotetaan myös vakuuden

Postiosoite Postadress	Käyntiosoite Besöksadress	Puhelin Telefon	Faksi Fax	S-posti, internet E-post, internet
Oikeusministeriö PL 25 FI-00023 Valtioneuvosto Finland	Meritullinkatu 10 00170 Helsinki Finland	0295 16001 Internat. +358 295 16001	09 160 67730 Internat. +358 9 160 67730	kirjaamo.om@gov.fi www.oikeusministerio.fi www.justitieministeriet.fi

vapauttamisen ja vapautumisen ajankohtaan ja edellytyksiin. Lisäksi suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuusääntelyä esitetään muutettavaksi siten, että vakuudesta katettaisiin kohteessa havaitut virheet omavastuun ylittäviltä osin, kun nykyisellään omavastuun on saanut lähtökohtaisesti vähentää kustakin rakennusvirheestä erikseen.

Ehdotuksen mukaan uusina myytävien asuntojen vuositarkastusta koskevia säännöksiä täsmennettäisiin erityisesti virheiden ilmoittamista koskevien menettelyjen osalta. Jatkossa myyjän olisi myös järjestettävä vuositarkastuskokous, jossa käytäisiin läpi kohteessa havaitut virheet ja arvio tarvittavista korjauksista. Lisäksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi uudet säännökset jälkitarkastuksesta eli jälkitarkastusraportin laatimisesta ja jälkitarkastuskokouksesta. Jälkitarkastus olisi tarkoitus järjestää vuositarkastuksessa havaittujen virheiden korjaamisen jälkeen. Jälkitarkastuskokous, jossa käsiteltäisiin virheiden korjaamisen tilanne, olisi kuitenkin järjestettävä viimeistään 12 kuukauden kuluttua vuositarkastuskokouksesta. Ehdotusten tarkoituksena olisi saada rakennusvirheet korjattua ja mahdolliset erimielisyydet selvitettyä nykyistä joutuisammin.

Asuntokauppalaissa säädetään ostajan mahdollisuudesta peruuttaa uuden asunnon kauppa ennen asunnon luovuttamista. Laissa ehdotetaan säädettävän prosenttimääräisestä vakiokorvauksesta, johon myyjällä olisi oikeus ostajan peruuttaessa kaupan. Ehdotuksen mukaan enimmäismäärä tällaiselle korvaukselle olisi viisi prosenttia asunnon velattomasta kauppahinnasta. Ostajan olisi lisäksi maksettavat sellaiset lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä.

Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien niin sanottujen välimallisopimusten osalta ehdotetaan lisäyksiä asuntokauppalain varausmaksua, käsirahaa sekä vakiokorvausta koskevaan lukuun. Luvun säännöksiä sovellettaisiin asunnon osto-oikeudesta ennakolta perittävään maksuun edellyttäen, että asunnon hallinnasta on lisäksi tehty huoneenvuokrasopimus. Luvussa säädettäisiin muun muassa maksun enimmäismäärästä ja sen palauttamisen ehdoista. Lakiin lisättäisiin myös säännös tällaisen maksun sisältävän sopimuksen vähimmäisehdoista.

3. Esityksen valmistelu

Esitys perustuu Petteri Orpon hallitusohjelmakirjaukseen asuntokauppalain päivittämisestä.

Asuntokauppalain uudistamista valmistellut työryhmä luovutti mietintönsä oikeusministeriölle 30.1.2026 (Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2026:12). Mietinnön perusteella oikeusministeriössä jatkovalmisteltiin luonnos hallituksen esitykseksi, joka oli lausuntokierroksella 16.3.–27.4.2026. Oikeusministeriö vastaanotti esitysluonnoksesta 37 lausuntoa. Hallituksen esityksen valmisteluasiakirjat ovat valtioneuvoston hankesivulla tunnuksella OM101:00/2023. Esitys on jatkovalmisteltu oikeusministeriössä lausuntopalautteen ja lainsäädännön arviointineuvoston esitysluonnoksesta antaman lausunnon perusteella.

4. Esityksen keskeiset vaikutukset

Ehdotetut muutokset selkeyttävät ja parantavat monilta osin asuntokaupan osapuolten ja asuntoyhteisön asemaa. Vaikutukset kohdistuvat ennen kaikkea sellaisiin kuluttajiin, jotka ostavat asunto-osakkeita ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi. Ehdotetut muutokset tuovat perustajaosakkaille joitakin uusia velvollisuuksia, kuten velvollisuuden valita rakennustyön tarkkailija ja järjestää jälkitarkastuskokous, jotka aiheuttavat kustannuksia.

Perustajaosakkaille uusista velvollisuuksista aiheutuvien kustannusten arvioidaan kanavoituvan suurimmaksi osaksi osakkeenostajien maksettavaksi joko asuntojen kauppahintojen, vastikkeiden tai molempien nousuna. Nousun ei kuitenkaan arvioida vaikuttavan kuluttajien ostokäyttäytymiseen

asuntokaupoilla. Perustajaosakkaille aiheutuvat lisäkustannukset ovat suhteellisesti merkittävämpiä pienille ja keskisuurille yrityksille, millä voi olla pidemmällä aikavälillä vaikutusta markkinoiden rakenteeseen.

Rakennustyön tarkkailijan pakollisuus lisää ammattiryhmän kysyntää, mikä johtanee myös tarjonnan merkittävään lisääntymiseen. Toisaalta erityisesti lakimuutoksen jälkeen lyhyellä aikavälillä on todennäköistä, että tarjonta ei vastaa vielä riittävällä tavalla kysyntään. Tämä voisi johtaa alkuvaiheessa korkeampiin palkkioihin, kunnes tarkkailutyön tarjonta lisääntyy.

Erityisesti rakennustyön tarkkailijan pakollisuuden sekä vuosi- ja jälkitarkastussäännösten arvioidaan parantavan rakentamisen laatua, vähentävän rakennusvirheitä ja sujuvoittavan osapuolten välisten riitojen selvittämistä. Nämä vaikutukset ovat omiaan aiheuttamaan kustannussäästöjä kaikille osapuolille. Rakentamisen laadun paraneminen voi vahvistaa myös kuluttajien luottamusta asuntomarkkinoihin, millä voi yleisesti olla asuntomarkkinoiden toimivuutta edesauttava vaikutus.

Esityksellä ei ole sellaisenaan vaikutuksia valtion talouteen, ja arvioidut viranomaisvaikutukset ovat vähäisiä.

5. Voimaantulo

Lain on tarkoitus tulla voimaan keväällä 2027. Lain täytäntöönpanon vaatimien toimien vuoksi laki voi kuitenkin tulla voimaan aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta.