Kirsi Palviainen

4.10.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Viite: Ympäristövaliokunnan kuuleminen 6.10.2026 aiheesta HE 191/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto asuntokauppalain muuttamisesta

Asuntokauppalain muutokset ovat eduskunnan käsiteltävänä. Kiitämme mahdollisuudesta lausua muutoksista ympäristövaliokunnalle ja siitä, että olemme saaneet osallistua muutosten valmistelutyöryhmään oikeusministeriössä.

Kannatamme muutoksia, mutta yksi asia pitää edelleen muuttaa. Esitämme että asuntokaupan täysin vapaa peruutusoikeus poistetaan kokonaan tai rajataan sovellettavaksi vain erityistilanteissa, jollainen voisi olla esimerkiksi ostajan työttömyys.

Perustelemme näkemystämme alla ja liitämme lausuntoon tekstiehdotukset muutosvaihtoehdoille ja tilaamamme ulkopuolisen selvityksen siitä, että esimerkiksi Ruotsissa ei ole vastaavaa peruutusoikeutta lainkaan.

1. Kaupan peruutusoikeus vaikeutti asuntotuotannon taantumaa – nyt se vaikeuttaa aloituksia

Rakennusteollisuus RT ry:n jäsenkyselyyn vastanneet rakennusliikkeet katsoivat, että peruutusoikeus vaikeutti asuntotuotannon taantumaa viime vuosina. Joidenkin yritysten kokemus on jopa se, että joinakin vuosina kauppoja peruttiin enemmän kuin tehtiin.

Nyt yritykset pitävät peruutusoikeutta riskinä samaan aikaan, kun rahoitussääntely on kiristynyt ja toisaalta VTT:n selvityksen mukaan Suomessa tarvitaan vuosittain 31 000–36 000 uutta asuntoa. Asuntorakentamisen riittävä määrä on tärkeää asukkaille ja ostajille. Lisäksi se vaikuttaa suoraan myös koko maan talouskasvuun ja työllisyyteen.

2. Peruutusoikeus on tarpeeton riski kaikille osapuolille

Asuntokauppalain mukaan uuden asunnon ostaja voi peruuttaa asuntokaupan vapaasti ennen asunnon hallinnan luovutusta. Peruuttamiseen ei tarvitse olla minkäänlaista syytä. Peruutusriski on olemassa koko rakentamisen ajan. Peruutuksen

seurauksena kauppa puretaan ja kauppahinta maksetaan peruutuskorvauksella vähennettynä ostajalle takaisin. 80 % jäsenkyselyyn vastanneista yrityksistä totesi, etteivät peruutuksista maksettavat korvaukset kattaneet aiheutuneita vahinkoja.

Peruutuksia ei aina tehdä esimerkiksi ostajan elämäntilanteen muuttumisen vuoksi. Syy voi olla esimerkiksi se, että ostaja yksinkertaisesti haluaa kilpailuttaa toista kohdetta markkinatilanteen huononnuttua.

Rajoittamaton peruutusoikeus voi yksittäisen ostajan näkökulmasta kuulostaa hyvältä takaportilta. Ostajille kollektiivina, myyjälle, rakentajille ja hanketta rahoittavalle pankille se ei kuitenkaan ole etu vaan riski. Peruutusoikeus ei myöskään tue yritysten halukkuutta käynnistää asuntohankkeita ja tukea kasvua.

Asuntoja perustajaurakoivat rakennusliikkeet ja muut rakennuttajat pyrkivät ennen rakentamispäätöstä varmistamaan sen, että kohteeseen on riittävästi ostajia. Tämä tehdään niin sanotulla ennakkomarkkinoinnilla, jonka aikana ostajat voivat tehdä sitomattomia varaussopimuksia. Mikäli ennakkomarkkinointi onnistuu, rakentaminen käynnistyy ja ostajien kanssa allekirjoitetaan asunnoista kauppakirjat.

Myös pankit edellyttävät selvitystä ennen kohteelle annettavaa lainapäätöstä. Kohteiden rakentaminen rahoitetaan yleensä osittain ostajien maksamilla kauppahinnoilla, joten kaikille osapuolille on tärkeää varmistua ostajien kiinnostuksesta. Ennakkoselvitysten merkitys vähenee, kun kaupan saa peruuttaa aivan vapaasti. EU-tasoinen rahoitussääntely on tiukentunut. Sen, pankkien oman sisäisen sääntelyn ja viime vuosien kehityksen myötä pankit ovat entistä tarkempia rahoituskohteiden valinnassa. Kaikki pankit eivät ylipäätään enää rahoita asuntorakentamista ja peruutusoikeus tekee Suomen asuntotuotannon rahoittamisesta riskialttiimpaa verrattuna esimerkiksi Ruotsiin, missä peruutusoikeutta ei ole.

3. EU-sääntely ei edellytä peruutusoikeutta – Ruotsissa sitä ei ole

Selvityksemme mukaan kuluttajansuojadirektiivi tai muu EU-sääntely ei edellytä kaupan peruutusoikeuden sisällyttämistä lakiin. Käsityksemme mukaan oikeusministeriö on asiasta samaa mieltä. RT:n asianajotoimisto DLA Piperilta tilaaman selvityksen (24.4.2026) mukaan esimerkiksi Ruotsissa ei ole peruutusoikeutta. Lausunnossa on todettu muun muassa seuraavaa:

> *"However, the buyer has no right to cancel or terminate the preliminary agreement or the tenant-ownership agreement on the basis of personal circumstances, such as unemployment, the inability to obtain bank financing, or health-related issues. As with contracts generally, the fundamental principle is that agreements are binding and must be honoured."*

Hyvässä markkinassa peruutusoikeutta ei yleensä käytetä. Ostaja ei peruuta kauppaa, vaan myy kauppakirjan tuottamat oikeutensa eli ostajan asemansa edelleen seuraavalle ostajalle. Tämä mahdollisuus ostajalla olisi edelleen käytettävissään, vaikka kaupan peruutusoikeus poistettaisiin tai sitä rajattaisiin. Huonossa

markkinatilanteessa ostajat käyttävät peruutusoikeutta laajemmin, vaikka heidän oma taloudellinen tilanteensa ei olisikaan muuttunut. Taantumasta huolimatta kotitalouksien ostovoima on tilastokeskuksen mukaan kasvanut ja Suomen pankin tilaston mukaan suomalaisten säästöt ovat saavuttaneet kaikkien aikojen ennätyksen.

4. Laki monimutkaistuu – vastapainoksi tarvitaan kasvutekijöitä

Asuntokauppalaki on monimutkainen laki. Lakimuutosten ja uusien yksityiskohtaisten pykälien myötä vaikeuskerroin lisääntyy edelleen. Yrityksille säädetään uusia velvoitteita, vaikka hallitusohjelman mukaan tulisi tähdätä kasvuun ja sääntelyn vähentämiseen.

Uusien säännösten vastapainoksi pitäisi säätää myös kasvua edistäviä tekijöitä. Peruutusoikeuden poistaminen olisi merkittävä, kasvua tukeva uudistus.

Kunnioittaen,

Rakennusteollisuus RT ry

Kirsi Palviainen
varatoimitusjohtaja
kirsi.palviainen@rt.fi
+358 50 5481678

Liitteet:
1. Tekstiehdotus peruutusoikeuden poistamiseksi asuntokauppalaista.
2. Tekstiehdotus peruutusoikeuden rajaamiseksi asuntokauppalaissa.
3. Asianajotoimisto DLA Piperin lausunto, josta ilmenee, ettei Ruotsissa ole vastaavaa peruutusoikeutta lainkaan. Kts. erityisesti lausunnon kohta 17, joka RT:n toimesta korostettu korostusvärillä.

Liite 1 Tekstiehdotus peruutusoikeuden poistamiseksi asuntokauppalaista

~~**Asuntokauppalain 4 luvun 32 § Kaupan peruuttaminen**~~

~~Jos ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla asunnon kaupan ennen kuin asunto on luovutettu ostajan hallintaan, myyjällä on oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta vahingosta 35 §:n mukaan.~~

Asuntokauppalain 4 luvun 35 § Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

Jos myyjä purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi ~~tai jos ostaja peruuttaa kaupan 32 §:n mukaisest~~i, myyjällä on oikeus korvaukseen asunnon uudelleen myymisen aiheuttamista kustannuksista sekä niistä erityisistä kustannuksista, joita hänelle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joista hän todennäköisesti ei voi hyötyä muulla tavalla. Muusta vahingosta myyjällä on oikeus saada korvaus, joka on kohtuullinen ottaen huomioon sovittu hinta, sopimuksen purkamisen tai peruutuksen ajankohta sekä muut seikat.

Myyjällä ei kuitenkaan ole oikeutta korvaukseen, jos ostajan maksuviivästys ~~tai kaupan peruuttaminen~~ johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa.

Sopimus, jonka mukaan ostajan maksettava korvaus määräytyy kaavamaisesti tiettynä osuutena kauppahinnasta tai muun vakioperusteen mukaan, on pätevä, jos sopimuksen mukainen korvaus on kohtuullinen ottaen huomioon sopimuksen purkamisesta ~~tai peruuttamisesta~~ yleensä aiheutuva vahinko ja tämän pykälän säännökset.

Vahingonkorvauksen sovittelusta säädetään 38 §:ssä.

Liite 2 Tekstiehdotus kaupan peruutusoikeuden rajaamiseksi asuntokauppalaissa

32 § Kaupan peruuttaminen

Jos ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla asunnon kaupan johtuen maksuvaikeuksista, joihin ostaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiassa omatta syyttään ennen kuin asunto on luovutettu ostajan hallintaan, myyjällä on oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta vahingosta 35 §:n mukaan.

33 §Viivästyskorko

Jos ostaja ei maksa kauppahintaerää ajoissa, myyjällä on, milloin kauppaa ei peruuteta tai pureta, oikeus viivästyskorkoon korkolain (633/82) mukaisesti.

35 § Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

Jos myyjä purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi tai jos ostaja peruuttaa kaupan 32 §:n mukaisesti, myyjällä on oikeus korvaukseen asunnon uudelleen myymisen aiheuttamista kustannuksista sekä niistä erityisistä kustannuksista, joita hänelle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joista hän todennäköisesti ei voi hyötyä muulla tavalla. Muusta vahingosta myyjällä on oikeus saada korvaus, joka on kohtuullinen ottaen huomioon sovittu hinta, sopimuksen purkamisen tai peruutuksen ajankohta sekä muut seikat.

Myyjällä ei kuitenkaan ole oikeutta korvaukseen, jos ostajan maksuviivästys ~~tai kaupan peruuttaminen~~ johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa.

Sopimus, jonka mukaan ostajan maksettava korvaus määräytyy kaavamaisesti tiettynä osuutena kauppahinnasta tai muun vakioperusteen mukaan, on pätevä, jos sopimuksen mukainen korvaus on kohtuullinen ottaen huomioon sopimuksen purkamisesta tai peruuttamisesta yleensä aiheutuva vahinko ja tämän pykälän säännökset. Tilanteessa, jossa ostaja on peruuttanut kaupan 32 §:n mukaisesti, tällaisena kohtuullisena korvauksena pidetään enintään viittä prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, minkä lisäksi ostajan on maksettava sellaiset, tilaamansa lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä.

~~Sopimus, jonka mukaan ostajan maksettava korvaus määräytyy kaavamaisesti tiettynä osuutena kauppahinnasta tai muun vakioperusteen mukaan, on pätevä, jos sopimuksen mukainen korvaus on kohtuullinen ottaen huomioon sopimuksen purkamisesta tai peruuttamisesta yleensä aiheutuva vahinko ja tämän pykälän säännökset.~~

Vahingonkorvauksen sovittelusta säädetään 38 §:ssä.

38 §Vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimusrikkomuksen perusteella suoritettavaa vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vastapuolen mahdollinen myötävaikutus vahinkoon, sopijapuolten varallisuusolot, asunnon kauppahinta, vahingon aiheuttaneen osapuolen mahdollisuudet ennakoida ja ehkäistä vahingon syntyminen sekä muut seikat.

~~Vahingonkorvausta, joka ostajan on suoritettava 35 §:n nojalla, voidaan sovitella erityisesti, jos maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu maksuvaikeuksista, joihin ostaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiassa omatta syyttään.~~

Advokatfirma DLA Piper Sweden KB
Sveavägen 4
PO Box 7315
SE - 103 90
Stockholm Sweden

T +46 8 701 78 00
dlapiper.se
Org. no. 9166296658

Memo

To
Kirsi Palviainen
Managing director
Talonrakennusteollisuus ry,
Husbyggnadsindustrin rf

From
Blanka Kruljac Rolén
Partner

Gustav Segerblom
Associate

Date
24 April 2026

Withdrawal Rights in New-Build Tenant-Ownership Purchases

(1) This memorandum addresses the right to terminate an agreement for the purchase of a newly developed apartment under Swedish law. In Sweden, the predominant form of ownership for privately owned residential apartments is tenant-ownership (Sw. *bostadsrätt*). The vast majority of privately owned apartments are held in this form.

(2) The legal framework governing tenant-ownership is distinctive and is primarily set out in the Tenant-Ownership Act (Sw. *bostadsrättslagen*). To place the termination rights in context, this memorandum briefly outlines the development process for newly built tenant-ownership apartments and the various contracts typically entered into during that process.

(3) Under the tenant-ownership model, the property is owned by a tenant-owners' association, which is a type of cooperative association, while individual residents hold a membership share that confers an exclusive and perpetual right to a specific apartment within the association's building. In the following, reference is made to the purchase of an apartment; however, from a legal perspective, the transaction concerns the acquisition of a membership share in the tenant-owners' association to which the apartment is attached.

(4) When a new residential development project is initiated, a tenant-owners' association is typically established at the initiative of the housing developer. During the development phase, the association's members and board of directors usually consist of representatives or consultants appointed by the developer, who are not intended to be long-term residents of the property upon completion. The association subsequently enters into a construction agreement with the housing developer.

(5) The purchase of an apartment in a newly developed property is typically carried out in two stages. First, a so-called preliminary agreement (Sw. *förhandsavtal*) is entered into between the prospective homebuyer and the tenant-owners' association. This preliminary agreement may be executed at an early stage of the development process, even before construction has commenced.

(6) As the project nears completion, the homebuyer is admitted as a members of the tenant-owners' association, and a tenant-ownership agreement (Sw. *upplåtelseavtal*) is executed. Through this agreement, the buyer is granted their rights in the association

(including the right to exercise decisive influence by voting at general meetings), and payment for the apartment is made. Although the tenant-ownership agreement is typically signed several months before the date of possession (i. e. the date when the tenant-owner obtains access to their apartment), it must be entered into at a relatively advanced stage of the development process, as statutory requirements must be satisfied before the association is legally permitted to execute such agreements.

(7) The preliminary agreement must specify an estimated date for when the apartment is to be let on a tenant-ownership basis, that is, when the tenant-ownership agreement is to be executed. However, there is no requirement to indicate an estimated date for when the tenant-owner may take possession of the apartment in the preliminary agreement. If possession is not granted at the time the tenant-ownership agreement is signed, the date on which access is to be provided must instead be specified in that agreement.

(8) Both the preliminary agreement and the tenant-ownership agreement are legally binding. Accordingly, the homebuyer is obligated to complete the purchase of the apartment and to pay the purchase price at the agreed time. Correspondingly, the tenant-owners' association is obligated to admit the buyer as a member of the association and to grant the buyer tenant-ownership rights to the apartment.

(9) As the preliminary agreement is entered into at an early stage of the development process, its content is, to a certain extent, provisional and may be subject to change, for example with respect to the purchase price, the monthly fee to the association or the layout of the apartment or the building as a whole. By contrast, the tenant-ownership agreement is final and definitive.

(10) To compensate for the uncertainties inherent in the provisional nature of the preliminary agreement, the Tenant-Ownership Act grants the homebuyer a statutory right to terminate under certain specified circumstances. These rights are set out in Chapter 5, Section 13 of the Act and include the following:

(11) First, where the apartment has not been allocated on a tenant-ownership basis at the time the buyer is granted access to the apartment. While this situation is neither common nor of major practical relevance, the purpose of the provision is to prevent the tenant-owners' association from allowing buyers to take possession of their apartments without simultaneously being granted tenant-ownership rights, such as the right to exercise decisive influence over the tenant-owners' association.

(12) Second, where the tenant-ownership agreement is not entered into within a reasonable time after the estimated date specified in the preliminary agreement. What constitutes a "reasonable time" is not defined in the Tenant-Ownership Act; however, case law has generally set the limit at approximately eight weeks. This provision therefore serves to protect the buyer against undue delays in the development project.

(13) Third, where the charges payable for the apartment are significantly higher than those stated in the preliminary agreement. The term "charges" encompasses both the purchase price and the monthly fee payable to the tenant-owners' association. The Tenant-Ownership Act does not define what constitutes a "significant" increase, and there remains some uncertainty in case law as to the extent to which the charges may increase before a right of termination arises.

(14) Fourth, where the apartment or other parts of the association's building or land differ significantly from what was agreed. According to the legislative history (government bill), this may, for example, concern changes to the size of the apartment, its layout, or the balcony, as well as deviations from what was agreed regarding garages, parking spaces, lifts or laundry rooms (government bill Prop. 2021/22:171 p. 97-98). The law acknowledges that certain changes to the original design may become necessary once construction commences. However, such changes must not be of a significant nature.

(15) The tenant-ownership agreement, by contrast, is definitive. Nevertheless, the homebuyer has certain statutory rights to withdraw from the agreement under specific circumstances, for

example if, on the date of possession, the apartment is not in the agreed condition or if there is a delay in the date of possession. In such circumstances, the tenant-owners' association is generally entitled to remedy or rectify the deficiency before the buyer may exercise any right of withdrawal. Any such right of withdrawal after the tenant-ownership agreement is signed is subject to a relatively high materiality threshold.

(16) In addition to the foregoing, general principles of contract law apply to both preliminary agreements and tenant-ownership agreements. Accordingly, a right of termination may also arise under general contract law, for example in the event of a material breach that is not explicitly enumerated in the Tenant-Ownership Act. Furthermore, unreasonable contractual terms may be adjusted or set aside pursuant to the general provision in Section 36 of the Contracts Act (Sw. *avtalslagen*).

(17) However, the buyer has no right to cancel or terminate the preliminary agreement or the tenant-ownership agreement on the basis of personal circumstances, such as unemployment, the inability to obtain bank financing, or health-related issues. As with contracts generally, the fundamental principle is that agreements are binding and must be honoured.

(18) It should however be noted that, as a result of increased interest rates in recent years, monthly fees in many tenant-owners' associations have been raised. In this context, there is some case law suggesting that a homebuyer's private financial circumstances may be taken into account when assessing whether the charges payable for the apartment are "significantly higher" than those stated in the preliminary agreement. However, the legal position remains somewhat uncertain, as the case law is limited and there is no ruling from the Supreme Court on this issue.

(19) The preparatory works to the Tenant-Ownership Act (government bill) state that only limited scope should be afforded to arrangements that allow a homebuyer who has entered into a preliminary agreement to withdraw from it. In particular, consideration for the other members of the tenant-owners' association requires that the fundamental principle of contractual binding force be upheld, even in relation to preliminary agreements (government bill Prop. 1990/91:92, p. 92).

(20) In case law, it has further been expressed that, since consumer interests were considered in the drafting of the legislation, there is no reason to apply a more consumer-friendly approach than that provided by the law.

(21) In 2023, the Tenant-Ownership Act underwent a major revision with the express aim of strengthening consumer protection. As part of this revision, a fourth ground for termination (as set out above) was introduced. In other respects, the statutory rights of termination were not subject to any material changes. However, the revision imposed an enhanced duty of disclosure on the tenant-owners' association vis-à-vis both prospective buyers and those who have already entered into a preliminary agreement. For example, the association is required to inform buyers if circumstances arise that constitute a significant deviation from what has previously been agreed.

Kind regards

Blanka Kruljac Rolén
Partner
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB

T +46 8 701 78 00
M +46 70 516 88 38
E blanka.kruljac.rolen@se.dlapiper.com

Gustav Segerblom
Associate
Advokatfirma DLA Piper Sweden KB

T +46 8 701 78 00
M +46 73 343 91 00
E gustav.segerblom@se.dlapiper.com