

HE 191/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

Ympäristövaliokunta 6.10.2026

Jaakko Lindfors, vanhempi juristi

Yleistä

- Omistusasunto on suomalaisten suurin ja merkittävin varallisuuserä
- Uuden asunnon kaupassa ostajan lisäksi tulee suojata asuntoyhteisön etua
- Kokonaisuutena lakimuutosesitys parantaisi osakkeenostajien ja asuntoyhteisön asemaa
- Lisäksi muutoksilla voi olla rakentamisen laatua parantava vaikutus



KIINTEISTÖ LIITTO

Esityksessä kannatettavaa 1

- Kiinteistöliitto kannattaa esitystä seuraavilta osin:
  - Rakentamisvaiheen vakuuden vapauttaminen sidottu osakkeenostajien valitseman hallituksen suostumukseen
  - Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuusäännöksen muuttaminen kattamaan rakennusvirheet omavastuun ylittävältä osalta
  - Rakennustyöntarkkailijan muuttaminen pakolliseksi



KIINTEISTÖ LIITTO

Esityksessä kannatettavaa 2

- Vuositarkastussääntelyn tarkentaminen
- Uuden jälkitarkastusmenettelyn lisääminen
- Myyjän vastuun vanhentumista koskeva säännöksen lisääminen lakiin, ns. 10-vuotisvastuu
- Yleisesti sähköisen viestinnän ja tiedoksiannon laajempi salliminen



KIINTEISTÖ LIITTO

Muutostarpeet lyhyesti

1. 4 luvun 18 §:ssä säädetty vuositarkastuksen ajankohta tulee säilyttää entisellään. Vuositarkastus tulisi jatkossakin pitää 12-15 kuukauden määräajassa käyttöönotosta
2. Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöala tulee laajentaa perustajaosakkaan konkurssitilanteisiin rakentamisvaiheessa
3. Jälkitarkastuksen järjestämisen edellytyksiä on tarkennettava 4 luvun 18 g §:ssä



KIINTEISTÖ LIITTO

Vuositarkastuksen ajankohta

- Lakiesityksen vaikutukset
  - Virheiden selvittämisen painopiste siirtyy aiempaa varhaisempaan vaiheeseen
  - Kaikkia virheitä ei välttämättä mahdollista havaita ennen vuositarkastusta
    - Esim. vain tiettyyn vuodenaikaan havaittavissa olevat virheet (lämmitysjärjestelmä, ilmanvaihto)
  - Lisää mahdollisia riitoja siitä, mitkä virheet olisi pitänyt havaita vuositarkastukseen mennessä

➢ Vuositarkastus tulisi jatkossakin pitää 12-15 kuukauden määräajassa käyttöönotosta

KIINTEISTÖ LIITTO



Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöala

- Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöala tulee laajentaa perustajaosakkaan konkurssitilanteisiin rakentamisvaiheessa
  - Jos perustajaosakas asetetaan konkurssiin rakentamisvaiheessa, aiheutuu ostajille huomattavia lisäkuluja rakennustöiden loppuunsaattamisesta
  - Pelkkä rakennusajan vakuus ei riitä kattamaan kuluja
  - Muutoksella parannettaisiin taloyhtiöiden ja osakkeenostajien suojaa konkurssitilanteissa



KIINTEISTÖ LIITTO

Muotoiluesitys suorituskyvyttömyysvakuuteen

- Kiinteistöliitto ehdottaa, että asuntokauppalakityöryhmän mietinnön mukaisesti 2 luvun 19 §:ään lisätään 2 momentti seuraavasti:
  - *”Edellä 1 momentissa tarkoitetun vakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kustannuksista, joista perustajaosakas tämän lain tai sopimuksen perusteella on vastuussa ja jotka ovat tarpeellisia rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseksi, osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän 4 luvun 14 §:n 2–5 kohdassa tarkoitetun rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Lisäksi vakuuden antaja vastaa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeellisista ylimääräisistä asumiskuluista siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka niiden korjaamisen takia käyttää. Vakuuden antajan vastuun rajoittamisesta säädetään 19 a ja 19 b §:ssä.”*

KIINTEISTÖ LIITTO

Jälkitarkastuksen järjestämisen edellytyksiä tarkennettava (4:18g §)

- Ehdotetun sanamuodon mukaan virheiden korjaaminen olisi jälkitarkastuksen järjestämisen edellytys
- Mikäli jälkitarkastuksen edellytyksenä on virheiden korjaus ja vuositarkastus, ei jälkitarkastuksessa voisi olla enää virheitä, jotka olisi esimerkiksi merkittävä jälkitarkastusraporttiin
- Kiinteistöliiton mielestä tämä ristiriita tulee korjata

KIINTEISTÖ LIITTO

Esityksessä ei ole huomioitu

- Asunto-osakeyhtiöiden kiinteistövakuutuksiin sisältyvän oikeusturvavakuutuksen puutteita
  - Oikeusturvavakuutukset eivät lähtökohtaisesti korvaa perustajaosakasta vastaan nostettujen kanteiden kuluja
- Perustajaosakkaan asunto-osakeyhtiön lukuun tekemiä palvelusopimuksia
  - Rakentamisvaiheessa asunto-osakeyhtiö on voitu sitoa pitkiin ja kalliisiin sopimuksiin joista vaikea päästä irti

KIINTEISTÖ LIITTO



Kiinteistöliitto

- Kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio
- 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (yli 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä). Jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä
- Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 27 550 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä
- Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista

KIINTEISTÖ LIITTO



Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä

KIINTEISTÖLIITTO Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-MEDIA

SUOMEN Kiinteistölehti

Kiinko

talokeskus Est. 1923

KTI

UIPI 1923 INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

KIINTEISTÖ LIITTO