Eduskunnan ympäristövaliokunta

HE 191/2026 vp

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

Ympäristövaliokunta on pyytänyt Suomen Yrittäjiltä asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamiseksi (HE 191/2026 vp).

Suomen Yrittäjät kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Yleiset huomiot esityksestä

Esityksen tavoitteena on parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä. Esitys perustuu pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaukseen asuntokauppalain päivittämisestä.

Tavoitteet ovat kannatettavia ja pidämme esitystä kokonaisuutena tasapainoisena ja kannatettavana. Esitys parantaa ostajien ja taloyhtiöiden asemaa ilman, että sääntely kohtuuttomasti rasittaisi uudisrakentamista.

Vakuussääntely

Rakentamisvaiheessa myytävän asunnon ostajaa suojaavia vakuuksia koskevia säännöksiä muutettaisiin siten, että vakuutta voitaisiin vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidättää vain määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia vaatimuksia. Lisäksi suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuu voitaisiin vastaisuudessa vähentää kokonaisuudessaan omavastuun enimmäismäärään saakka kohdekohtaisesti, kun se nykyisin on tullut vähentää erikseen kustakin rakennusvirheestä. Muutoksen myötä suorituskyvyttömyysvakuudesta katettaisiin kaikki kohteessa havaitut ja ajoissa reklamoidut rakennusvirheet omavastuun ylittäviltä osin enimmäismäärään saakka, mukaan lukien esimerkiksi rakennusten käyttöä palvelevat johdot, kanaalit ja piharakenteet.

Pidämme ehdotusta kannatettavana. Perusteeton pidättäminen on sitonut vakuuskapasiteettia tarpeettomasti, ja rajaaminen vapauttaa vakuuksia

muuhun käyttöön sekä kannustaa myyjää korjaamaan virheet. Omavastuun kohdekohtainen vähentäminen parantaa ostajien ja taloyhtiön mahdollisuutta saada korvausta suorituskyvyttömyystilanteessa. Ehdotus vaikuttanee jossakin määrin vakuutusten hintaan ja saatavuuteen, minkä vuoksi kehitystä on syytä seurata erityisesti pienempien rakennusliikkeiden kannalta.

Osakkeenostajien kokous ja tilintarkastaja

Osakkeenostajien kokouksen kokouskutsuajasta säädettäisiin laissa siten, että kutsu olisi toimitettava viimeistään neljä viikkoa ennen kokousta, ja kutsu voitaisiin toimittaa myös sähköisesti. Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan tehtävänä olisi rakentamisvaiheen aikana säännöllisesti seurata kauppahintojen maksutiliä sekä lainannostosuunnitelmaa ja toteutuneita nostoja. Jos tilintarkastaja epäilee kauppahintoja käytettävän hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, hänen tulisi ilmoittaa epäilyistään osakkeenostajille ja rakennustyön tarkkailijalle.

Pidämme täsmennystä kannatettavana, sillä se parantaa mahdollisuuksia puuttua väärinkäytöksiin ajoissa. Pidämme tärkeänä selkeyttä siitä, miten valmiusasteen ja kauppahintojen suhdetta arvioidaan käytännössä.

Rakennustyön tarkkailija

Rakennustyön tarkkailijan käyttäminen olisi pakollista, jos asuntoja myydään jo rakennusvaiheessa. Perustajaosakkaan olisi huolehdittava tarkkailijan valinnasta viimeistään ostettavaksi tarjoamisen alkaessa, ja tarkkailijan tehtäviä sekä riippumattomuutta perustajaosakkaasta täsmennettäisiin. Tarkkailijan tiedonsaantioikeuksia laajennettaisiin siten, että hänellä olisi oikeus saada tietoja myös rakennustyön suunnittelijalta ja suorittajalta sekä osallistua viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin, eikä hän saisi olla työ-, virka- tai sopimussuhteessa perustajaosakkaaseen, suunnittelijaan tai rakennustyön suorittajaan. Osakeyhtiöllä ja osakkeenostajalla olisi oikeus saada tarkkailijalta korvaus vahingosta, jonka tämä on aiheuttanut tehtäviä suorittaessaan, siltä osin kuin korvausta ei voida saada muulta vastuussa olevalta tai vakuuksista.

Pidämme ehdotusta kannatettavana. Pakollisuus siirtää vastuun valinnasta perustajaosakkaalle, jolloin asia ei ole enää yksittäisten ostajien aktiivisuudesta kiinni, ja parantaa osakkeenostajien ja asuntoyhteisön asemaa erityisesti perustajaosakkaan maksukyvyttömyystilanteessa. Myös riippumattomuusvaatimusten ja laajennettujen tiedonsaantioikeuksien täsmentäminen on perusteltua, sillä se vahvistaa tarkkailun uskottavuutta ja

puolueettomuutta. Vastuun rajoittaminen on perusteltua tarkkailijoiden saatavuuden turvaamiseksi. Pidämme välttämättömänä, että lain vaikutuksia rakennustyön tarkkailijoiden saatavuuteen ja kustannustasoon seurataan systemaattisesti. Mikäli tarkkailijoiden saatavuudessa ilmenee puutteita tai kustannukset muodostuvat erityisesti pk-rakennusliikkeille kohtuuttomiksi, sääntelyn toimivuutta tulee arvioida uudelleen.

Vuositarkastus ja jälkitarkastus

Vuositarkastuksen aikaisin toimittamisajankohta aikaistuisi 12 kuukaudesta 10 kuukauteen käyttöönotosta, ylärajan pysyessä 15 kuukaudessa. Lakiin lisättäisiin lisäksi uudet säännökset jälkitarkastuksesta, joka järjestettäisiin vuositarkastuksessa havaittujen virheiden korjaamisen jälkeen. Jälkitarkastusta koskeva sääntely ei kuitenkaan velvoita myyjää korjaamaan vuositarkastuksessa havaittuja virheitä.

Aikaisempi tarkastusajankohta ja selkeämpi vuosi- ja jälkitarkastusprosessi todennäköisesti vähentävät riitoja. Koska jälkitarkastus ei pakota myyjää korjauksiin, asuntoyhteisön ja ostajien on edelleen tarvittaessa käännyttävä kolmannen osapuolen tai vakuuksien puoleen korjausten loppuun saattamiseksi, mikä on syytä ottaa huomioon menettelyn vaikuttavuutta arvioitaessa. Uusi jälkitarkastus lisää kuitenkin hallinnollisia velvoitteita erityisesti pienille rakennuttajille, minkä vuoksi todisteellisen tiedoksiantamisen teknisten vaatimusten tulee olla sellaisia, että pienetkin rakennuttajat voivat ne kohtuudella täyttää.

Myyjän vastuun päättyminen

Lakiin lisättäisiin uudet säännökset myyjän vastuun päättymisestä siten, että ostaja menettäisi oikeutensa vedota virheeseen, kun kymmenen vuotta on kulunut laissa määritellystä ajankohdasta. Lausuntokierroksella ehdotettu tavanomaista pidempi reklamaatioaika terveys- ja turvallisuusvaaroissa on poistettu jatkovalmistelussa, koska lausuntopalautteessa katsottiin, ettei ehdotus olisi selkeyttänyt oikeustilaa.

Pidämme kymmenen vuoden takarajaa hyvänä täsmennyksenä, joka parantaa oikeusvarmuutta ja mahdollistaa vastuiden ennakoinnin. Reklamaatioaikaa koskevasta erillissääntelystä luopumista voidaan pitää hyväksyttävänä, sillä nykytila mahdollistaa tapauskohtaisesti pidemmän reklamaatioajan arvioinnin vastaavissa tilanteissa.

Perustajaosakkaan konkurssi

Perustajaosakkaan konkurssia koskevaa sääntelyä täsmennettäisiin siten, että osakkeenostajalla olisi oikeus purkaa kauppa ennakoitavan viivästyksen perusteella myös siinä tapauksessa, että konkurssipesä on ilmoittanut sitoutuvansa kauppasopimuksiin, jos ennalta on painavia syitä olettaa purkuun oikeuttavan viivästyksen tapahtuvan. Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta konkurssitilanteissa on luovuttu jatkovalmistelussa.

Pidämme purkuoikeutta koskevaa täsmennystä kannatettavana, sillä se selkeyttää osakkeenostajan oikeusasemaa ennakoitavissa olevan viivästyksen tilanteessa. Käyttöalan laajentamisesta luopuminen on pk-yritysten kannalta perusteltu ratkaisu, sillä laajennus olisi todennäköisesti nostanut vakuutuksen hintaa ja voinut vaikeuttaa erityisesti pienempien rakennusliikkeiden mahdollisuuksia saada vakuutus.

Välimallisopimukset

Niin sanottujen välimallisopimusten osalta ehdotetaan lisäyksiä lakiin. Ostooikeudesta ensimmäisenä vuotena perittävälle maksulle säädettäisiin enimmäismäärä, ja maksu olisi tietyin edellytyksin palautettava korkolain mukaisine korkoineen. Lisäksi lakiin lisättäisiin säännökset sopimuksen vähimmäisehdoista.

Sääntely on merkityksellinen myös pk-rakennuttajien kannalta, sillä selkeät vähimmäisehdot ja maksukatto vähentävät sopimusriskiä ja myöhempiä riitoja myös tarjoajan näkökulmasta. Pidämme sääntelyä näin ollen kannatettavana, sillä se parantaa asukkaan tiedonsaantia eikä luo raskaita uusia vakuusjärjestelyjä. Kiinnitämme kuitenkin huomiota siihen, että maksun palauttamista koskeva sääntely ei turvaa asukasta sopimuspuolen maksukyvyttömyystilanteessa, jolloin asukkaan asema jää edelleen varsin epävarmaksi.

Muut ehdotukset

Ostajan peruuttaessa kauppasopimuksen myyjälle maksettavan vakiokorvauksen enimmäismäärä nostettaisiin kahdesta prosentista viiteen prosenttiin asunnon velattomasta hinnasta, ilman että ostajan peruuttamisoikeuteen itseensä esitetään muutoksia. Laissa säädettäisiin, että enintään viiden prosentin vakiokorvausta pidetään lähtökohtaisesti kohtuullisena. Lisäksi käytetyn asunnon taloudellista virhettä koskevaan pykälään lisättäisiin uutena kohtana salainen taloudellinen virhe.

Pidämme vakiokorvauksen korottamista oikeasuhtaisena ratkaisuna, joka vastaa paremmin myyjälle aiheutuvia kustannuksia ja vähentää riitoja. Pidämme ongelmallisena, että ostaja voi vetäytyä sitovasta kauppasopimuksesta ilman erityistä perustetta. Viiden prosentin vakiokorvaus on askel oikeaan suuntaan, mutta ei ratkaise järjestelmän rakenteellista ongelmaa.

Kunnioittavasti

Suomen Yrittäjät

Niko Nurmela
asiantuntija