5.10.2026

Ympäristövaliokunnalle

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 370 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on yli 37 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta.

Yleisesti lakiluonnoksesta

Suomen Vuokranantajat on lausunut hallituksen esityksen luonnoksesta oikeusministeriölle. Pidämme edelleen uudistuksen tavoitteita pääosin kannatettavina. Jatkovalmistelussa on huomioitu useita lausuntokierroksella esille nousseita kysymyksiä. Lausuntopalautteessa erityistä kannatusta saivat rakennustyön tarkkailijan pakollisuus, jälkitarkastus sekä suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuuden muuttaminen. Tässä lausunnossa keskitymme tämän vuoksi niihin aiemmassa lausunnossamme esittämiimme huomioihin, joiden osalta katsomme eduskuntakäsittelyssä olevan aihetta sääntelyn täsmentämiseen.

Rakennustyön tarkkailijan vaihtaminen

Suomen Vuokranantajat pitää rakennustyön tarkkailijan pakollisuutta perusteltuna. Hallituksen esityksen mukaan tarkkailijan tehtävänä on seurata, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti ja oikeassa suhteessa suoritettuihin kauppahintoihin, ja näin valvoa ostajien etua.

Emme kuitenkaan pidä tarpeellisena sitä, että osakkeenostajien oikeus vaihtaa rakennustyön tarkkailija edellyttäisi perusteltua syytä. Katsomme edelleen, että osakkeenostajilla tulee säilyä vapaus vaihtaa omien etujensa valvomiseksi rakennustyön tarkkailijaa tarpeen mukaan rajoituksetta. Lisäksi "perustellun syyn" vaatimus voi johtaa tulkintaepäselvyyksiin siitä, milloin vaihtaminen on mahdollista.

Esitämme, että valiokunta arvioi vielä perustellun syyn vaatimuksen tarpeellisuutta ja siitä mahdollisesti aiheutuvia tulkintaongelmia.

Jälkitarkastusta koskevien raporttien saatavuus

Suomen Vuokranantajat kannattaa jälkitarkastusta koskevan sääntelyn lisäämistä lakiin. Esitämme, että jälkitarkastusraporttiin tulisi liittää jälkitarkastuksessa käsiteltäviä virheitä koskevat yhtiö- ja huoneistokohtaiset tutkimusraportit, esimerkiksi kosteusmittausraportit. Tämä edistäisi jälkitarkastuksen tarkoituksen toteutumista ja varmistaisi, että asunto-osakeyhtiöllä ja osakkeenostajilla on käytettävissään virheiden ja niiden korjaamisen arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Esitämme, että valiokunta arvioi tarvetta täydentää sääntelyä siten, että jälkitarkastuksessa käsiteltäviä virheitä koskevat olennaiset tutkimusraportit saatetaan asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien tietoon.

Kaupan peruuttamisesta maksettava vakiokorvaus

Suomen Vuokranantajat pitää edelleen ongelmallisena ostajan maksettavaksi tulevan vakiokorvauksen viiden prosentin enimmäismäärää. Hallituksen esityksen mukaan ostajalla säilyisi mahdollisuus peruuttaa uuden asunnon kauppa ennen asunnon luovuttamista, mutta myyjä voisi periä peruuttamisesta korvauksena enintään viisi prosenttia asunnon velattomasta hinnasta.

Kiinnitimme jo aikaisemmassa lausunnossamme huomiota riskiin siitä, että lakiin otettavasta viiden prosentin enimmäismäärästä tulee käytännössä markkinoilla yleisesti käytettävä vakioehto. Nykyisissä malliehdoissa on käytetty kahden prosentin vakiokorvausta kauppahinnasta sekä tämän lisäksi korvattu erikseen tiettyjä peruuttamisesta aiheutuneita kustannuksia. Myös muu lausuntopalaute on ollut tältä osin kaksisuuntaista. Osa lausunnonantajista katsoi, että vakiokorvauksen tulisi olla esitysluonnoksessa ehdotettua alhaisempi, kun taas osa lausunnonantajista arvosteli ostajan vapaata peruuttamisoikeutta ja esitti sen rajoittamista tai poistamista.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan vakiokorvaussääntelyn tarkoituksena ei tulisi olla käytännössä periä kaikissa tilanteissa viiden prosentin korvausta. Erityisesti nykyisessä uudisasuntomarkkinassa on aiheellista välttää sääntelyä, joka voi tarpeettomasti nostaa ostajan kynnystä sitoutua uuden asunnon kauppaan.

Esitämme, että valiokunta arvioi viiden prosentin enimmäismäärän alentamista tai vähintään keinoja ehkäistä sitä, että enimmäismäärä muodostuu käytännössä automaattisesti käytettäväksi vakioehdoksi.

Välimallisopimusten sääntely

Suomen Vuokranantajat toi aiemmassa lausunnossaan esiin, että niin sanottuihin välimallisopimuksiin liittyvät oikeudelliset kysymykset edellyttävät kokonaisvaltaisempaa tarkastelua. Tämä näkemys sai lausuntokierroksella laajempaa tukea. Oikeusministeriön lausuntotiivistelmän mukaan monet lausunnonantajat katsoivat, että välimallisopimuksia tulisi arvioida edelleen erillisessä hankkeessa.

Jatkovalmistelussa on tunnistettu, ettei asuntokauppalaki lähtökohtaisesti sovellu välimallisopimusten sääntelyyn, koska kyse ei ole perinteisestä asuntokaupasta. Hallituksen esityksessä ehdotetaan tästä huolimatta sääntelyä tietyistä kysymyksistä, kuten asukkaalta perittävästä ennakkomaksusta ja sopimuksen vähimmäissisällöstä.

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, ettei nyt tehtävillä yksittäisillä muutoksilla muodosteta tarpeettomia esteitä välimallisten asumismuotojen kehittämiselle. Välimallisopimusten laajemmat sääntelytarpeet tulisi arvioida erikseen kokonaisuutena.

Yhteenveto

Suomen Vuokranantajat pitää hallituksen esitystä kokonaisuutena kannatettavana. Eduskuntakäsittelyssä pidämme kuitenkin tarpeellisena:

- arvioida uudelleen rakennustyön tarkkailijan vaihtamiselle asetettua perustellun syyn vaatimusta;
- varmistaa olennaisten tutkimusraporttien saatavuus jälkitarkastuksen yhteydessä;
- arvioida uudelleen kaupan peruuttamisesta perittävän viiden prosentin vakiokorvauksen enimmäismäärää ja riskiä sen muodostumisesta markkinoiden vakioehdoksi; sekä
- jättää välimallisopimusten laajempi sääntely erilliseen, kokonaisvaltaiseen jatkovalmisteluun.

Näillä muutoksilla sääntely vastaisi paremmin tavoitteeseen osakkeenostajan suojan vahvistamisesta ilman, että sääntely samalla muodostuu tarpeettoman yksityiskohtaiseksi tai aiheuttaa uusia tulkintaongelmia.

Mona Haataja

Juristi
Suomen Vuokranantajat ry