HE 191/2026

Asiantuntijakuuleminen

Ympäristövaliokunta 6.10.2026

Mona Haataja
Juristi / Suomen Vuokranantajat

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Yleiset huomiot lakiesityksestä

Asuntokauppalain uudistus on kokonaisuutena kannatettava

- Uudistuksen tavoitteet ovat perusteltuja ja **osakkeenostajan suojan vahvistaminen on tärkeää**.
- Jatkovalmistelussa on huomioitu useita lausuntokierroksella esiin nousseita kysymyksiä.
- Erityisen kannatettavia ovat:
  - rakennustyön tarkkailijan pakollisuus
  - jälkitarkastusta koskevan sääntelyn lisääminen
  - suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuuden muuttaminen.
- Sääntelyn tulee kuitenkin olla **selkeää, oikeasuhtaista ja käytännössä toimivaa**.
- Eduskuntakäsittelyssä on vielä syytä täsmentää eräitä kohtia, jotta uudistus ei aiheuta **uusia tulkintaongelmia tai tarpeettomia esteitä asuntomarkkinoiden toiminnalle**.

Vahvempi ostajansuoja ilman tarpeetonta yksityiskohtaisuutta ja uusia tulkintaongelmia.

Keskeiset muutostarpeet

1. Rakennustyön tarkkailijan vaihtaminen

- Tarkkailijan pakollisuus on kannatettava uudistus, mutta tarkkailijan vaihtamista ei kuitenkaan tulisi sitoa **”perustellun syyn” vaatimukseen**.
- Vaatimus voi synnyttää tarpeettomia tulkintaongelmia ja rajoittaa ostajien mahdollisuutta valvoa etuaan.

2. Jälkitarkastusta koskevat raportit

- Jälkitarkastusta koskevan sääntelyn lisääminen lakiin on kannatettavaa.
- Ostajien ja asunto-osakeyhtiön saataville tulee varmistaa **olennaiset yhtiö- ja huoneistokohtaiset tutkimusraportit**, esimerkiksi kosteusmittausraportit.
- Riittävä tieto mahdollistaa virheiden ja niiden korjaamisen asianmukaisen arvioinnin.

3. Kaupan peruuttamisen vakiokorvaus

- **Viiden prosentin enimmäismäärä on korkea** ja voi muodostua käytännössä automaattisesti käytettäväksi vakioehdoksi.
- Enimmäismäärän alentamista tulisi arvioida tai vähintään ehkäistä sen muodostuminen markkinakäytännön oletukseksi.
- Sääntelyllä ei tulisi tarpeettomasti nostaa ostajan kynnystä sitoutua uuden asunnon kauppaan.

4. Välimallisopimusten sääntely

- Yksittäisillä muutoksilla ei tule luoda **esteitä välimallisten asumismuotojen kehittämiselle**.
- Välimallisopimusten laajemmat oikeudelliset kysymykset tulisi käsitellä **erillisessä, kokonaisvaltaisessa jatkovalmistelussa**.

Kiitos!

Mona Haataja
Juristi
mona.haataja@vuokranantajat.fi
0500711619

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki

SUOMEN VUOKRANANTAJAT