Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

5.10.2026

LAUSUNTO

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Aihe: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta (HE 191/2026 vp)

Yleisesti

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) kiittää mahdollisuudesta tulla asiassa kuulluksi. KVKL pitää hallituksen esitykseen sisältyviä ehdotuksia kokonaisuutena melko onnistuneina. KVKL katsoo, että kaupan peruuttamiskorvausta koskeva säännös kaipaa vielä hiomista. Lisäksi vakuuksia tai muita ostajia turvaavia mekanismeja perustajaosakkaan suorituskyvyttömyystilanteissa sekä ns. välimallin hallintamuotoja koskevat kysymykset edellyttävät jatkoselvittelyä ja lisäsääntelyä.

KVKL:n pääviestit

- **Ostajalle on oltava etukäteen selvää, kuinka suuri korvaus kaupan peruuttamisesta voi enimmillään seurata.** Myyjälle ei tule jättää mahdollisuutta vaatia vakiokorvauksen sijaan oman valintansa mukaan vakiokorvausta suuremman todellisen vahingon korvaamista, kuten ei käytetyn asunnon kaupassakaan.
- **Kaupan peruuttamisen korvaus on laskettava kauppahinnasta, ei velattomasta hinnasta.** Näin lasketaan myös käytetyn asunnon vakiokorvaus ja käsiraha. Samaa laskentaperustetta käytetään myös esityksessä ehdotetussa osto-oikeusmaksussa.
- **Turvaa kuluttajille uudisasunnon kauppoihin: Perustajaosakkaan konkurssitilanteisiin jää edelleen suojavaje.** Kun rakentamisvaiheen vakuus ei riitä, yllättävä lisälasku kohteen valmiiksi saattamisesta jää ostajille. Tarvitaan luotettava ja objektiivinen jatkoselvitys sekä määräaika tälle.
- **Omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimallit eivät kuulu asuntokauppalakiin eivätkä ylipäätään markkinoille.** Jos tällaisia kuitenkin markkinoille tulee, kuluttajan tiedonsaanti on turvattava ja luotava kokonaan uusi sääntely.
- **Markkinointia koskeva sääntely on saatava linjaan välitysliikkeiden tiedonsaantimahdollisuuksien kanssa.** On kohtuutonta vaatia välitysliikkeitä

ilmoittamaan markkinoinnissa tietoja, joita taloyhtiön ei tarvitse niille antaa ja joita välitysliikkeet eivät muualtakaan saa.

Vakiokorvaus ostajan peruuttaessa kaupan (4 luvun 35 §)

Seuraamusten selkeys ja ennakoitavuus kaupassa

Uuden asunnon ostaja voi peruuttaa kaupan ennen kuin saa asunnon hallintaansa, mutta hän joutuu silloin korvaamaan myyjälle aiheutuneen vahingon. Korvaus voi määräytyä esimerkiksi kaavamaisesti tiettynä osuutena kauppahinnasta tai muun vakioperusteen mukaan ja sen on oltava kohtuullinen. Lakiesityksen mukaan kohtuullisena vakiokorvauksena pidettäisiin jatkossa enintään viittä prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, minkä lisäksi ostajan on maksettava sellaiset tilaamansa lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä. Velaton hinta sisältää ostajan myyjälle maksaman kauppahinnan lisäksi asunnon osuuden taloyhtiön lainasta.

Esityksestä ja säännöksestä ei yksiselitteisesti ilmene, voiko kauppasopimuksessa jatkossakin sopia vakiokorvauksen rinnalle vaihtoehtoisesta seuraamuksesta, jolloin myyjä voisi nykyisen sopimuskäytännön mukaisesti vaatia halutessaan vakiokorvauksen sijaan todellisen vahinkonsa, jos se on vakiokorvausta olennaisesti suurempi. Vaikutusarvioinnissa (s. 40) todetaan vain, että laissa "määritettäisiin enimmäismäärä vakiokorvauksesta". Ostajan kannalta tilanne jäisi tällöin avoimeksi ja osittain ennakoimattomaksi.

> Nykymallin mukaisesti osapuolilla on mahdollisuus sopia, että ostaja maksaa myyjälle sopimuksen perumisesta aiheutuneet kulut sekä korvauksena myyjälle aiheutuneesta muusta vahingosta tietyn prosenttiosuuden sovitusta velattomasta hinnasta, ellei jompikumpi osapuoli erikseen näytä, että perumisesta aiheutunut vahinko eroaa siitä olennaisesti.

KVKL katsoo, että mikäli kauppasopimuksessa on sovittu tietyn suuruisen vakiokorvauksen (prosentteina tai euroissa) maksamisesta, tulee tämän olla ainoa mahdollinen peruuttamisesta aiheutuva seuraamus (ja lisäksi mahdollinen korvaus tilatuista lisä- ja muutostöistä esityksen mukaisesti). Tämä vastaisi asuntokauppalain 3 luvun mukaista logiikkaa. Käytetyn asunnon vakiokorvausta sääntelevässä 3 luvun 3 §:ssä todetaan nimenomaisesti erikseen, että kun ostotarjouksessa on sovittu vakiokorvauksesta, kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun seuraamukseen. Vakiokorvaus on siis yksiselitteisesti ainoa mahdollinen seuraamus ja tällöin ostaja myös

tietää vetäytymisestä aiheutuvan korvausvastuunsa ehdottoman enimmäisrajan. KVKL:n ehdottamalla sopimisen tavalla riskiä mahdollisista markkinamuutoksista ei myöskään siirretä uudiskohdekaupassa ainoastaan kuluttajan kannettavaksi.

Korvauksen laskentaperuste

KVKL katsoo lisäksi, että peruuttamisen korvaus tulisi laskea **kauppahinnasta** eli siitä summasta, jonka ostaja maksaa myyjälle eikä esityksen mukaisesta velattomasta hinnasta. Kauppahinta vastaa asuntokauppalain nykyistä logiikkaa. Jopa samassa momentissa kaavamaisesti laskettavan vakiokorvauksen perusteeksi mainitaan kauppahinta (35 §:n 3 momentti). Lisäksi 3 luvun 6 §:n mukaisesti ostotarjouksessa sovitun vakiokorvauksen ja käsirahan enimmäismäärä lasketaan kauppahinnasta. Samaa laskentaperustetta käytetään myös esityksessä ehdotetussa osto-oikeusmaksun ylärajan laskemisessa.

Myös käytetyissä asunnoissa on usein yhtiölainaa, rakennuskannan ikääntymisen ja isojen peruskorjausten vuoksi jopa merkittäviä määriä, ja silti käsiraha ja vakiokorvaus lasketaan voimassa olevan lain mukaisesti kauppahinnasta. Uudiskohteen myyjän vahinko voi olla suurempi kuin käytetyn asunnon myyjän. Se on kuitenkin peruste arvioida korvauksen prosenttimäärää, ei laskentaperustetta. Laskentaperuste vaikuttaa korvaukseen yhtä paljon kuin prosenttimäärä, mutta hallituksen esityksessä perusteen valintaa ei ole tarkemmin arvioitu.

KVKL:n ehdotus. KVKL ehdottaa, että 35 §:n 3 momentti kuuluu seuraavasti:

> 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 X prosenttia asunnon kauppahinnasta, minkä lisäksi ostajan on maksettava sellaiset tilaamansa lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä. Jos vakiokorvauksesta on sovittu, myyjällä ei ole oikeutta muuhun seuraamukseen kuin vakiokorvaukseen ja edellä tarkoitettujen lisä- ja muutostöiden maksuun.

Mikäli laskentaperuste muutetaan, on syytä tarkastella uudelleen myös siihen liitettävän prosenttiosuuden määrää. Tämän prosenttimäärän suuruuteen KVKL ei ota kantaa. Tältä osin kuitenkin huomautamme, että lain mukaisen enimmäismäärän ja laskentaperusteen on toimittava kaikissa suhdannevaiheissa. Jos taso mitoitetaan viime vuosina vallinneen laskusuhdanteen vahinkojen mukaan, se voi vakaassa tai nousevassa markkinassa ylittää myyjän todellisen vahingon selvästi. Jälkikäteinen riitauttaminen kuluttajansuojalain nojalla on kuluttajalle hidasta ja epävarmaa, eikä se korvaa oikeaa laskentaperustetta tai prosenttilukua laissa.

Vakuudet ja kuluttajansuoja perustajaosakkaan suorituskyvyttömyystilanteissa

Hallituksen esitykseen ei sisälly asuntokauppalain työryhmän mietinnöstä (2026:12) poiketen ehdotusta suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta konkurssitilanteissa. Työryhmän enemmistön ehdotuksen mukaan suorituskyvyttömyysvakuutta voitaisiin perustajaosakkaan konkurssitilanteessa käyttää rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuviin lisäkustannuksiin, mikäli muut vakuudet eivät niihin riitä. Kyse oli nimenomaisesti toissijaisesta turvasta, joka kattaisi vain rakentamisen lisäkustannukset.

Perustajaosakkaan konkurssit voivat koskea suurta joukkoa kuluttajia, ja niistä aiheutuvat taloudelliset menetykset voivat olla merkittäviä, vaikka konkursseja ei lukumääräisesti olisi paljon suhteessa koko kaupan volyymiin. Perustajaosakkaiden konkurssien määrästä ei ole ollut saatavissa luotettavaa tietoa tai tilastoja, vaan ainoastaan arvioita. Käsittääksemme konkursseja on kuitenkin todellisuudessa ollut esitettyjä arvioita enemmän.

KVKL katsoo, että sääntelyyn jää edelleen perustajaosakkaan konkurssitilanteisiin liittyvä suojavaje. Rakentamisvaiheen vakuus on tarkoitettu kattamaan lisäkustannukset, joita rakentamishankkeen loppuunsaattamisesta aiheutuu perustajaosakkaan ollessa suorituskyvytön. Käytännössä vakuuden määrä ei konkurssitilanteissa ole riittänyt kattamaan näitä lisäkustannuksia, vaan ne ovat jääneet ostajien maksettaviksi.

Vaikka esityksen toimet parantavat kuluttajan asemaa, tarvitaan vielä lisätoimia osakkeenostajien ja taloyhtiöiden aseman parantamiseksi perustajaosakkaan konkurssitilanteissa. Yhtenä vaihtoehtona voidaan pitää työryhmän enemmistön ehdotusta suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta. Vaihtoehtoinen keino voisi olla myös rakentamisvaiheen vakuuden määrän tarkistaminen ylöspäin.

Kysymys on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellyttää huolellista vaikutustenarviointia, mukaan lukien vaikutukset vakuutusten saatavuuteen ja hinnoitteluun. Esityksen mukaan suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta luovuttiin mm. vallitsevan suhdannetilanteen vuoksi ja kysymys edellyttää myöhemmin perusteellisempaa tarkastelua (s. 55). **KVKL ehdottaa erillisen työryhmän asettamista asian tarkastelemiseksi. Koska suhdanne on tilapäinen syy, tarkastelulle tulisi myös asettaa selkeä aikataulu.**

Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset (3 luku)

Välimallilla tarkoitetaan asumisen muotoa, joka sijoittuu omistus- ja vuokra-asumisen väliin. Esityksen muutokset koskevat esimerkiksi järjestelyjä, joissa asukas asuu asunnossa vuokralla ja maksaa myyjälle lisäksi maksun oikeudesta ostaa asunto myöhemmin, jopa useiden vuosien tai vuosikymmenten kuluttua. Maksut eivät asumisaikana tee asukkaasta asunnon omistajaa edes määräosin, vaan ne otetaan huomioon kauppahinnassa vasta, jos asukas lopulta ostaa asunnon.

Yleisesti Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ei kannata minkäänlaisten välimallien luomista perinteisen omistusasumisen ja vuokra-asumisen rinnalle. Ns. välimallisopimukset ovat rakenteeltaan ja oikeudelliselta luonteeltaan monimutkaisia. Ne ovat ongelmallisia niin kuluttajien, kohteiden edelleen luovutuksia hoitavien välitysliikkeiden kuin rahoittajien näkökulmasta.

Mikäli tällaisia välimalleja kuitenkin markkinoille luodaan, kuluttajan asema on turvattava riittävällä tiedonsaannilla, joka varmistetaan sekä asianmukaisella sääntelyllä että läpinäkyvillä sopimusjärjestelyillä. Nykytilanteessa asuntokauppalaki ei pääsääntöisesti sovellu näihin sopimusmalleihin, minkä seurauksena sääntelykehikko on puutteellinen. Hallituksen esityksessä lain 3 lukuun ehdotettavien muutosten osaltakin kyse ei ole tällaisia hallintamuotoja koskevasta tyhjentävästä sääntelystä, vaan yksittäisistä täsmennyksistä havaittujen epäselvyyksien tilkitsemiseksi.

KVKL kannattaa erillisen jatkoselvityksen tekemistä mahdollisimman pikaisesti uuden kokonaisvaltaisemman sääntelyn tarpeesta ja vaikutuksista. Koska omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvissa malleissa ei ennen asunnon lopullista hankintaa ole lähtökohtaisesti kyse varsinaisesta asuntokaupasta, asuntokauppalaki ei välttämättä ole tarkoituksenmukaisin säädös tällaisten mallien kokonaisvaltaisempaan sääntelyyn.

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

5.10.2026

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (ns. asuntomarkkinointiasetus)

KVKL pitää erityisen tärkeänä esityksen liitteenä olevan asuntomarkkinointiasetuksen uudistamista. Uudistamistyössä on keskeistä ottaa huomioon asuntokaupan erityispiirteet verrattuna muihin kulutushyödykkeisiin sekä alalla vakiintuneet markkinointikäytännöt.

Erityisesti on perusteltua säilyttää jatkossakin nykyinen erottelu suppeampaan ilmoitussisältöön ja laajempaan esitteen sisältöön. Esitteen rooli ja tarkoitus asuntokaupassa poikkeavat olennaisesti ilmoituksesta. Esitteellä on erilainen merkitys muun muassa riitatilanteissa, kun arvioidaan välitysliikkeen tiedonantovelvollisuuden täyttymistä tai kaupan kohteen mahdollista virheellisyyttä.

Haasteena sääntelyn ristiriitaisuus. KVKL kiinnittää huomiota siihen, että tänä vuonna muutettu isännöitsijäntodistusta koskeva asetus (Valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta) ei ole yhdenmukainen tämän hallituksen esityksen liitteenä olevan asuntomarkkinointiasetuksen kanssa. Esimerkiksi isännöitsijäntodistukseen ei jatkossakaan edellytetä kirjattavaksi yhtiön arviota huoneistokohtaisen tonttiosuuden lunastushinnasta, vaikka esityksen liitteenä olevan asuntomarkkinointiasetuksen mukaan tieto tulisi kertoa markkinoinnissa, jos rakennus sijaitsee lunastettavalla vuokratontilla (2 § 2 mom. 5-kohta).

Isännöitsijäntodistuksen tietosisältö ei muutoinkaan palvele läheskään riittävästi asuntokaupan tarpeita. Asunto-osakkeiden myynnissä taloyhtiöltä saatava isännöitsijäntodistus on keskeisin tietolähde välitysliikkeille. Kuluttajansuojalaki ja valvova viranomainen (KKV) vaativat välitysliikkeitä ilmoittamaan markkinoinnissa tietoja, joita ei ole käytännössä saatavilla mistään. Välitysliikkeitä ei tule velvoittaa ilmoittamaan markkinoinnissa sellaisia tietoja, joita taloyhtiöillä ei ole lain tai asetuksen perusteella selkeää velvollisuutta välitysliikkeille antaa.

Pinta-alan ilmoittaminen. Myös kohteiden pinta-alan ilmoittamista koskevia asetuksen kohtia on syytä vielä arvioida uudelleen ja muokata. KVKL on toimittanut perustellut ehdotuksensa kohtien muokkaamisesta oikeusministeriölle jo aiemmin.

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

5.10.2026

Kunnioittavasti,

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

Lausunnonantajasta

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen vaikuttamisen järjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat 10 jäsenryhmittymää (Huoneistokeskus, Kiinteistömaailma, OP Koti, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi, Sp-Koti Oy, Bo LKV, Roof LKV ja Habita), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3500:n. Järjestö edustaa lähes 90 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.