HE 191/2026 vp
Asuntokauppalaki

Heli Yli-Kauppila
lakimies, varatuomari, LKV
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

6.10.2026

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Yhteenveto

- Välitysala pitää esitystä kokonaisuutena melko onnistuneena
- Vaatii vielä toimenpiteitä:
  - Jos on sovittu vakiokorvauksesta, sen oltava ainoa seuraamus kaupan peruuttamisesta eli ei takaporttia vahingonkorvaukselle (4 luku 35 §)
  - Kaupan peruuttamisen vakiokorvauksen laskentaperusteen on oltava kauppahinta (4 luku 35 §)
- Lisäksi jatkoselvitykset:
  - Ostajan suoja perustajaosakkaan konkurssitilanteissa
  - Välimallisopimuksille oma sääntely

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Kaupan peruuttamisen korvaus (4 luku 35 §)

- Lakiesityksen mukaan

  "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 viittä prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, minkä lisäksi ostajan on maksettava sellaiset tilaamansa lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä*."

- Esityksestä ja säännöksestä ei yksiselitteisesti ilmene, voiko kauppasopimuksessa jatkossakin sopia vakiokorvauksen rinnalle vaihtoehtoisesta seuraamuksesta kuten todellisen vahingon korvaamisesta
  - Nykyisen sopimuskäytännön mukaan ostaja maksaa peruuttamisesta aiheutuneet kulut ja vakiokorvauksen. Myyjä voi kuitenkin vaatia niiden sijaan todellisen vahinkonsa, jos se on olennaisesti suurempi.

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Kaupan peruuttamisen korvaus (4 luku 35 §)

- Ostajalle on oltava etukäteen selvää, kuinka suuri korvaus kaupan peruuttamisesta voi enimmillään seurata
- Jos sovitaan vakiokorvauksesta ja jätetään silti takaportti todellisen vahingon vaatimiselle, ostajan kannalta tilanne jää avoimeksi ja osittain ennakoimattomaksi
- **Jos vakiokorvauksesta on sovittu, sen on oltava ainoa peruuttamisesta aiheutuva seuraamus.** Lisäksi voidaan periä korvaus tilatuista lisä- ja muutostöistä, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä.
  - Tämä vastaa lain nykyistä logiikkaa
    - 3 luku 3 § 4 mom: Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin ko. pykälässä tarkoitettuun seuraamukseen eli vakiokorvaukseen tai käsirahaan
  - Riskiä markkinamuutoksesta ei siirretä ainoastaan kuluttajan kannettavaksi.

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Kaupan peruuttamisen korvaus (4 luku 35 §)

- **Kaupan peruuttamisen korvaus on laskettava kauppahinnasta, ei velattomasta hinnasta**
  - Velaton hinta sisältää kauppahinnan lisäksi asunnon osuuden taloyhtiön lainasta
  - Kauppahinta on se osuus, joka maksetaan myyjälle

- Miksi kauppahinta?
  → Tämä vastaa asuntokauppalain nykyistä logiikkaa:

  - Jo samassa momentissa (35 §:n 3 mom.) kaavamaisen vakiokorvauksen perusteeksi katsotaan kauppahinta

  - Käytetyn asunnon kaupassa ostotarjouksen mukainen käsiraha ja vakiokorvaus lasketaan kauppahinnasta (3 luku 6 §), vaikka käytetyissäkin asunnoissa voi olla merkittävästi yhtiölainaa. Uudiskohteen myyjän vahinko voi olla suurempi, mutta se on peruste arvioida prosenttimäärää, ei laskentaperustetta.

  - Esityksessä ehdotettu osto-oikeusmaksun yläraja lasketaan myös kauppahinnasta

- Laskentaperuste vaikuttaa korvaukseen yhtä paljon kuin prosenttimäärä, mutta esityksessä perusteen valintaa ei ole tarkemmin arvioitu

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Kaupan peruuttamisen korvaus (4 luku 35 §)

- Jos laskentaperuste muutetaan, myös prosenttia on syytä tarkastella uudelleen.
  - KVKL ei ota kantaa kauppahinnasta laskettavan prosenttimäärän tarkkaan suuruuteen
  - Enimmäismäärän on kuitenkin toimittava kaikissa suhdannevaiheissa
  - Jälkikäteinen riitauttaminen kuluttajansuojalain nojalla on kuluttajalle hidasta ja epävarmaa, eikä se korvaa enimmäismäärän oikeaa laskentaperustetta tai prosenttimäärää laissa

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Ostajan suoja perustajaosakkaan konkurssissa

- Ostajien suoja konkurssitilanteissa jää edelleen vajaaksi
- Asuntokauppalakityöryhmän mietinnössä ehdotettiin suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa laajennettavaksi, jotta osakkeenostajien asema paranisi konkurssitilanteessa. Tämä ei päätynyt hallituksen esitykseen.
- Suorituskyvyttömyysvakuutta ei siis voi nimestään huolimatta lainkaan hyödyntää konkurssitilanteissa, jotka tapahtuvat ennen kohteen valmistumista ja rajallisesti myös valmistumisen jälkeen

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Ostajan suoja perustajaosakkaan konkurssissa

- HE: Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentaminen rakennustöiden valmiiksi saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseksi perustajaosakkaan konkurssitilanteessa parantaisi ostajien ja yhtiön asemaa konkurssitilanteessa.
- Edelleen HE: Ottaen huomioon tämänhetkisen suhdannetilanteen sekä uudisrakentamista koskevat haasteet, ehdotuksesta on luovuttu. Kysymys vakuuksien käytön laajentamisesta konkurssitilanteissa edellyttäisi erillistä ja perusteellisempaa tarkastelua myöhemmin.

→ KVKL ehdottaa erillisen työryhmän asettamista asian tarkastelemiseksi. Koska suhdanne on tilapäinen syy, tarkastelulle tulisi myös asettaa selkeä aikataulu.

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Ns. välimallisopimukset

- Välimallisopimukset ovat hankalasti ymmärrettäviä ja ongelmallisia niin kuluttajien, kohteiden edelleen luovutuksia hoitavien välitysliikkeiden kuin rahoittajien näkökulmasta
- **KVKL kannattaa erillisen jatkoselvityksen tekemistä mahdollisimman pikaisesti uuden kokonaisvaltaisemman sääntelyn tarpeesta ja vaikutuksista.**
- Asuntokauppalaki ei välttämättä ole tarkoituksenmukaisin säädös tällaisten mallien kokonaisvaltaisempaan sääntelyyn
  - Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvissa malleissa ei ennen asunnon lopullista hankintaa ole lähtökohtaisesti kyse varsinaisesta asuntokaupasta

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Asuntomarkkinointiasetus

- Uudistaminen on erittäin tärkeää
- Syytä säilyttää nykyinen jaottelu suppeampaan ilmoituksen tietosisältöön ja laajempaan esitteen sisältöön
- **Suurena haasteena alalla: isännöitsijäntodistuksen tietosisältö ja vaatimukset markkinoinnissa kerrottavista tiedoista eivät ole yhdenmukaisia**
  - On kohtuutonta vaatia välitysliikkeitä ilmoittamaan tietoja, joita ei ole saatavilla taloyhtiöiltä tai muultakaan
- Erityisesti pinta-alaa koskevissa kohdissa vielä muokkaustarvetta

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Yhteenveto

- Vaatii vielä toimenpiteitä:
  - Jos on sovittu vakiokorvauksesta, sen oltava ainoa seuraamus kaupan peruuttamisesta eli ei takaporttia vahingonkorvaukselle (4 luku 35 §)
  - Kaupan peruuttamisen vakiokorvauksen laskentaperusteen on oltava kauppahinta (4 luku 35 §)
- Lisäksi jatkoselvitykset:
  - Ostajan suoja perustajaosakkaan konkurssitilanteissa
  - Välimallisopimuksille oma sääntely

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Kiitos!

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto