SUOMEN KIINTEISTÖN-VÄLITTÄJÄT SKVL

LAUSUNTO

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle 5.10.2026

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

Yleisesti

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry. (SKVL) kiittää mahdollisuudesta lausunnon antamiseen. SKVL kannattaa pääosin hallituksen esitykseen sisältyviä ehdotuksia.

SKVL on valtakunnallinen paikallisten välitysyritysten edunvalvontajärjestö, joka edistää luotettavaa kiinteistönvälitystä vaikuttamalla sääntelyyn, kouluttamalla ja neuvomalla jäsenyrityksiään. SKVL on toiminut vuodesta 1946 ja jäsenenä on lähes 500 toimistoa ja 1600 asuntokaupan paikallista asiantuntijaa.

SKVL:n huomiot esityksestä

Ostajalle tulisi olla etukäteen selvää, kuinka suuri korvaus kaupan peruuttamisesta voi enimmillään seurata (Vakiokorvaus ostajan peruuttaessa kaupan, AsKL 4 luvun 35 §)

Lakiesityksen mukaan kohtuullisena vakiokorvauksena pidettäisiin jatkossa enintään viisi prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, minkä lisäksi ostajan on maksettava sellaiset tilaamansa lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä.

Esityksestä ja säännösmuotoilusta ei nyt yksiselitteisesti kuitenkaan ilmene, voiko kauppasopimuksessa *jatkossakin* sopia vakiokorvaukselle vaihtoehtoisesta seuraamuksesta, eli myyjä voisi *nykyisen sopimuskäytännön* mukaisesti vaatia halutessaan vakiokorvauksen sijaan todellisen vahinkonsa, jos se on vakiokorvausta olennaisesti suurempi. Käsityksemme mukaan tämä korvauksen määräytymiseen nykyisin liittyvä tulkinnanvaraisuus ja epävarmuus oli tarkoitus ratkaista siten, että vakiokorvauksen enimmäismäärästä säädetään laissa. Perustetta ei ole korjata ongelmaa korottamalla vakiokorvauksen enimmäismäärää, jos sama ostajalle epäedullinen epävarmuus säilyisi. Ostajan

kannalta tilanne jäisi tällöin avoimeksi ja osittain ennakoimattomaksi, kuten se on tälläkin hetkellä.[1]

Vaikutusarvioinnissa on todettu vain, että laissa "määritettäisiin enimmäismäärä vakiokorvauksesta". Vakiokorvauksen tulisi olla ainoa mahdollinen peruuttamisesta aiheutuva seuraamus tai ainakin sen enimmäismäärä ja asia tulisi kirjata suoraan lakiin siten, että **jos vakiokorvauksesta on sovittu, muuhun korvaukseen kuin vakiokorvaukseen ja lisä- ja muutostöiden maksuun ei ole oikeutta.**

Perustajaosakkaan konkurssitilanteissa ostajan suojaa tulisi edelleen parantaa

Kun rakentamisvaiheen vakuus ei riitä, koko vahinko kohteen valmiiksi saattamisesta jäisi edelleen ostajille. Perusongelmaa ei ole riittävästi huomioitu esityksessä ja objektiivinen jatkoselvitys on siksi tarpeellinen asian merkitys huomioiden ja kun muita konkreettisia, ostajan asemaa konkurssitilanteessa, suojaavia keinoja ei ole valmistelussa löydetty.

Hallituksen esitykseen ei sisälly asuntokauppalain työryhmän mietinnöstä (2026:12) poiketen edes ehdotusta suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta konkurssitilanteissa. Työryhmän ehdotuksen mukaan suorituskyvyttömyysvakuutta voitaisiin perustajaosakkaan konkurssitilanteessa käyttää rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuviin lisäkustannuksiin, mikäli muut vakuudet eivät niihin riitä[2].

Rakentamisvaiheen vakuus on tarkoitettu kattamaan ne lisäkustannukset, joita rakentamishankkeen loppuunsaattamisesta aiheutuu perustajaosakkaan ollessa suorituskyvytön. Käytännössä ko. vakuuden määrä ei konkurssitilanteissa kuitenkaan ole riittänyt kattamaan näitä lisäkustannuksia, vaan ne ovat käytännössä jääneet ostajien maksettaviksi. *Selkeimpänä, tehokkaimpana ja työryhmän enemmistön ehdottamana vaihtoehtona voidaankin pitää suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta*. Vaihtoehtoinen keino lienee vain rakentamisvaiheen vakuuden määrän tarkistaminen.

Kysymys on merkittävä ja edellyttää toki huolellista vaikutustenarviointia. Esityksen mukaan suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta luovuttiin mm. vallitsevan suhdannetilanteen vuoksi (s. 55). **Suhdanne on**

[1] Nykysääntelyssä 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.

[2] Kyse oli nimenomaisesti toissijaisesta turvasta, joka kattaisi vain rakentamisen lisäkustannukset.

kuitenkin vain tilapäinen syy ja asian tarkastelulle tulisi asettaa nyt selkeä aikataulu. SKVL:n käsityksen mukaan riskin säilyminen yksin ostajilla, riskin toteutumisen harvinaisuudesta huolimatta, ei ole omiaan tukemaan uudisasuntokauppaa. Konkurssitilanne kuitenkin toteutuessaan koskettaa samalla kertaa aina suurta määrää ostajia. Tästä riskistä välitysliikkeiltä kysytään enenevästi ongelmatapausten pintauduttua viime vuosina, eikä vastaus tällä hetkellä voi olla positiivinen tai rohkaiseva.

Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset (AsKL 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.

Ns. välimallisopimukset ovat rakenteeltaan ja oikeudelliselta luonteeltaan monimutkaisia. Ne ovat ongelmallisia niin kuluttajien, kohteiden edelleen luovutuksia hoitavien välitysliikkeiden kuin rahoittajienkin näkökulmasta.

Nykytilanteessa asuntokauppalaki ei pääsääntöisesti sovellu näihin sopimusmalleihin, minkä seurauksena sääntely jäisi joka tapauksessa hyvin puutteelliseksi.

SKVL kannattaa erillisen jatkoselvityksen tekemistä pikaisesti uuden kokonaisvaltaisen sääntelyn tarpeesta ja vaikutuksista, eikä asuntokauppalaki välttämättä ole tarkoituksenmukainen säädös tällaisten mallien tarkempaan ja kokonaisvaltaisempaan sääntelyyn.

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (ns. asuntomarkkinointiasetus)

SKVL pitää esityksen liitteenä olevan asuntomarkkinointiasetuksen uudistamista keskeisenä asiana. *Uudistamistyössä on tärkeää ottaa huomioon asuntokaupan erityispiirteet sekä alalla vakiintuneet markkinointikäytännöt.*

Perusteltua on säilyttää 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.

SKVL esittää erityisesti huolensa siitä, että kesäkuussa 2026 vahvistettu 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 palvele riittävästi asuntokaupan tarpeita ja välitysliikkeiden selonottovelvollisuuden täyttämistä. Asunto-osakkeiden myynnissä taloyhtiöltä saatava isännöitsijäntodistus on kuitenkin keskeinen tietolähde välitysliikkeille. Välitysliikkeitä ei tule velvoittaa ilmoittamaan sellaisia tietoja, joita asunto-osakeyhtiöllä ei ole lain tai asetuksen perusteella selkeää velvollisuutta välitysliikkeille antaa.

Kysymys on tiedoista, joita välitysliikkeet eivät muualta saa vaihtoehtoisestikaan. Välitysliikkeen on siinä tilanteessa myös vaikea, jollei mahdoton, osoittaa omaa huolellisuuttaan, jos tiedot joudutaan edelleen hankkimaan erikseen tiedusteltaessa (sähköpostitse tms.). Tiedossa kuitenkin on, että isännöitsijöiltä ei erikseen tiedusteltaessa saada välttämättä tietoja (tai vastausta) lainkaan, tai se kestää huomattavan pitkään. Välitysliikkeelle ei tulisi muutenkaan asettaa velvollisuutta arvioida vapaamuotoisesti annetun tiedon riittävyyttä. Asialla on merkitystä kiinteistönvälittäjien lisäksi myös kaupan osapuolille, joiden oikeudet ovat riippuvaisia kaupassa annetuista ja saaduista tiedoista.

Myös asuntomarkkinointiasetuksen pinta-alan ilmoittamista koskevia kohtia on syytä vielä arvioida uudelleen. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) on toimittanut ehdotuksensa näiden kohtien muokkaamisesta oikeusministeriölle jo aiemmin, mihin ehdotukseen SKVL myös nimenomaisesti yhtyy.

Helsingissä, 5. lokakuuta 2026

SUOMEN KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄT RY



_____

Kristian Danielson
OTK, LKV
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry.
Pasilankatu 2, 00240 Helsinki