05.10.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Lausuntopyyntö 30.9.2026

Kilpailu- ja kuluttajaviraston lausunto asuntokauppalain muuttamista koskevasta hallituksen esityksestä (HE 191/2026 vp)

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Kilpailu- ja kuluttajavirastolta (”KKV”) lausuntoa asuntokauppalain muuttamista koskevaan hallituksen esitykseen (HE 191/2026 vp) liittyen. Esityksen tavoitteena on parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä.

KKV kiittää mahdollisuudesta lausua ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Rakennustyön tarkkailija (2 luvun 22 a §)

Perustajaosakkaan ja tämän valitseman rakennustyön tarkkailijan välillä on itsessään sisäänrakennettu riippuvuussuhde. On tärkeää, että osakkeenostajat voivat vapaasti vaihtaa tarkkailijan niin halutessaan. Käytännössä minkä tahansa syyn tulee oikeuttaa tarkkailijan vaihtamiseen.

Ns. välimallisopimukset (3 luku)

Ehdotettu sääntely kattaa ainoastaan osto-oikeudesta perittävät maksut ensimmäisen vuoden ajalta, eikä se koske kattavasti muita ennakkomaksuja, joita kuluttaja maksaa kerryttääkseen asunnon kauppahintaa. Välimallin asuminen jää vaille asuntokauppalain muita tilanteita koskevaa, ostajaa suojaavaa erityissääntelyä myyjän maksukyvyttömyyden varalta.

On valitettavaa, että valmistelevalla työryhmällä ei ollut mahdollisuutta lähteä selvittämään asiaa kokonaisuutena. Välimallin asumismuotojen osalta tarvittaisiin ehdotettua kattavampaa erityislainsäädäntöä. Ehdotus ei tarjoa kattavaa ja riittävää suojaa kuluttajalle.

Välimallin asunnoista annettavista tiedoista tulisi muiden kohteiden tavoin säätää asuntomarkkinointiasetuksessa.

Vakiokorvaus ostajan peruuttaessa sopimuksen (4 luvun 35 §)

Vakiokorvaus, jonka mukaan kaupan peruuttamisesta kohtuullisena korvauksena olisi enintään viisi prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, on ostajan kannalta tarpeettoman korkea. Viiden prosentin vakiokorvauksen tarpeellisuudelle ei ole esitetty riittäviä perusteluja.

05.10.2026

Myyjän vastuun päättyminen (4 luvun 19 a §)

Reklamaatiovelvollisuutta esitetään muutettavaksi niin, että reklamaatiovelvollisuus on esimerkiksi tilanteessa, jossa myyjä on menettelyt törkeän huolimattomasti tai virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle. Ehdotus ei kuitenkaan selkeytä oikeustilaa, vaan voi muuttaa sitä. Nykysääntely ei sisällä selkeää oikeudenmenetysuhkaista reklamaatioaikaa näissä tilanteissa. Pykälän sanamuodon mukaan oikeustilaa tosiasiallisesti tiukennetaan ostajan turvaa heikentävästi.

Esitys poikkeaa kuluttajansuojalaissa omaksutusta ratkaisusta, jonka mukaan "Jos kuluttaja laiminlyö reklamaatiovelvollisuutensa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen. Ostaja ei kuitenkaan menetä oikeuttaan vedota tavaran virheeseen liian myöhään tapahtuneen reklamaation vuoksi, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Ostaja ei myöskään menetä oikeuttaan vedota tavaran virheeseen liian myöhään tapahtuneen reklamaation vuoksi, jos virhe perustuu siihen, että tavara ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä, tai jossa virhe perustuu siihen, että tavara on muuten terveydelle tai omaisuudelle vaarallinen"(KSL 5 luvun 16 a §:n 2 mom.)". (Ks. esim. HE 180/2021 vp s. 15).

Osakkeen ostajien kokouksen kutsun tiedoksiantotapa (2 luvun 20 §)

Ehdotuksen mukaan kokouskutsu voitaisiin lähettää sähköisesti, jos ostaja on ilmoittanut yhteystietoihinsa sähköpostin taikka muun sähköisen osoitteen edellyttäen, että kyseinen viestintäväline mahdollistaa kutsun tallentamisen ja toisintamisen sähköisessä muodossa. Jos sähköistä viestintätapaa ei käytettäisi, olisi kutsu lähetettävä todisteellisesti.

Kokouskutsun lähettäminen pelkästään sähköpostitse ei ole riittävää. Kyseessä on ostajan edun kannalta tärkeä kokous, jota koskevan kutsun perillemenosta tulisi korostetusti varmistua. Pykälän tulisi vastata ehdotuksen vuositarkastuskokousta koskevaa 4 luvun 18 f §:ä sekä jälkitarkastuskokousta koskevaa 18 i §:ä, joissa edellytetään, että lähettäjä on lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen heräteviestin eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta.

Asuntomarkkinointiasetus

Lopuksi KKV haluaa kiinnittää vielä huomiota liitteenä olevaan asuntojen markkinointia koskevaan asetukseen. Asetus olisi tullut uudistaa kokonaisuudessaan eikä vain tietosisältöjen osalta. Uudistus ei huomioi digitalisaatiokehitystä ja kuluttajansuojalain 2 luvun nykyisiä säännöksiä. Asetuksen rakenne ja siinä käytetyt määritelmät eivät ole linjassa kuluttajansuojalain 2 luvun sääntelyn, sekä sen taustalla olevan harmonisoivan sopimattomia kaupallisia menettelyjä koskevan direktiivin 2005/29 kanssa.

05.10.2026

Asia on tärkeä asetuksen sovellettavuuden, oikeusvarmuuden ja valvonnan kannalta. On odotettavissa, että asuntomarkkinointiasetus ehdotetussa muodossa tulee aiheuttamaan valvonnassa tulkintaongelmia suhteessa kuluttajansuojalain 2 luvun vaatimuksiin.

Mika Hakamäki
ryhmäpäällikkö