ALLEKIRJOITUS.fi

SIGNATORIES

Name	Authentication method	Date and time
Tom Stefan Salomonson	Strong, BankID FI	05.10.2026 10:54:19 UTC+03
Jukka Tapani Helminen	Strong, BankID FI	05.10.2026 11:10:03 UTC+03

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document

Asia: Lausunto hallituksen esityksestä HE 191/2026 asuntokauppalain muuttamista koskevaksi laiksi

Viite: Ympäristövaliokunta tiistai 06.10.2026 / HE 191/2026 vp / Lausuntopyyntö 30.9.2026

LAUSUNNONANTAJASTA

Asuntosäätiö on yksi suurimmista kotimaisista asuinkiinteistöjen omistajista Suomessa. Kehitämme asumista sekä turvallisia, kestäviä ja kohtuuhintaisia asuinympäristöjä. Asuntosäätiöllä on eri puolilla Suomea 33 eri paikkakunnalla noin 19 000 kotia, joissa asuu lähes 34 000 asukasta. Suurin osa asunnoistamme on yleishyödyllisiä asumisoikeusasuntoja, mutta tarjoamme myös vuokra- ja omistusasuntoja.

Asuntosäätiön perustehtävä sen 75-vuotisen historian aikana on ollut aina yhteiskunnallinen: parantaa suomalaisen asumisen olosuhteita ja helpottaa asuntopulaa ilman voitontavoittelua. Asuntosäätiö kehittää kohtuuhintaista asumista, ja sen kaikessa toiminnassa korostuvat yleishyödyllisyys ja vastuullisuus. Asuntosäätiö ei tavoittele välitöntä taloudellista etua, vaan mahdolliset tuotot käytetään tehtävän mukaiseen toimintaan ja asumisen kehittämiseen.

Asuntosäätiö on perustettu vuonna 1951, ja sen perustajina olivat Invalidiliitto ry, Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Virkamiesliitto ry (lakkautettu), Vuokralaiset VKL ry sekä Väestöliitto ry. Perustajajärjestöt muodostavat Asuntosäätiön ylimmän päättävän elimen ja varmistavat osaltaan, että Asuntosäätiön toiminta pysyy sen alkuperäisen tarkoituksen ja arvojen mukaisena.

Kiitämme lausuntopyynnöstä ja esitämme lausuntonamme kunnioittaen seuraavaa:

LAUSUNTO

Esitettävien muutosten tavoite ja siinä onnistuminen

Hallituksen esityksen tavoitteena on parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa lain soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä.

Asuntosäätiö pitää esitettyä tavoitetta erittäin tärkeänä. Asunnon ostaminen on useimmiten ihmisen elämän merkittävin taloudellinen sijoitus. Lainsäädäntötoimet,

joilla ostajan ja taloyhtiön suojaa taloudellisilta menetyksiltä vahvistetaan ja paikoin epäselvää oikeustilaa selkiytetään, ovat hyvin tervetulleita.

Esitettävät keinot tavoitteen toteuttamiseksi ovat näkemyksemme mukaan relevantteja ja pääosin kannatettavia sellaisinaan.

Kommenttimme esityksen sisältämiin ehdotuksiin

Vakuuksia koskevat ehdotukset

Ehdotuksen mukaan rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja asunto-osakkeen ostajat kirjallisesti suostuvat siihen ja osakeyhtiössä on pidetty jälkitarkastuskokous, josta laadittu pöytäkirja on lähetetty ostajille, yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen olisi siis sidottu muun muassa jälkitarkastuskokouksen pitämiseen.

Rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voitaisiin edelleen kyseisen vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia.

Asuntosäätiö pitää tervetulleena, että ehdotukseen sisältyy ratkaisumalli riitatilanteisiin, joissa osapuolten näkemykset siitä, onko vakuuden pidättäminen perusteltua, poikkeavat toisistaan.

Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuu on voimassa olevan lain mukaan sekä rakennus- että pääsääntöisesti myös virhekohtainen. Jos rakennusvirheet ovat eri rakennuksissa, niitä pidetään lain mukaan aina erillisinä virheinä, vaikka ne olisivat keskenään täysin samanlaisia. Omavastuu vähennetään näissä tilanteissa kustakin virheestä erikseen. On vaikea nähdä, miksi vakuuden turvaavuuden tulisi poiketa merkittävästi riippuen siitä, ovatko yhtiön asunnot yhdessä vai useammassa rakennuksessa. Ehdotuksen mukaan suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuun rakennuskohtaisuudesta ja pääsääntöisestä virhekohtaisuudesta luovutaan. Jatkossa suorituskyvyttömyysvakuudesta korvattaisiin kaikki kohteessa olevat, vuositarkastuksen jälkeen ja vakuuden voimassaoloaikana havaitut ja ajoissa reklamoidut rakennusvirheet omavastuun ylittäviltä osin aina vakuuden enimmäismäärään saakka.

Asuntosäätiö kannattaa hallituksen esittämiä vakuuksia koskevia ehdotuksia.

Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset

Ehdotuksen mukaan osakkeenostajalla olisi perustajaosakkaan ennakoidun viivästyksen vuoksi oikeus purkaa kauppa 4 luvun 9 §:ssä säädetyin edellytyksin siinäkin tapauksessa, että konkurssipesä on ilmoittanut haluavansa sitoutua osakkeiden kauppasopimuksiin, jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Jos konkurssipesän pesänhoitaja tiedustelee osakkeenostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta määrätyssä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan vastaa siihen, ostaja ei saisi purkaa kauppaa, jos konkurssipesä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa.

Asuntosäätiö kannattaa hallituksen konkurssisääntelyä koskevia ehdotuksia, joiden se katsoo selkiyttävän voimassa olevaa oikeustilaa.

Rakennustyön tarkkailijaa koskevat ehdotukset

Ehdotuksen mukaan rakennustyön tarkkailijan käyttäminen olisi vastaisuudessa pakollista. Perustajaosakkaan olisi huolehdittava, että yhtiöllä on viimeistään ostettavaksi tarjoamisen alkaessa rakennustyön tarkkailija. Lisäksi tarkkailijan tehtäviä tarkennettaisiin. Tarkkailijan tehtävänä olisi osakkeenomistajien edun mukaisesti seurata, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti ja että erääntyvät kauppahinnat eivät ole olennaisesti suurempia kuin myyjän suoritus. Tarkkailijalla olisi lisäksi säännöllinen tiedonantovelvollisuus osakkeenostajille.

Asuntosäätiö kannattaa hallituksen rakennustyön tarkkailijaa koskevia ehdotuksia.

Vuositarkastusta ja jälkitarkastusta koskevat ehdotukset

Vuositarkastusta koskeviin säännöksiin ehdotetaan täsmennyksiä ja eräitä laajennuksia. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös täysin uudet säännökset jälkitarkastuksesta. Jälkitarkastukseen kuuluu jälkitarkastusraportin laatiminen sekä jälkitarkastuskokouksen pitäminen. Jälkitarkastuksen tavoitteena on, että vuositarkastuksessa ilmenneet virheet ja mahdolliset erimielisyydet saadaan joutuisasti selvitettyä ja että sen myötä saadaan kootusti raportti korjaustilanteesta. Tavoitteena on, että virheet korjataan ja osapuolten väliset riidat vähenevät.

Asuntosäätiö pitää vuositarkastusta ja jälkitarkastusta koskevia hallituksen ehdotuksia erittäin kannatettavina.

Välimallisopimuksia koskevat ehdotukset

Niin kutsuttujen välimallisopimusten osalta hallitus ehdottaa lisäyksiä varausmaksua, käsirahaa sekä vakiokorvausta koskevaan 3. lukuun. Luvun soveltamisalaan tulisi ennakkoon perittävä maksu oikeudesta ostaa asunto tai osuus siitä myöhemmin edellyttäen, että lisäksi on tehty huoneenvuokrasopimus asunnosta. Osto-oikeudesta perittävänä maksuna tulisivat huomioiduiksi kaikki ensimmäisenä vuonna osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemisen jälkeen myyjälle suoritettavat maksut, jotka eivät liity asunnon hallinnasta perittäviin kustannuksiin. Jos asunto myöhemmin ostetaan, maksu olisi kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Jos osto-oikeussopimuksen tehnyt taho ei lunastaisi asuntoa, myyjän olisi viipymättä palautettava maksu ja maksettava sille korkolain (633/1982) 12 §:n mukaista korkoa.

Asuntosäätiö katsoo, että välimallisopimuksia koskevan sääntelyn lisääminen selkeyttää oikeustilaa ja saattaa lisätä asumisen välimallien uskottavuutta sekä vähentää riitoja.

Asuntosäätiö pitää välimallisopimuksia koskevia ehdotuksia erittäin kannatettavina.

Käytetyn asunnon salainen taloudellinen virhe

Käytetyn asunnon virhettä koskevan nykyisen sääntelyn puutteena on se, että niin sanottu salainen virhe edellyttää odottamatonta vikaa tai puutetta asunnossa tai kiinteistön muussa osassa. Oikeudellista epäselvyyttä on aiheuttanut se, onko salaisen virheen ulkopuolelle ollut tarkoitus rajata sellaiset yllättävät taloudelliset velvollisuudet, jotka eivät johdu fyysisestä viasta tai puutteesta. Hallituksen esityksen mukaan jatkossa myyjän virhevastuu kattaisi myös tällaiset puhtaasti taloudelliset virheet.

Asuntosäätiö kannattaa salaista taloudellista virhettä koskevaa ehdotusta varauksin. Asuntokaupan virhevastuu on jo melko laaja ja pitkäkestoinen, ja erityisesti myyjänä toimivan yksityishenkilön kannalta varsin raskas. Asuntosäätiö esittää harkittavaksi, voitaisiinko sääntelyyn lisätä myyjän perustellun vilpittömän mielen suoja, eli että myyjä olisi salaisesta taloudellisesta virheestä vastuussa vain, jos hän kaupantekohetkellä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää virheestä. Säännöksen perusteluissa tulisi tuoda esiin, että ammattimaisen myyjän kohdalla huolellisuusvaatimusta arvioidaan selvästi yksityishenkilö-myyjää ankarammin.

Myyjän vastuun päättyminen

Käytännössä uusien asuntojen kaupassa epäselvyyttä on liittynyt siihen, mistä lähtien vanhentumislain mukainen kymmenen vuoden toissijainen vanhentumisaika alkaa ja milloin perustajaosakkaan/myyjän vastuu virheistä päättyy, sillä asuntokauppalaissa ei ole tätä koskevaa säännöstä. Hallituksen esitykseen sisältyvässä ehdotuksessa määritellään nämä vanhentumisajan alkamisajankohdat.

Asuntosäätiö kannattaa esitykseen sisältyviä ehdotuksia myyjän vastuun kymmenen vuoden vanhentumisajan alkamisajankohdiksi eri tilanteissa.

Muut ehdotukset

Asuntosäätiö kannattaa hallituksen esitykseen sisältyviä ehdotuksia kaupan peruuttamiseen liittyvästä vakiokorvauksesta, painettuja osakekirjoja koskevien säännösten kumoamisesta, sähköisestä tiedoksiannosta sekä asuntomarkkinointi- ja turva-asiakirjasääntelyn päivittämisestä.

Espoossa 5. lokakuuta 2026

Asuntosäätiö sr -konserni

Jukka Helminen
Toimitusjohtaja
(sähköinen allekirjoitus)

Tom Salomonson
Myyntijohtaja
(sähköinen allekirjoitus)