5.10.2026

Kestävä rakentaminen ja asuminen
Lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen

Ympäristövaliokunnalle

HE 191/2026 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

Yleistä

Ympäristöministeriö kannattaa hallituksen esitystä asuntokauppalain muuttamisesta. Esitys vahvistaa asunnonostajien ja asunto-osakeyhtiöiden suojaa sekä selkeyttää sääntelyä. Esitys parantaa kuluttajansuojaa uusien asuntojen kaupassa, edistää rakennushankkeiden laadunvarmistusta sekä täsmentää osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia rakentamisvaiheessa ja sen jälkeen.

Rakennustyön tarkkailijan aseman vahvistamista ja tarkkailijan käytön säätämistä pakolliseksi rakentamisvaiheessa myytävissä kohteissa voidaan arvioida lisäävän rakentamisen läpinäkyvyyttä, edistävän rakennushankkeiden asianmukaista toteutusta sekä vahvistavan ostajien luottamusta uuden asunnon hankintaan.

Vakuusjärjestelmää koskevat muutoksien voidaan arvioida vahvistavan ostajien suojaa erityisesti tilanteissa, joissa rakennushankkeessa ilmenee virheitä tai taloudellisia ongelmia, samalla kun ne mahdollistavat vakuuksien tarkoituksenmukaisemman käytön rakentamishankkeissa. Vuositarkastuksia ja jälkitarkastuksia koskevien säännösten täsmentäminen parantavat mahdollisuuksia havaita ja korjata virheitä. Muutoksilla voidaan edistää rakennusten laatua ja pitkän aikavälin kestävyyttä.

Välimallien sääntely

Ympäristöministeriö kannattaa ns. asumisen välimallien kuluttajansuojan kehittämistä ja näkee, että sääntelyn edelleen kehittämiselle on tarve, koska sopimus on yksittäiselle kuluttajalle erittäin merkittävä ja sopimukset ovat monimutkaisia ja pitkiä kestosopimuksia. Välimallin tulisi tarjota kuluttajalle tie omistusasumiseen niin, että riskit ovat havaittavissa ja mahdollisuuksien mukaan hallittavissa. Kannatettavaa on, että välimallit on otettu hallituksen esityksessä huomioon ja kuluttajansuojaa parannetaan. Kuluttajalle kysymys on perusoikeudesta asumiseen ja merkittävästä

menoerästä. Varsinkin, jos asumisaika vuokrasopimuksella muodostuu tai voi muodostua pitkäksi, yhtiön taloudellisessa tilassa voi tapahtua merkittäviä muutoksia, eikä kuluttaja-asemassa olevalla osto-oikeuden ostajalla ole mahdollisuuksia vaikuttaa sopimusehtoihin tai muodostaa kuvaa yhtiön taloudesta. Ostaja ei voi vaikuttaa yhtiön talouteen asumisaikana tai ylipäätään asumiseensa tai talon asioihin, koska yhtiö ei ole osakashallinnassa.

Hallituksen esityksessä ehdotetut säännökset rajoittaisivat vain osto-oikeudesta ensimmäisenä vuotena perittävää maksua. Hallituksen esitys ei vastaa siihen tilanteeseen, että osto-oikeuden saaja maksaa kauppahintakertymää asumisaikana. Kuluttajalla ei ole panostustaan vastaavaa omistusoikeutta tai muita mahdollisuuksia vaikuttaa, eikä myöskään vakuuksia kertymää vastaavasti. Asumisen aikana maksettujen hankintahintaan mukaan luettavien maksujen yhteismäärä voi nousta suureksi, eikä esitys ratkaise kokonaisuudessaan tätä tilannetta.

Kuluttajalla tulisi olla oikeus saada tieto yhtiön taloudellisesta tilanteesta myös yhtiön valmistuttua asumisaikana. Osto-oikeuksien hallinta-aikana, mahdollisesti myöhemmin myytävien osto-oikeuksien oston kannalta ja osto-oikeuden toteuttamisen aikana kuluttajan tulisi myös saada tieto asunto-osakeyhtiön taloudellisesta asemasta ja hallinnon tilasta. Osto-oikeuden omaavalla henkilöllä ei ole tiedonsaantioikeutta yhtiöstä, koska hän ei ole omistaja. Aiemmissa tapauksissa asukkaat eivät ole saaneet talousarvioita, tilinpäätöksiä tai yhtiökokouksen materiaaleja eivätkä näin ollen ole saaneet tietoja yhtiön taloudesta, vaikka tiedot ovat olennaisia esimerkiksi vastikkeiden kehityksen kannalta.

Palautettavalle maksulle on säädetty maksettavaksi korkolain mukaisesti korkoa maksun suoritushetkestä alkaen. Koron määrä voi muodostua isoksi, etenkin jos asumisaika vuokrasopimuksella on pitkä. Jos koron maksaminen vaikuttaa hankkeen kestävyyteen, tulisi harkita sen vaikutusta muiden asumaan jäävien kuluttajaostajien asemaan.

Ostajan oikeus peruuttaa kauppa

Hallituksen esityksen mukaan ostajalla säilyisi mahdollisuus peruuttaa kauppa, mutta myyjän oikeutta vahingonkorvaukseen täsmennettäisiin niin, että myyjä saisi periä korvauksena kaupan peruuttamisesta enintään viisi prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Ympäristöministeriö kiinnittää huomiota siihen, että ostajan peruuttamisoikeuden säilyttäminen laajana aiheuttaa aina riskejä myös yhtiön muille kuluttajaosakkaille. Oikeus peruuttamiseen vaikuttaa huomattavasti muiden osakkaiden asemaan. Varsinkin viime vuosien pitkittyneessä rakennusalan matalasuhdanteessa peruutuksia on tehty paljon ja se on muodostunut taloudellisesti kannattavaksi peruuttaneille ostajille, mutta samalla yhtiön talous ja normaali asuminen asunto-osakeyhtiössä on voinut vaarantua muiden asunnon ostaneiden näkökulmasta.