isännöintiliitto

Eduskunnan Ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi
6.10.2026

Kirjallinen lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

HE 191/2026 vp

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) on isännöintialan yhteinen asiantuntijuuden kehittäjä ja etujärjestö. Autamme isännöintiä olemaan parasta, mitä taloyhtiölle voi tapahtua. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,7 miljoonan suomalaisen elämään. Tuemme isännöintialan kehitystä ja jäsenyrityksiä toimintansa parantamisessa.

Isännöintiliittoon kuuluu n. 480 jäsenyritystä ja 17 yhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin 85 % Suomen isännöinnistä.

Jäsentemme toimenkuvaan kuuluu uudiskohteiden isännöintiä, joten uudiskohteisiin liittyvät ongelmat ja haasteet ovat heille hyvin tuttuja.

Lausunto

Suomen Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan esitetyt muutokset parantavat uudiskohteissa asunnonostajien ja taloyhtiöiden asemaa ja voivat parhaimmillaan edistää myös rakentamisen laatua.

Isännöintiliitto haluaa kuitenkin nostaa esiin kaksi teemaa, joihin on näkemyksemme mukaan erityisen tärkeää kiinnittää huomiota: ostajien suoja rakentajan konkurssitilanteessa sekä niin sanotut välimallisopimukset.

1 Ostajien suoja konkurssitilanteessa

Isännöintiliitto
PL 1370, 00101
HELSINKI

isannointiliitto.fi

isännöintiliitto

Eduskunnan Ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi
6.10.2026

Todettakoon, että asunnonostajan kannalta yksi vakavimmista riskeistä toteutuu tilanteessa, jossa perustajaosakas asetetaan konkurssiin. Asuntokauppalakityöryhmä arvioi työnsä yhteydessä, ettei perustajaosakkaiden konkursseja ole viime vuosina ollut lukumääräisesti erityisen paljon. Konkurssit koskevat kuitenkin tyypillisesti suurta joukkoa kuluttajia, minkä vuoksi niiden vaikutukset voivat olla laajoja yksittäisten konkurssien vähäisestä määrästä huolimatta. Myös kuluttajille aiheutuvat taloudelliset menetykset voivat olla erittäin merkittäviä.

Perustajaosakkaan konkurssi on siten juuri sellainen tilanne, jossa asunnonostajan suojan tarve korostuu. Tämän vuoksi työryhmä ehdotti suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamista. Työryhmän ehdotuksen mukaan vakuutta olisi voitu konkurssitilanteessa käyttää myös rakennustöiden loppuunsaattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseen. Muutoksella olisi parannettu osakkeenostajien ja taloyhtiöiden suojaa erityisesti tilanteissa, joissa perustajaosakas asetetaan konkurssiin rakennushankkeen ollessa vielä kesken.

Isännöintiliitto pitää erittäin valitettavana, että asuntokauppalakityöryhmän ehdottama suorituskyvyttömyysvakuutta koskeva parannus on jätetty hallituksen esityksestä pois. Ratkaisu merkitsee käytännössä sitä, että lakihankkeessa, jonka keskeisenä tavoitteena on parantaa kuluttajien ja asunnonostajien asemaa, heidän suojaansa ei vahvisteta juuri siinä tilanteessa, jossa heidän taloudellinen asemansa on erityisen haavoittuva ja suojan tarve suurimmillaan.

2 Ns. välimallisopimukset

Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvat niin sanotut välimallisopimukset ovat monimutkaisia ja niiden perinteisestä asuntokaupasta poikkeavat sopimusehdot ovat ongelmallisia kaikkien sopimusosapuolten kannalta sekä yhteiskunnallisesti. Välimallisopimuksiin liittyy monia epäselvyyksiä. Näiden välimallisopimusten ongelmien yhteiskunnallinen vaikutus on tullut todettua Lakean konkurssin yhteydessä. Kaikista ongelmallisimpia välimallit ovat kuitenkin ostajien (kuluttajien) kannalta, jotka eivät välttämättä hahmota mitä riskejä tällaiseen välimallin sopimukseen sitoutuminen pahimmassa tilanteessa tarkoittaa heille.

Näin ollen välimallisopimukset vaatisivat laajempaa tarkastelua ja kokonaisvaltaisempaa ratkaisua. Kannatamme kyseessä olevaa muutosesitystä, kuitenkin edellyttäen, että se toimii vain tilapäisenä sääntelynä, kunnes välimallisopimukset ovat kokonaisuutena saatu ratkaistua erillisessä lainsäädäntöhankkeessa.

Helsingissä
5.10.2026

Isännöintiliitto
PL 1370, 00101
HELSINKI

isannointiliitto.fi

isännöintiliitto

Eduskunnan Ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi
6.10.2026

Kristel Pynnönen Andersson
vanhempi lakiasiantuntija
Isännöintiliitto
+358 40 579 69 78
kristel@isannointiliitto.fi