Yrityslainsäädäntö
Hannu Ylänen

5.10.2026

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

EK:n Lausunto ympäristövaliokunnalle

HE 191/2026 vp hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

Elinkeinoelämän keskusliitto EK kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

EK piti jo hallituksen esityksen valmisteluvaiheessa tärkeänä, että asuntokauppalain uudistuksessa huolehditaan kuluttajansuojan ohella myös uudisasuntotuotannon toimivuudesta, hankkeiden rahoitettavuudesta sekä sääntelyn ennakoitavuudesta.

EK pitää hallituksen esitystä monilta osin perusteltuna. EK ehdottaa kuitenkin, että ympäristövaliokunta muuttaa lakiehdotusta ostajan peruuttamisoikeutta koskevien säännösten osalta siten, että peruuttamisoikeus ensisijaisesti poistetaan kokonaan ja toissijaisesti rajataan sosiaalisiin suoritusesteisiin tai muihin vastaaviin poikkeuksellisiin tilanteisiin. Lisäksi EK pitää tärkeänä, että vakuuksia koskevat muutokset toteutetaan siten, että vakuuksia voidaan vapauttaa suhteessa todellisiin ja yksilöityihin vaatimuksiin nykyistä tehokkaammin.

Ostajan peruuttamisoikeutta tulisi ensisijaisesti poistaa

Hallituksen esityksessä on päädytty säilyttämään ostajan oikeus peruuttaa uuden asunnon kauppa ennen asunnon luovuttamista. Samalla lakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan ostajan peruuttaessa kaupan kohtuullisena etukäteen sovittuna vakiokorvauksena pidettäisiin enintään viittä prosenttia asunnon velattomasta hinnasta. Lisäksi ostaja vastaisi sellaisista tilaamistaan lisä- ja muutostöistä, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä.

EK ei pidä ehdotettua ratkaisua tarkoituksenmukaisena. Sitova asuntokauppa muodostaa usein koko uudisasuntohankkeen taloudellisen perustan. Ostajien mahdollisuus vetäytyä kaupasta ilman erityistä perustetta heikentää hankkeiden ennakoitavuutta, lisää rahoitukseen liittyviä riskejä ja voi vaikeuttaa uusien hankkeiden käynnistämistä.

EK ehdottaa ensisijaisesti, että ostajan peruuttamisoikeus poistetaan kokonaan. Mikäli ympäristövaliokunta ei pidä peruuttamisoikeuden poistamista tarkoituksenmukaisena, peruuttamisoikeus tulisi vähintään rajata tilanteisiin, joissa ostajan mahdollisuus toteuttaa kauppa on olennaisesti heikentynyt hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevan vakavan syyn vuoksi, kuten työttömyyden, vakavan sairastumisen tai muun vastaavan sosiaalisen suoritusesteen johdosta.

EK ei pidä perusteltuna sitä, että uuden asunnon kauppa voidaan peruuttaa ilman erityistä syytä aina hallinnan luovutukseen saakka. Nykyinen sääntely merkitsee, että kaupan pysyvyydestä ei ole varmuutta vielä senkään jälkeen, kun rakentamispäätös on tehty ja asunto on myyty. Peruuttamisesta maksettava korvaus ei myöskään kaikissa tilanteissa vastaa niitä kustannuksia ja riskejä, joita kaupan raukeamisesta aiheutuu hankkeen toteuttajalle.

Peruuttamisoikeus ei käytännössä rajoitu tilanteisiin, joissa ostajan taloudelliset tai henkilökohtaiset olosuhteet muuttuvat olennaisesti. Oikeutta voidaan käyttää myös silloin, kun markkinatilanne muuttuu tai ostaja arvioi myöhemmin löytäneensä itselleen paremman vaihtoehdon. Tällöin kysymys ei ole varsinaisesta suojasta poikkeukselliseen tilanteeseen joutuneelle ostajalle, vaan mahdollisuudesta vetäytyä muutoin sitovasta sopimuksesta ilman erityistä perustetta.

Uudisasuntohankkeiden toteuttaminen perustuu ennakkomyyntiin ja siihen, että tehdyt kaupat antavat luotettavan perustan hankkeiden rahoitukselle. Rakentamispäätöksiä ei yleensä tehdä ennen kuin kohteelle on saatu riittävä määrä ostajia, ja myös rahoittajat arvioivat ennakkomyynnin toteutumista osana rahoituspäätöstä. Jos ostaja voi vetäytyä kaupasta vapaasti vielä pitkään kaupan tekemisen jälkeen, ennakkomyynnin merkitys hankkeen taloudellisen perustan osoittajana heikkenee.

Viime vuosina rakentamisen rahoituksen saatavuus on kiristyneen sääntelyn ja markkinatilanteen vuoksi vaikeutunut. Tässä tilanteessa on tärkeää välttää sellaisten epävarmuustekijöiden ylläpitämistä, jotka heikentävät asuntohankkeiden ennakoitavuutta tai lisäävät niiden rahoittamiseen liittyviä riskejä. EK katsoo, että ostajan vapaan peruuttamisoikeuden poistaminen tai vähintään sen rajaaminen poikkeuksellisiin tilanteisiin tukisi paremmin toimivia asuntomarkkinoita, uudisasuntotuotannon käynnistymistä ja investointien toteutumista.

Vakuusjärjestelmän uudistaminen on kannatettavaa

EK pitää myönteisenä sitä, että hallituksen esityksessä pyritään kehittämään rakentamisvaiheen vakuuksia koskevaa sääntelyä. Esityksen mukaan vakuuksia voitaisiin jatkossa vapauttaa nykyistä joustavammin siten, että pidätettävän vakuuden määrä vastaa paremmin vakuuden kattamien vaatimusten todellista määrää.

EK on jo valmisteluvaiheessa korostanut, että vakuuksien vapautumisen tulisi perustua mahdollisimman selkeisiin ja objektiivisesti arvioitaviin perusteisiin. Nykyinen järjestelmä voi johtaa tilanteisiin, joissa vakuuksia jää tarpeettomasti sidotuiksi, vaikka niiden taustalla olevat riskit tai vaatimukset ovat vähäisiä.

EK pitää tärkeänä, että vakuuksia voidaan jatkossa vapauttaa nykyistä tehokkaammin silloin, kun niiden pidättämiselle ei ole todellisiin vaatimuksiin perustuvaa tarvetta. Vakuuksia tulisi voida pidättää vain vakuuden kattamien yksilöityjen vaatimusten edellyttämä määrä.

Sääntelyn tulee tukea markkinoiden ennakoitavuutta

Asuntokauppalainsäädännön tavoitteena on suojata ostajia ja taloyhtiöitä, mutta samalla sääntelyn on mahdollistettava toimivat asuntomarkkinat. Uudisasuntotuotannon rahoitus perustuu pitkälti ennakkomyyntiin ja siihen, että tehdyt kaupat ovat aidosti sitovia. Myös vakuusjärjestelmän on oltava sellainen, ettei se aiheuta tarpeettomia kustannuksia tai rajoita hankkeiden toteuttamista.

EK katsoo, että esityksen merkittävin puute liittyy ostajan peruuttamisoikeuden säilyttämiseen pääosin nykyisen sisältöisenä. Lakiehdotusta tulisi tältä osin muuttaa siten, että sitovan asuntokaupan peruuttaminen poistettaisiin tai että se olisi mahdollista vain poikkeuksellisissa tilanteissa. Lisäksi EK pitää perusteltuna niitä ehdotuksia, joilla rakentamisvaiheen vakuuksia voidaan jatkossa vapauttaa nykyistä joustavammin suhteessa vakuuden kattamiin todellisiin vaatimuksiin.

EK katsoo, että näillä muutoksilla lakiehdotuksessa voitaisiin saavuttaa paremmin tasapaino kuluttajansuojan ja uudisasuntotuotannon toimintaedellytysten välillä sekä vahvistaa asuntohankkeiden ennakoitavuutta ja rahoitettavuutta.