Valiokunnan lausunto YmVL 30/2026 vp─ HE 191/2026 vp

Ympäristövaliokunta

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

Talousvaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta (HE 191/2026 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan lausunnon antamista varten. Lausunto on annettava talousvaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- erityisasiantuntija Henriikka Kekkonen, oikeusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Anu Karjalainen, ympäristöministeriö
- ryhmäpäällikkö Mika Hakamäki, Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- varatoimitusjohtaja Kirsi Palviainen, Rakennusteollisuus RT ry
- vanhempi juristi Jaakko Lindfors, Suomen Kiinteistöliitto ry
- juristi Mona Haataja, Suomen Vuokranantajat ry
- lakimies Heli Yli-Kauppila, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

Valiokunta on saanut kirjallisen lausunnon:
- Finanssiala ry
- Suomen Kiinteistönvälittäjät ry
- Suomen Isännöintiliitto ry
- Asuntosäätiö sr -konserni
- Elinkeinoelämän keskusliitto ry
- Suomen Yrittäjät ry

Valiokunta on saanut ilmoituksen, ei lausuttavaa:
- Suomen Kuntaliitto

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

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

että esitys on valmisteltu huolellisesti. Ehdotetut muutokset parantavat ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja selventävät useita säännöksiä. Tärkeää on myös se, ettei sääntely aiheuta haittaa uudisrakentamiselle pitkittyneessä haastavassa suhdanne- ja asuntomarkkinatilanteessa. Valiokunta kiinnittää talousvaliokunnan huomiota seuraaviin rakentamiseen ja asuntopolitiikkaan liittyviin näkökohtiin.

Rakennustyön tarkkailija pakolliseksi

Esityksessä ehdotetaan asuntokauppalain 2 luvun 22 §:n muutoksella rakennustyön tarkkailijan käyttämisen muuttamista pakolliseksi, kun se nykyisin on vapaaehtoista. Perustajaosakkaan on ehdotuksen mukaan huolehdittava siitä, että osakeyhtiöllä on viimeistään ostettavaksi tarjoamisen alkaessa riippumaton ja riittävän ammattipätevyyden omaava tarkkailija, jonka tehtävänä on ostajien edun mukaisesti seurata, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti ja suoritettujen kauppahintojen mukaisessa suhteessa. Tarkkailijan tehtävänä on rakentamisvaiheessa nykyiseen tapaan rakennustöiden, erityisesti rakentamisaikataulun, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuuden seuraaminen. Tarkkailijan tehtävänä on myös säännöllisesti antaa osakkeenostajille, tilintarkastajalle ja perustajaosakkaalle tehtävässään tekemiään havaintoja koskevat tarvittavat tiedot. Tarkkailijan rakentamisvaiheen jälkeiset tehtävät voivat liittyä vuositarkastukseen ja jälkitarkastukseen. Valiokunta pitää kannatettavana, että tarkkailijan tiedonsaantioikeutta ehdotetaan laajennettavaksi siten, että tämä voi hoitaa tehtävänsä asianmukaisesti ja esimerkiksi osallistua viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin. Tarkkailijan vastuusta ehdotetaan säädettäväksi uudessa 2 luvun 22 a §:ssä. Taloyhtiöllä ja osakkeenostajilla on oikeus saada tarkkailijalta korvaus vahingosta, jonka tarkkailija on aiheuttanut tehtäviä suorittaessaan siltä osin kuin sitä ei voida saada muulta vastuussa olevalta tai vakuuksista.

Valiokunta katsoo, että rakennustyön tarkkailijan aseman vahvistaminen ja tarkkailijan käytön muuttuminen pakolliseksi ehdotetulla tavalla rakentamisvaiheessa myytävissä kohteissa lisää rakentamisen läpinäkyvyyttä, edistää rakennushankkeiden asianmukaista toteutusta ja vahvistaa ostajien luottamusta uuden asunnon hankintaan. Tarkkailijan palkkioksi arvioidaan hallituksen esityksessä keskikokoisessa tai suuressa kerrostalohankkeessa noin 500 euroa asuntoa kohden ja pienessä rivitalohankkeessa noin 1 700 euroa asuntoa kohden. Rakennustarkkailijan pakollisuudesta saatavat hyödyt on arvioitu merkittävämmäksi kuin kustannusten noususta aiheutuva haitta, sillä rakennusvirheiden väheneminen voi merkittävästi pienentää korjauksista ja mahdollisista riitojen selvittelyistä aiheutuvia kustannuksia.

Valiokunta ehdottaa talousvaliokunnalle, että se vielä arvioi, onko kuitenkaan tarkoituksenmukaista edellyttää 22 a §:n 2 momentissa säädettävällä tavalla perusteltua syytä siihen, että osakkeenostajilla on oikeus vaihtaa rakennustyön tarkkailijaa. Perustellun syyn vaatimus voi johtaa turhiin tulkintaepäselvyyksiin siitä, milloin vaihtaminen on mahdollista, kun osakkeenostajilla lähtökohtaisesti tulee olla vapaus vaihtaa rakennustyön tarkkailijaa tarpeen mukaan rajoituksetta omien etujensa valvomiseksi. Hallituksen esityksen perustelujen mukaan perusteltu syy voi olla mikä vain, eikä erityistä näyttöä vaihtamisperusteen tueksi edellytettäisi. Tavoitteena kuitenkin olisi, ettei tarkkailijaa tarpeettomasti vaihdettaisi ilman syytä. Edellä mainittu huomioon ottaen vaikuttaa siltä, ettei perustellun syyn vaatimus vaikuta käytännössä tarpeelliselta. Valiokunta katsoo, että perustellun syyn vaatimuksen poistaminen ei tekisi

rakennustyön tarkkailijan tehtävästä vähemmän houkuttelevaa, sillä muutos tuskin johtaisi tarpeettomaan tarkkailijan vaihtamiseen.

Uusina myytävien asuntojen vuositarkastus- ja jälkitarkastuskokous

Vuositarkastuskokousta (4 luvun 18 f §) ja jälkitarkastuskokousta (4 luvun 18 i §) koskevat pykälät ovat uusia ja ne täsmentävät ja täydentävät olemassa olevaa sääntelyä. Ehdotuksen mukaan uusina myytävien asuntojen vuositarkastusta koskevia säännöksiä täsmennetään erityisesti virheiden ilmoittamista koskevien menettelyjen osalta. Jatkossa myyjän on myös järjestettävä vuositarkastuskokous, jossa käydään läpi kohteessa havaitut virheet ja arvio tarvittavista korjauksista. Lisäksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi uudet säännökset jälkitarkastuksesta eli jälkitarkastusraportin laatimisesta ja jälkitarkastuskokouksesta. Jälkitarkastus on tarkoitus järjestää vuositarkastuksessa havaittujen virheiden korjaamisen jälkeen. Jälkitarkastuskokous, jossa käsitellään virheiden korjaamisen tilanne, on kuitenkin järjestettävä viimeistään 12 kuukauden kuluttua vuositarkastuskokouksesta. Ehdotusten tarkoituksena on saada rakennusvirheet korjattua ja mahdolliset erimielisyydet selvitettyä nykyistä joutuisammin.

Valiokunta katsoo, että niin rakennustyön tarkkailijan pakollisuus kuin uudet vuosi- ja jälkitarkastussäännökset parantavat rakentamisen laatua, vähentävät rakennusvirheitä ja sujuvoittavat osapuolten välisten riitojen selvittämistä. Nämä vaikutukset ovat omiaan aiheuttamaan kustannussäästöjä kaikille osapuolille. Rakentamisen laadun paraneminen voi vahvistaa myös kuluttajien luottamusta asuntomarkkinoihin, millä voi yleisesti olla asuntomarkkinoiden toimivuutta edesauttava vaikutus.

Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on kiinnitetty huomiota siihen, että ehdotuksen mukaan vuositarkastuksen toimittamisajakohtaa aikaistetaan kahdella kuukaudella 12 kuukaudesta 10 kuukauteen siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisärakennetut asunnot käyttöönotettaviksi. Valiokunnan asiantuntijakuulemisessa on pohdittu, voiko aikaistaminen johtaa siihen, että jotkin virheet jäisivät huomaamatta siksi, että liittyessään vuodenaikavaihteluihin liittyviin säämuutoksiin kaikki ongelmat eivät välttämättä tulisi esiin 10 kuukauden aikana. Ehdotuksen mukaan vuositarkastuksen ajankohdasta on ilmoitettava vähintään kuukautta ennen sen toimittamista. Myyjän tulee edellä mainitusta vuositarkastuksen ajankohdasta ilmoittaessaan pyytää ostajia ilmoittamaan asunnoissaan ja mahdollisissa muissa heidän hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueissa sekä yhtiöjärjestyksen mukaan heidän kunnossapitovastuulleen kuuluvissa yhteisissä tiloissa ilmenneet virheet. Sääntely voi johtaa siihen, että virheilmoituksia voidaan alkaa kerätä lain edellyttämällä tavalla niin aikaisin, että vuositarkastus voidaan järjestää jo 10 kuukauden kuluttua käyttöönotosta, jolloin ei välttämättä ole ollut mahdollista havaita kaikkia virheitä. Vuositarkastuksen ajankohta vaikuttaa ostajan ja taloyhtiön oikeuteen vedota havaitusta virheestä. Lakiehdotuksen 4 luvun 19 §:n mukaan ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, mikäli virheestä ei ole ilmoitettu vuositarkastuksen yhteydessä tai muuten ennen 18 f:n 4 momentissa tarkoitetun määräajan päättymisestä. Valiokunta katsoo, että vuositarkastuksen aikaistamista 12 kuukaudesta 10 kuukauteen voidaan pitää kuitenkin perusteltuna, sillä se nopeuttaa virheiden havainnointi- sekä korjausprosessia. Ehdotetun 1 momentin mukaan vuositarkastus on toimitettava nykyiseen tapaan viimeistään 15

kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönotettavaksi.

Uuden asunnon kaupan peruuttamisoikeus

Asuntokauppalaissa säädetään ostajan mahdollisuudesta peruuttaa uuden asunnon kauppa ennen asunnon luovuttamista. Laissa ehdotetaan säädettäväksi prosenttimääräisestä vakiokorvauksesta, johon myyjällä on oikeus ostajan peruuttaessa kaupan. Ehdotuksen mukaan enimmäismäärä korvaukselle on viisi prosenttia asunnon velattomasta kauppahinnasta. Ostajan on lisäksi maksettavat sellaiset lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä.

Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että ostajan peruuttamisoikeuden säilyttäminen laajana aiheuttaa aina riskejä myös yhtiön muille kuluttajaosakkaille, ja erityisesti pienille rakennusyrityksille. Oikeus peruuttamiseen vaikuttaa huomattavasti muiden osakkaiden asemaan. Varsinkin viime vuosien pitkittyneessä rakennusalan matalasuhdanteessa peruutuksia on tehty usein ja mahdollisesti sijoittajaostajien kyseessä ollen merkittävän määrän osalta, mikä on muodostunut taloudellisesti kannattavaksi peruuttaneille ostajille, mutta samalla yhtiön talous ja normaali asuminen asunto-osakeyhtiössä on voinut vaarantua muiden asunnon ostaneiden näkökulmasta.

Vaikutus asumisen ns. välimallisopimuksiin

Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien niin sanottujen välimallisopimusten osalta ehdotetaan lisäyksiä asuntokauppalain varausmaksua, käsirahaa sekä vakiokorvausta koskevaan 3 lukuun. Luvun säännöksiä sovelletaan asunnon osto-oikeudesta ennakolta perittävään maksuun edellyttäen, että asunnon hallinnasta on lisäksi tehty huoneenvuokrasopimus. Luvussa ehdotetaan säädettäväksi muun muassa maksun enimmäismäärästä ja sen palauttamisen ehdoista. Lakiin lisätään myös säännös tällaisen maksun sisältävän sopimuksen vähimmäisehdoista.

Välimallilla tarkoitetaan asumisen muotoa, joka sijoittuu omistus- ja vuokra-asumisen väliin. Esityksen muutokset koskevat esimerkiksi järjestelyjä, joissa asukas asuu asunnossa vuokralla ja maksaa myyjälle lisäksi maksun oikeudesta ostaa asunto myöhemmin, jopa useiden vuosien tai vuosikymmenten kuluttua. Maksut eivät asumisaikana tee asukkaasta asunnon omistajaa edes määräosin, vaan ne otetaan huomioon kauppahinnassa vasta, jos asukas lopulta ostaa asunnon.

Nykytilanteessa asuntokauppalaki ei pääsääntöisesti sovellu välimallisopimuksiin, koska niissä on osaltaan kyse huoneenvuokrasopimuksesta. Esityksen valmistelussakin on tunnistettu, ettei asuntokauppalaki lähtökohtaisesti sovellu välimallisopimusten sääntelyyn, koska kyse ei ole perinteisestä asuntokaupasta. Hallituksen esityksessä ehdotetaan tästä huolimatta sääntelyä tietyistä kysymyksistä, kuten asukkaalta perittävästä ennakkomaksusta ja sopimuksen vähimmäissisällöstä. Ongelmallisimpia välimallit ovat ostajien kannalta, jotka eivät välttämättä hahmota, mitä riskejä tällaiseen välimallin sopimukseen sitoutumiseen sisältyy.

Valiokunta katsoo, että välimallisopimuksia koskevan sääntelyn lisääminen voi selkeyttää oikeustilaa ja vähentää riitoja. Valiokunta korostaa tarvetta kehittää välimallien kuluttajansuojaa, sillä sopimus on yksittäiselle kuluttajalle erittäin merkittävä. Välimallin tulisi tarjota kuluttajalle

tie omistusasumiseen niin, että riskit ovat havaittavissa ja mahdollisuuksien mukaan hallittavissa. Valiokunta kannattaa sitä, että välimallit on otettu hallituksen esityksessä huomioon ja kuluttajansuojaa parannetaan. 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.

Koska omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvissa malleissa ei ennen asunnon lopullista hankintaa ole lähtökohtaisesti kysymys asuntokaupasta, asuntokauppalaki ei välttämättä ole tarkoituksenmukaisin säädös näiden mallien kokonaisvaltaisempaan sääntelyyn. Valiokunta kannattaa selvityksen tekemistä uuden välimalleja koskevan kokonaisvaltaisen sääntelyn tarpeesta ja vaikutuksista ja esittää talousvaliokunnalle, että se harkitsee tämän kiirehtimistä koskevan lausuman sisällyttämistä mietintöönsä.

VALIOKUNNAN PÄÄTÖSESITYS

Ympäristövaliokunta esittää,

että talousvaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Helsingissä 21.10.2026

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Jenni Pitko vihr
varapuheenjohtaja Eveliina Heinäluoma sd
jäsen Marko Asell sd
jäsen Noora Fagerström kok
jäsen Petri Huru ps
jäsen Mai Kivelä vas
jäsen Hanna Kosonen kesk
jäsen Pinja Perholehto sd
jäsen Jorma Piisinen ps
jäsen Merja Rasinkangas ps
jäsen Tere Sammallahti kok
jäsen Sara Seppänen ps

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos