

Asia: VN/24396/2023

## **Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi**

### **1 Yleiset huomiot**

#### **Yleiset huomiot**

Oikeusministeriölle

ASIA: Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta asuntokauppalain muuttamiseksi

VIITE: Oikeusministeriön lausuntopyyntö 16.3.2026 dnro VN/24396/2023

Lausunnon antaja

Asuntosäätiö-konserni on Suomen suurimpia asuntojen omistajia ja sen asumisoikeusasuntokanta on maan toiseksi suurin. Omistamme asuntoja 33 paikkakunnalla. Omistamiimme noin 19 000 asuntoon sisältyy myös vapaarahoitteisia ja korkotuettuja vuokra-asuntoja, minkä lisäksi rakennutamme ja myymme omistusasuntoja.

Sääntöjemme mukaan ”Säätiön tarkoituksena on työskennellä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi, kehittää sosiaalista asuntorakennustoimintaa sekä pyrkiä luomaan yhtenäisiä nykyaikaisesti asemakaavoitettuja puisto- ja puutarhavaltaisia asuntoalueita, jotka on alun alkaen suunniteltu asunnon tarvitsijain etuja ja erityisesti lasten ja nuorison huollon asettamia vaatimuksia silmällä pitäen. Säätiön tarkoituksena ei ole välittömän voiton tai taloudellisen edun tavoittaminen.”

Asuntosäätiö perustettiin vuonna 1951, ja perustajina olivat Invalidiliitto ry, Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Virkamiesliitto ry (lakkautettu), Vuokralaiset VKL ry ja Väestöliitto ry. Perustajajärjestöt käyttävät Asuntosäätiössä ylintä päätösvaltaa.

Kiitämme lausuntopyynnöstä ja esitämme lausuntonamme kunnioittaen seuraavaa:

Lausunto

### 3. Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

Asuntosäätiö kannattaa ehdotusta rakennustyön tarkkailijan pakollisuudesta sekä tarkkailijan tehtävien laajentamisesta kattamaan myös jälkitarkastusvaiheen. Näiden uudistusten näemme myötävaikuttavan rakentamisen laadun parantamiseen ja virheiden selvittämiseen. Tarkkailijan vastuun rajaaminen ehdotetulla tavalla on kuitenkin nähdäksemme tärkeää, jotta myötävaikutetaan tarkkailijoiden saatavuuteen sekä tämän palvelun hinnoittelun pysymiseen kohtuullisena.

Pidämme tervetulleena myös ehdotusta laajentaa tilintarkastajan tehtäviä. Tämä on omiaan parantamaan sekä asunnonostajien että asunto-osakeyhtiön asemaa mahdollisessa konkurssissa.

## 2 Vakuussäätelyä koskevat ehdotukset

### 2.1 Vakuuksien vapauttaminen ja vapautuminen (AsKL 2 luvun 18 ja 18 a §)

-

### 2.2 Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuus (AsKL 2 luvun 19 b §)

-

### 2.3 Vaikutusten arviointi

-

## 3 Rakennustyön tarkkailijaa sekä tilintarkastajaa koskevat ehdotukset

### 3.1 Rakennustyön tarkkailijan pakollisuus ja tehtävät (AsKL 2 luvun 22 §)

Asuntosäätiö kannattaa ehdotusta rakennustyön tarkkailijan pakollisuudesta sekä tarkkailijan tehtävien laajentamisesta kattamaan myös jälkitarkastusvaiheen. Näiden uudistusten näemme myötävaikuttavan rakentamisen laadun parantamiseen ja virheiden selvittämiseen. Tarkkailijan vastuun rajaaminen ehdotetulla tavalla on kuitenkin nähdäksemme tärkeää, jotta myötävaikutetaan tarkkailijoiden saatavuuteen sekä tämän palvelun hinnoittelun pysymiseen kohtuullisena.

### 3.2 Rakennustyön tarkkailijan toimikausi, vastuu ja riippumattomuus (AsKL 2 luvun 22 a ja 22 b §)

-

### 3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

Pidämme tervetulleena myös ehdotusta laajentaa tilintarkastajan tehtäviä. Tämä on omiaan parantamaan sekä asunnonostajien että asunto-osakeyhtiön asemaa mahdollisessa konkurssissa.

### **3.4 Vaikutusten arviointi**

-

## **4 Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset**

### **Konkurssisääntelyä koskevat ehdotukset (AsKL 2 luvun 14 §)**

-

## **5 Ns. välimallisopimuksia koskevat ehdotukset**

### **5.1 Asunnon osto-oikeudesta perittävä maksu (AsKL 3 luvun 1, 3 b, 4 ja 6 §)**

-

### **5.2 Asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen sisältö (AsKL 3 luvun 7 §)**

-

### **5.3 Tiedonantovelvollisuus ennen asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemistä (AsKL 3 luvun 8 §)**

-

### **5.4 Vaikutusten arviointi**

-

## **6 Vuosi- ja jälkitarkastusta koskevat ehdotukset**

### **6.1 Vuositarkastusta koskevat ehdotukset (AsKL 4 luvun 18, 18 a, 18 c, 18 d, 18 e ja 18 f §)**

-

### **6.2 Jälkitarkastusta koskevat ehdotukset (AsKL 4 luvun 18 g, 18 h ja 18 i §)**

-

### **6.3 Vaikutusten arviointi**

-

## **7 Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika)**

### **Myyjän vastuun päättymisen (ns. toissijainen reklamaatioaika) (AsKL 4 luvun 19 §)**

-

## **8 Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen**

### **Vakiokorvausmäärän täsmentäminen laissa ostajan peruuttaessa sopimuksen (AsKL 4 luvun 35 §)**

-

## 9 Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista

### **Huomiot muista asuntokauppalakia koskevista ehdotuksista**

-

## 10 Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot

### **Asuntomarkkinointiasetusta koskevat huomiot**

-

## 11 Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot

### **Turva-asiakirja-asetusta koskevat huomiot**

-

## 12 Vaikutusten arviointi

### **Vaikutusten arviointi**

-

## 13 Muut huomiot

### **Muut huomiot**

-

Petäjä Eva  
Asuntosäätiö sr