

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi asuntokauppalain muuttamiseksi

Johdanto

Oikeusministeriö pyytää lausuntoanne asuntokauppalain ajantasaistamista koskevasta esityksestä.

Asuntokauppalakiin (843/1994, jäljempänä AsKL) ehdotetaan useita muutoksia, jotta lain sisältö vastaisi paremmin soveltamisympäristössä tapahtuneita muutoksia. Niin ikään ehdotetaan asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001, jäljempänä asuntomarkkinointiasetus) kokonaisuudistusta sekä eräitä uudistuksia turva-asiakirjoista annettuun valtioneuvoston asetukseen (835/2005, jäljempänä turva-asiakirja-asetus).

Ehdotetuilla asuntokauppalain uudistuksilla on tarkoitus parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä.

Esityksessä ehdotetaan ensinnäkin, että rakennustyön tarkkailijan käyttäminen olisi pakollista. Myös vakuuden vapautumista koskevaan sääntelyyn ehdotetaan muutoksia. Uutta olisi muun muassa, että rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voitaisiin vakuuden minimivoimassaoloajan päätyttyä pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia. Suorituskyvyttömyysvakuudesta katettaisiin vastaisuudessa rakennusvirheiden osalta havaitut rakennusvirheet omavastuun ylittäviltä osin.

Vuositarkastusta koskevia säännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi ja laajennettavaksi, minkä lisäksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi uudet säännökset jälkitarkastuksesta.

Myös ns. välimallisopimusten osalta ehdotetaan lisäyksiä lakiin. Lisäksi lakiin lisättäisiin säännökset myyjän vastuun päättymisestä sekä käytetyn asunnon kaupassa olevaan taloudellista virhettä koskevaan pykälään uutena kohtana salainen taloudellinen virhe.

Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman kirjauksen mukaan asuntokauppalaki päivitetään (Vahva ja välittävä Suomi, s.122).

Oikeusministeriö asetti 27.1.2025 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asuntokauppalain päivittämiseksi. Oikeusministeriö asetti samalla seurantaryhmän seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä. Työryhmän toimikausi päättyi 31.1.2026. Työryhmän mietintöön sisältyi Finanssiala ry:n ja Rakennusteollisuus RT ry:n eriävät mielipiteet sekä Kilpailu- ja kuluttajaviraston/kuluttaja-asiamiehen lausuma. Finanssiala ry:n ja Rakennusteollisuus RT ry:n eriävät mielipiteet koskivat suorituskyvyyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamista. RT ry:n eriävä mielipide koski lisäksi ostajan peruuttamisoikeutta. Kilpailu- ja kuluttajaviraston/kuluttaja-asiamiehen lausuma koski ns. välimallisopimuksia koskevaa sääntelyä.

Mietinnön pohjalta on jatkovalmisteltu virkатыönä luonnos hallituksen esitykseksi, johon ei sisälly mietinnöstä poiketen ehdotusta suorituskyvyyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta konkurssitilanteissa.

Vastausohjeet vastaanottajille

Kuka tahansa voi antaa lausunnon.

Lausunto pyydetään ensisijaisesti antamaan vastaamalla lausuntopyyntöön lausuntopalvelun kautta. Ohjeet palveluun rekisteröitymiseksi ja palvelun käyttämiseksi löytyvät lausuntopalvelun sivulta Ohjeet > Käyttöohjeet (käyttäjätuki: lausuntopalvelu.om(at)gov.fi). Ministeriöiden tulee lisäksi tallentaa lausuntopalvelussa antamansa lausunto VAHVA-asianhallintajärjestelmään asialle VN/24396/2023.

Jos lausuntoa ei ole mahdollista antaa lausuntopalvelussa, lausunto voidaan vaihtoehtoisesti toimittaa ministeriön kirjaamoon sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo.om(at)gov.fi tai postitse osoitteeseen Oikeusministeriö, PL 25, 00023 VALTIONEUVOSTO. Kirjaamoon toimitetussa lausunnossa pyydetään mainitsemaan asianumero VN/24396/2023. Lisäksi kirjaamoon toimitettu lausunto pyydetään lähettämään esimerkiksi sähköpostin liitetiedostona Word- tai PDF-muodossa, jotta lausuntoasiakirja ei sisällä tarpeettomia henkilötietoja, kuten yksityishenkilön sähköpostiosoitetta.

Kaikki annetut lausunnot ovat lähtökohtaisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) mukaisesti. Lausunnot julkaistaan hankkeen julkisilla hankesivuilla (valtioneuvosto.fi/hankkeet, tunnus OM101:00/2023). Yksityishenkilön lausunto julkaistaan kuitenkin hankesivuilla tietosuojasystistä ainoastaan, jos henkilö tätä kirjallisesti pyytää esimerkiksi lausuntonsa yhteydessä tai sen saateviestissä.

Lisäksi kaikki lausuntopalvelussa annetut lausunnot, mukaan lukien yksityishenkilöiden lausunnot, ovat automaattisesti kaikkien nähtävissä lausuntopalvelussa. Ministeriö ei julkaise kirjaamoon toimitettuja lausuntoja lausuntopalvelussa.

Lausunnossa ei tule ilmoittaa tarpeettomia henkilötietoja. Vaikka yksityishenkilön kirjaamoon toimittamaa lausuntoa ei julkaistaisi verkossa, lausunto on ministeriöltä kaikkien saatavissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti.

Aikataulu

Lausunto pyydetään antamaan viimeistään **27.4.2026**.

Valmistelijat

Lisätietoja antavat lainsäädäntöneuvos Marja Luukkonen Yli-Rahnasto, puh. 029 515 0190, sähköposti etunimi.sukunimi.sukunimi@gov.fi ja erityisasiantuntija Henriikka Kekkonen, puh. 029 515 0038, sähköposti etunimi.sukunimi@gov.fi.

Linkit

<https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM101:00/2023> - Hankesivusto

<https://oikeusministerio.fi/sv/projekt?tunnus=OM101:00/2023> - Projektsida

Liitteet:

[Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle asuntokauppalain muuttamiseksi.pdf](#) -
Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle asuntokauppalain muuttamiseksi

[Utkastet till regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp.pdf](#) - Propositionens huvudsakliga innehåll och lagförslag

Jakelu:

Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry
Elinkeinoelämän keskusliitto EK
Finanssiala ry
Helsingin hovioikeus
Helsingin kaupunki / kaupunkiympäristö, asuntotuotantopalvelu
Helsingin kärjäoikeus
Helsingin yliopisto/oikeustieteellinen tiedekunta
Itä-Suomen hovioikeus
Itä-Suomen yliopisto/oikeustieteiden laitos
Itä-Uudenmaan kärjäoikeus
Keskuskauppakamari
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry
Kilpailu- ja kuluttajavirasto/kuluttaja-asiamies
Konkurssiasiamies/konkurssiasiamiehen toimisto
Kuluttajaliitto ry - Konsumentförbundet rf
Kuluttajariitalautakunta
Kuntarahoitus
Lapin yliopisto/oikeustieteiden tiedekunta
Liikenne- ja viestintäministeriö
Lupa- ja valvontavirasto
Maanmittauslaitos
Rakennusliitto ry

Rakennustarkastusyhdistys RTY ry
Rakennusteollisuus RT ry
Rovaniemen hovioikeus
Sosiaali- ja terveysministeriö
Suomen Asianajajat
Suomen Asumisoikeusyhdistykset ry
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry
Suomen Kuntaliitto
Suomen Vuokranantajat ry
Suomen Yrittäjät ry
Tuomariliitto ry
Tuomioistuinvirasto
Turun hovioikeus
Turun yliopisto/oikeustieteellinen tiedekunta
Työ- ja elinkeinoministeriö
Vaasan hovioikeus
Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE
Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Valtiovarainministeriö
Vuokralaiset VKL ry
Ympäristöministeriö

1 Yleiset huomiot

Yleiset huomiot

2 Vakuussääntelyä 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 §)

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

3.3 Tilintarkastaja (AsKL 2 luvun 21 §)

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

Luukkonen Yli-Rahnasto Marja
Oikeusministeriö

Kekkonen Henriikka
Oikeusministeriö