

Begäran om utlåtande om utkastet till regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp

Inledning

Justitieministeriet ber om ert utlåtande om en proposition om uppdatering av lagen om bostadsköp.

I lagen om bostadsköp (843/1994) föreslås flera ändringar för att lagens innehåll bättre ska motsvara de förändringar som skett i tillämpningsmiljön. Vidare föreslås en total översyn av statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001, nedan förordningen om marknadsföring av bostäder) samt vissa ändringar i statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp (835/2005, nedan förordningen om skyddsdokument).

Syftet med den föreslagna revideringen av lagen om bostadsköp är att förbättra funktionaliteten hos bestämmelserna om skyddet för köpare och bostadsaktiebolag och att avlägsna oklarheter som observerats i tillämpningen.

I propositionen föreslås det för det första att det ska vara obligatoriskt att anlita en observatör för byggnadsarbetet. Ändringar föreslås också i bestämmelserna om frigörande av säkerheter. Nytt är bl.a. att säkerheten för byggnadsfasen eller säkerheten för tiden efter byggnadsfasen efter att säkerhetens minimigiltighetstid löpt ut kan hållas inne med ett belopp som inte avsevärt överstiger de krav som köparna och bolaget ställer och som omfattas av säkerheten. Med insolvenssäkerheten täcks i fortsättningen byggnadsfel som upptäckts till den del de överstiger självrisk.

Det föreslås att bestämmelserna om årsgranskning preciseras och utvidgas och därtill föreslås att nya bestämmelser om eftergranskning fogas till lagen.

Det föreslås också tillägg till lagen i fråga om s.k. mellanformsavtal. Enligt förslaget fogas till lagen därtill bestämmelser om upphörandet av säljarens ansvar samt till paragrafen om ekonomiskt fel vid köp av begagnad bostad som en ny punkt hemligt ekonomiskt fel.

Bakgrund

Enligt skrivningen i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering ska lagen om bostadsköp uppdateras (Ett starkt och engagerat Finland, s. 130).

Den 27 januari 2025 tillsatte justitieministeriet en arbetsgrupp som hade som uppgift att bereda ett förslag till uppdatering av lagen om bostadsköp. Justitieministeriet tillsatte samtidigt en uppföljningsgrupp med uppgift att följa och utvärdera arbetsgruppens arbete. Arbetsgruppens mandatperiod upphörde den 31 januari 2026. Arbetsgruppens betänkande innehöll avvikande åsikter från Finanssiala ry och Byggnadsindustrin RT rf samt ett uttalande av Konkurrens- och konsumentverket/konsumentombudsmannen. Finanssiala ry:s och Byggnadsindustrin RT rf:s avvikande åsikter gällde utvidgningen av användningsområdet för insolvenssäkerheten. RT rf:s avvikande åsikt gällde därtill köparens rätt att häva köpet. Konkurrens- och konsumentverkets/konsumentombudsmannens uttalande gällde bestämmelserna om s.k. mellanformsavtal.

Utifrån betänkandet har man som tjänsteuppdrag berett ett utkast till regeringsproposition som i avvikelse från betänkandet inte innehåller förslaget om att utvidga användningsområdet för insolvenssäkerheten i konkurssituationer.

Svarsanvisningar för mottagare

Vem som helst kan lämna ett utlåtande.

Vänligen lämna utlåtandena i första hand genom att svara på begäran om utlåtande på utlatande.fi. Anvisningar för att använda och registrera sig i tjänsten finns på utlatande.fi under fliken Anvisningar > Bruksanvisningar (användarstöd: [lausuntopalvelu.om\(at\)gov.fi](mailto:lausuntopalvelu.om(at)gov.fi)). Ministerierna ombeds också att spara det utlåtande som de lämnat via utlatande.fi i ärendehanteringssystemet VAHVA (ärendenummer VN/24396/2023).

Om det inte är möjligt att använda utlatande.fi kan utlåtandena sändas till ministeriets registrators-kontor per e-post på adressen: [kirjaamo.om\(at\)gov.fi](mailto:kirjaamo.om(at)gov.fi) eller per post till adressen: Oikeusministeriö, PL 25, 00023 VALTIONEUVOSTO. I de utlåtanden som lämnas in till registratorskontoret ber vi er ange ärendenumret VN/24396/2023. Dessutom ber vi att de utlåtanden som lämnas in till registratorskontoret skickas till exempel som bilaga till e-posten i Word- eller PDF-format så att utlåtandehandlingen inte innehåller onödiga personuppgifter, såsom privatpersoners e-postadresser.

Alla utlåtanden är i regel offentliga i enlighet med lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999). Utlåtandena publiceras på projektets offentliga projektsidor (valtioneuvosto.fi/sv/projekt, identifieringskod OM101:00/2023). Ett utlåtande som lämnats in av en privatperson publiceras dock på projektsidorna endast om personen skriftligen begär det till exempel i samband med sitt utlåtande eller i ett foljebrev till utlåtandet.

Alla utlåtanden som lämnats via utlatande.fi, också utlåtanden från privatpersoner, är automatiskt tillgängliga för alla på utlatande.fi. Ministeriet publicerar inte de utlåtanden som lämnats in till registratorskontoret på utlatande.fi.

Utlåtandena ska inte innehålla onödiga personuppgifter. Även om ett utlåtande som en privatperson lämnat in till registratorskontoret inte publiceras på webben, kan alla ta del av det vid ministeriet i enlighet med lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet.

Tidtabell

Vänligen lämna utlåtandet senast **den 27 april 2026**.

Beredare

Ytterligare upplysningar ges av Marja Luukkonen Yli-Rahnasto, lagstiftningsråd, tfn 029 515 0190, e-post fornamn.efternamn@gov.fi och Henriikka Kekkonen, specialsakkunnig, tfn 029 515 0038, e-post fornamn.efternamn@gov.fi.

Länkar:

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

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

Bilagor:

[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

Sändlista:

Asunto- ja kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry
Elinkeinoelämän keskusliitto EK
Finanssiala ry
Helsingin hovioikeus
Helsingin kaupunki / kaupunkiympäristö, asuntotuotantopalvelu
Helsingin käräjäoikeus
Helsingin yliopisto/oikeustieteellinen tiedekunta
Itä-Suomen hovioikeus
Itä-Suomen yliopisto/oikeustieteiden laitos
Itä-Uudenmaan käräjäoikeus
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 Allmänna anmärkningar

Allmänna anmärkningar

2 Förslag som gäller regleringen om säkerheter

2.1 Frigörande av säkerheter (2 kap. 18 och 18 a § i lagen om bostadsköp)

2.2 Självrisken i en insolvenssäkerhet (2 kap. 19 b § i lagen om bostadsköp)

2.3 Konsekvensbedömning

3 Förslag som gäller observatören för byggnadsarbetet samt revisorn

3.1 Obligatorisk observatör för byggnadsarbetet och observatörens uppgifter (2 kap. 22 § i lagen om bostadsköp)

3.2 Mandatperioden, ansvaren och oberoendet i fråga om observatören för byggnadsarbetet (2 kap. 22 a och 22 b § i lagen om bostadsköp)

3.3 Revisorn (2 kap. 21 § i lagen om bostadsköp)

3.4 Konsekvensbedömning

4 Förslag som gäller konkursregleringen

Förslag som gäller konkursregleringen (2 kap. 14 § i lagen om bostadsköp)

5 Förslag som gäller s.k. mellanformsavtal

5.1 Avgift som tas ut för rätten att köpa en bostad (3 kap. 1, 3 b, 4 och 6 § i lagen om bostadsköp)

5.2 Innehållet i avtal som inbegriper rätt att köpa en bostad (3 kap. 7 § i lagen om bostadsköp)

5.3 Skyldighet att lämna information före ingående av avtal som inbegriper rätt att köpa en bostad (3 kap. 8 § i lagen om bostadsköp)

5.4 Konsekvensbedömning

6 Förslag som gäller års- och eftergranskningen

6.1 Förslag som gäller årsgranskningen (4 kap. 18, 18 a, 18 c, 18 d, 18 e och 18 f § i lagen om bostadsköp)

6.2 Förslag som gäller eftergranskningen (4 kap. 18 g, 18 h och 18 i § i lagen om bostadsköp)

6.3 Konsekvensbedömning

7 Upphörande av säljarens ansvar (s.k. sekundär reklamations tid)

Upphörande av säljarens ansvar (s.k. sekundär reklamations tid) (4 kap. 19 § i lagen om bostadsköp)

8 Precisering av standardsättningsbeloppet i lagen när köparen häver avtalet

Precisering av standardsättningsbeloppet i lagen när köparen häver avtalet (4 kap. 35 § i lagen om bostadsköp)

9 Kommentarer om andra förslag som gäller lagen om bostadsköp

Kommentarer om andra förslag som gäller lagen om bostadsköp

10 Kommentarer om förordningen om bostadsmarknadsföring

Kommentarer om förordningen om bostadsmarknadsföring

11 Kommentarer om förordningen om skyddsdokument

Kommentarer om förordningen om skyddsdokument

12 Konsekvensbedömning

13 Övriga kommentarer

Övriga kommentarer

Luukkonen Yli-Rahnasto Marja
Oikeusministeriö

Kekkonen Henriikka
Oikeusministeriö