



## Lausunto

23.4.2026

VN/24396/2023  
VN/24396/2023-VM-36

Oikeusministeriölle

# Valtiovarainministeriön lausunto asuntokauppalakityöryhmän mietinnöstä ja hallituksen esitysluonnoksesta

Oikeusministeriö on pyytänyt valtiovarainministeriöltä lausuntoa asuntokauppalain ajantasaistamista koskevasta työryhmän mietinnöstä ja hallituksen esitysluonnoksesta.

Oikeusministeriö asetti 27.1.2025 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asuntokauppalain päivittämiseksi. Oikeusministeriö asetti samalla seurantaryhmän seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä. Valtiovarainministeriön edustaja on osallistunut seurantaryhmän työhön.

Työryhmän toimikausi päättyi 31.1.2026. Mietinnön pohjalta oikeusministeriössä on jatkovalmisteltu virkatyönä luonnos hallituksen esitykseksi, johon ei sisälly mietinnöstä poiketen ehdotusta suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta konkurssitilanteissa.

Valtiovarainministeriö keskittyy lausunnossaan kahteen kysymykseen, joilla on merkitystä julkisen talouden ja ministeriön muun toimialan näkökulmasta. Ensinnäkin turva-asiakirjojen säilyttämis-tehtävä liittyy julkisen hallinnon tehtäväraenteeseen ja resurssien kohdentamiseen. Toiseksi asunnonostajan kaupasta vetäytymistä koskeva sääntely kytkeytyy asuntohankkeiden rahoituskelpoisuuteen ja rahoitusmarkkinoiden toimintaan, joilla voi olla laajempia vaikutuksia markkinoiden vakautteen ja hankkeiden toteutumiseen. Ministeriö rajaa lausuntonsa näihin kahteen näkökulmaan.

## Turva-asiakirjojen säilyttäminen

Sekä virkatyönä laaditussa hallituksen esitysluonnoksessa että työryhmämietinnössä on arvioitu Lupa- ja valvontaviraston asemaa asuntokauppalain 2 luvussa tarkoitettujen turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Mietinnössä ja esitysluonnoksessa on katsottu, että viranomaisen mahdollisuus toimia turva-asiakirjojen säilyttäjänä on perusteltu asunnon ostajien näkökulmasta, minkä vuoksi tehtävän lakkauttamista ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena.

Valtiovarainministeriö katsoo, että julkisen sektorin tehtäviä tulisi arvioida systemaattisesti suhteessa niiden välttämättömyyteen ja siihen, voidaanko tehtävät hoitaa markkinaehtoisesti. Arviointitarve korostuu nykyisessä julkisen talouden tilanteessa, jossa julkisella sektorilla on merkittävä sopeuttamistarve. Tämä edellyttää, että viranomaisten tehtäväkenttää tarkastellaan kriittisesti.

Turva-asiakirjojen säilyttäminen on luonteeltaan palvelu, joka kohdistuu ensisijaisesti perustajaurakoitsijoihin ja joka rahoitetaan näiltä perittävillä maksuilla. Tehtävä ei sisällä julkisen vallan käyttöä, vaan se vastaa ominaispiirteiltään markkinaehtoista asiantuntijapalvelua. Ministeriön näkemyksen

Postiosoite  
Postadress  
Postal Address  
Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite  
Besöksadress  
Office

Puhelin  
Telefon  
Telephone

Faksi  
Fax  
Fax

s-posti, internet  
e-post, internet  
e-mail, internet

PL 28  
00023 Valtioneuvosto

Snellmaninkatu 1 A  
Helsinki

0295 16001  
+358 295 16001

kirjaamo.vm@gov.fi

mukaan jatkovalmistelussa olisi perusteltua arvioida, onko viranomaisen rooli säilyttäjänä välttämätön vai voitaisiinko tehtävä järjestää ensisijaisesti markkinaehtoisesti.

Nykyinen sääntely lähtee siitä, että viranomaisen on tarvittaessa otettava turva-asiakirjat säilyttäväksi, jos luottolaitos ei myönnä asunto-osakeyhtiölle rakentamisvaiheen aikaista luottoa. Näissä tilanteissa tämä luo käytännössä subjektiivisen oikeuden saada asiakirjat talletetuksi viranomaiselle riippumatta hankkeen laadusta tai toimijoiden luotettavuudesta. Ministeriön näkemyksen mukaan turva-asiakirjojen säilyttämisen ei tulisi olla tällainen subjektiivinen oikeus, vaan sen tulisi perustua markkinaehtoiseen kysyntään ja tarjontaan.

Voimassa oleva sääntely rajoittaa markkinaehtoisen palvelutarjonnan kehittymistä, koska lain mukaan yksityisen sektorin toimijoista vain luottolaitokset voivat toimia turva-asiakirjojen säilyttäjinä. Muissa tapauksissa säilyttäjänä on oltava Lupa- ja valvontavirasto. Markkinoille ei näin ollen synny kannustimia kehittää vaihtoehtoisia palvelumalleja tai laajentaa toimijajoukkoa. Tämä rakenteellinen asetelma estää kilpailun ja uusien palveluntarjoajien syntyminen, vaikka tehtävä itsessään on luonteeltaan sellainen, että se voisi olla markkinaehtoisesti järjestettävissä.

Markkinaehtoisessa mallissa toimijoiden oma luotettavuus ja hankkeen riskiprofiili vaikuttaisivat luonnollisella tavalla siihen, millä ehdoilla säilytyspalvelua on saatavilla. Tämä voisi osaltaan vahvistaa markkinakuria ja ohjata toimijoita huolelliseen ja läpinäkyvään toimintaan. Ministeriön näkemyksen mukaan olisi perusteltua selvittää, voisiko lainsäädäntöä kehittää siten, että myös muut kuin luottolaitokset voisivat toimia turva-asiakirjojen säilyttäjinä, jotta markkinaehtoiset ratkaisut muodostuisivat ensisijaiseksi toimintatavaksi.

Vaikka turva-asiakirjojen säilyttämiseen liittyvät tehtävät ovat määrältään rajallisia ja niistä peritään kustannusvastaava maksu, tehtävä edellyttää viranomaiselta erityisasiantuntijaresursseja. Ministeriö katsoo, että tällaisia resursseja tulisi kohdentaa ensisijaisesti tehtäviin, jotka edellyttävät julkisen vallan käyttöä tai joissa viranomaisen rooli on välttämätön.

## **Ostajan vetäytyminen kaupasta ja siihen liittyvät seuraamukset**

Sekä työryhmämietinnössä että hallituksen esitysluonnoksessa ehdotetaan, että asunnonostajan niin sanottu peruuttamisoikeus säilytetään nykyisessä laajuudessaan. Asuntokauppalakityöryhmä on työssään tarkastellut myös vaihtoehtoja, joissa ostajan oikeutta vetäytyä kaupasta olisi kavennettu tai poistettu, mutta työryhmä on päättänyt esittämään, että säännös säilyisi ennallaan.

Nykyinen sääntely ei tosiasiallisesti muodosta ostajalle vapaata peruuttamisoikeutta, ellei kauppasopimuksessa ole erikseen sovittu ostajan varsinaisesta peruuttamisoikeudesta. Pelkästään asuntokauppalain säännösten perusteella kyse ei ole oikeudesta peruuttaa kauppa ilman seuraamuksia, vaan tilanteesta, jossa ostaja vetäytyy kaupasta rikkoen sitovan kauppasopimuksen. Tällöin ostaja vastaa myyjälle sopimusrikkomuksella aiheuttamastaan vahingosta. Tämä ilmenee asuntokauppalain 4 luvun 32 §:n sanamuodosta. Tästä johtuen hallituksen esityksessä ei tulisi lähtökohtaisesti käyttää termiä peruuttamisoikeus, koska se ei kuvaa säännöksen oikeudellista luonnetta.

Valtiovaraministeriö kannattaa, että asuntokauppalain uudistamisen yhteydessä asunnonostajalle ei pakottavan sääntelyn keinoin mahdollisteta varsinaista peruuttamisoikeutta siten, että ostaja voisi suoraan lain nojalla vetäytyä kaupasta vähäisemmillä seurauksilla kuin mitä asuntokauppalaisa tällä hetkellä on säädetty. Kaupan peruttamisen helpottaminen lisäisi epävarmuutta asuntohankkeiden toteutumisesta, koska ostajat voisivat vetäytyä kaupasta aiempaa kevyemmin perustein. Tämä kasvattaisi riskiä siitä, että hankkeisiin ei muodostuisi riittävää määrää sitovia kauppasopimuksia, mikä on keskeinen edellytys rahoituksen myöntämiselle.

Pankkisääntely ja rahoitusmarkkinoiden käytännöt perustuvat oletukseen, että hankkeen riskitaso on olennaisesti korkeampi silloin, kun sitovia sopimuksia ei ole riittävästi tai jos sopimuksista voidaan irtaantua rakentamisvaiheen aikana kevyin perustein. Hankkeen rahoitus voi korkeammasta riskistä johtuen muodostua tällöin kalliimmaksi tai vaikeammin saatavaksi. Tällöin hanketta rahoittavien luottolaitosten vakavaraisuusvaatimukset ovat myös korkeammat. Laajempi peruuttamisoikeus voisi myös johtaa tilanteisiin, joissa hankkeet jäävät kesken ostajien vetäytyessä. Tämä ei olisi asuntohankkeiden rahoituskelpoisuuden eikä markkinoiden toimivuuden kannalta tarkoituksenmukaista.

Lisäksi on huomioitava, että jos peruuttamisoikeutta laajennettaisiin, hankkeen taloudelliset vaikutukset eivät rajoitu ainoastaan rakennuttajiin ja peruuttaneisiin ostajiin. Mikäli osa ostajista vetäytyy kaupasta, kustannuspaine voi siirtyä niille ostajille, jotka eivät ole peruuttaneet kauppoja. Tämä voi ilmetä esimerkiksi lisäkustannuksina tai hankkeen ehtojen muutoksina. Tällainen kustannusten uudelleenjakoa ei olisi ostajansuojan eikä markkinoiden tasapainoisen toiminnan näkökulmasta toivottavaa.

Ministeriön näkemyksen mukaan nykyinen sääntely asiasisällöllisesti tasapainottaa ostajansuojaa ja rahoituskelpoisuutta. Hallituksen esityksen jatkovalmistelussa on tärkeää, että esityksestä ei muodostu kuva nykyisen sääntelyn muodostavan osakkeenostajille varsinaisen peruuttamisoikeuden, vaan kyse on ostajan puolella olevan sopimusrikkomusten seuraamuksia koskevasta sääntelystä. Tarvittaessa asuntokauppalain 4 luvun 32 §:n otsikkoa voisi täsmentää paremmin vastaavaksi itse pykälän sisältöä.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä

Juha Majanen

Lainsäädäntöneuvos

Antti Makkonen

Jakelu

OM Oikeusministeriö

Tiedoksi

OM YOO Siviilioikeus, Marja Luukkonen Yli-Rahnasto  
VM VKO Valtionhallinnon kehittämisosasto  
VM RMO Rahoitusmarkkinaosasto

**VN/24396/2023-VM-36**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: