

**Asettamis päätös**

27.1.2025

# Asuntokauppalakityöryhmä ja sen seurantaryhmä

## Asettaminen

Oikeusministeriö on tänään asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella ehdotus asuntokauppalaan päivittämiseksi.

Oikeusministeriö asettaa samalla seurantaryhmän seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä.

## Toimikausi

1.2.2025–31.1.2026

## Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (Vahva ja välittävä Suomi, Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58, Helsinki 2023) kirjauksen mukaan asuntokauppalaki päivitetään ajantasaiseksi (s. 122).

Asuinhuoneiston ostaminen tulee ajankohtaiseksi suurimmalle osalle suomalaisista jossakin vaiheessa elämää. Uusien asuinhuoneistojen kauppoja on tehty Suomessa viime vuosien aikana vuodesta riippuen noin 2 000–12 000 kappaletta vuosittain ja vanhojen asuinhuoneistojen kauppoja puolestaan noin 50 000–80 000 kappaletta vuosittain. Asuinhuoneiston kauppa on taloudelliselta merkitykseltään osapuolille tavallisesti huomattava.

Asuntokauppalaki (843/1994) tuli voimaan 1.9.1995, ja sitä on päivitetty kattavasti 2000-luvun alkupuolella. Asuntomarkkinoiden sekä muun lainsäädännön muuttumisen vuoksi asuntokauppalakia on jälleen tarpeen päivittää. Oikeusministeriö on järjestänyt 3.2.2023 keskustelutilaisuuden keskeisille etutahoille. Lain todettiin olevan edelleen pääosiltaan toimiva, mutta siinä todettiin myös joukko puutteita ja epäselvyyksiä.

Eryteisesti puutteita tai epäselvyyksiä liittyy rakentamisvaiheessa myytävien huoneistojen ostajien suojaa koskeviin säännöksiin, jotka koskevat muun muassa rakentamisvaiheen ja sen jälkeisiä vakuuksia, perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettavaa vakuutta, ostajien oikeutta valita rakennustyön tarkkailija sekä konkurssitilanteita. Ei ole epätavallista, että vuositarkastuksessa todettujen virheiden korjaaminen kestää useita vuosiakin. Tällä hetkellä rakentamisvaiheen ja sen jälkeinen vakuus vapautuu tietyn määräajan kuluttua automaattisesti, jos vapautumista ei vastusteta ja asiaa viedä tuomioistuimen tai kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi. Sääntely on työllistänyt merkittävästi kuluttajariitalautakuntaa, johon tulee vuosittain noin 300 vakuuden vapautumisen vastustamista koskevaa asiaa. On myös tilanteita, joissa suorituskyvyttömyysvakuutta ei ole asetettu, vaikka se olisi lain mukaan pitänyt asettaa.

Postiosoite  
Postadress  
Postal Address  
Valtioneuvosto

Käyntiosoite  
Besöksadress  
Office

Puhelin  
Telefon  
Telephone

Faksi  
Fax  
Fax

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

Asuntokauppalaissa on havaittu myös muita epäselvyyksiä ja puutteita. Aihetta on tarkastella muun muassa lain soveltuvuutta erilaisiin vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimalleihin, perustajao-sakkaan vastuuta ja sen vanhentumista, uuden asunnon kauppaa koskevien säännösten soveltu-mista tilanteesta, jossa myyjä ei ole perustajao-sakas, sekä myyjän vastuuta salaisesta taloudelli-sesta virheestä.

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista säädetään asuntomarkkinoitiasetuksessa (130/2001; valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista). Asetusta ei ole päivitetty sen voimaantulon jälkeen, eikä se enää vastaa nykypäivän asuntomarkkinoita tai asunto-ten markkinoitikäytäntöjä.

## Tavoitteet

Tavoitteena on uudistuksilla parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimi-vuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä. Tavoitteena on myös vähentää kuluttaja-riitalautakunnan ja tuomioistuinten tehtäviä vakuuden vapautumiseen liittyvien asioiden käsittelyssä.

## Tehtävät

Työryhmän tulee valmistella hallituksen esityksen muotoon laadittu ehdotus asuntokauppalain muu-toksista sekä ehdotus tarvittavista muutoksista turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annettuun valtio-neuvoston asetukseen ja asuntomarkkinoitiasetukseen.

## Organisointi

### Työryhmä

#### *Puheenjohtaja*

Dosentti, OTT, VT Marja Luukkonen Yli-Rahnasto, Helsingin yliopisto

#### *Jäsenet*

Lainsäädäntöneuvos Kalle Mäenpää, oikeusministeriö

Erytisasiantuntija Mikko Friipyöli, ympäristöministeriö

Asiantuntija Essi Teljo, Kilpailu- ja kuluttajavirasto/kuluttaja-asiamies

Varapuheenjohtaja Juho Kankkunen, kuluttajariitalautakunta

Johtaja Aija Tasa, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Varatoimitusjohtaja Kirsi Palviainen, Rakennusteollisuus RT ry

Vanhempi lakimies Jaakko Lindfors, Suomen Kiinteistöliitto ry

Lakimies Heli Yli-Kauppila, Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry

Vanhempi lakiasiantuntija Kristel Pynnönen Andersson, Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry

Johtava lakimies Antti Laitila, Finanssiala ry

Työryhmän pysyvänä asiantuntijana toimii lakimies Tapio Nevala.

Työryhmän sihteerinä toimii erityisasiantuntija Toni Tähtinen oikeusministeriöstä.

Työryhmä voi työnsä aikana kuulla asiantuntijoita ja muita tarpeellisiksi katsomiaan tahoja ja järjestää kuulemistilaisuuksia.

## **Seurantaryhmä**

### *Puheenjohtaja*

Osastopäällikkö, ylijohtaja Liisa Huhtala, oikeusministeriö

### *Jäsenet*

Yksikön päällikkö Johan Hellberg, Helsingin kaupungin kaupunkiympäristö asuntotuotantopalvelu

Apulaisosastonjohtaja, käräjätuomari Saara El Togby, Itä-Uudenmaan käräjäoikeus

Pääsihteeri Raisa Harju, Keskuskauppakamari

Ylitarkastaja Annika Ahlskog, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

Asianajaja Petri Keskitalo, Suomen Asianajajaliitto

Johtava lakiasiantuntija Jenni Valkama, Suomen Isännöintiliitto ry

Juristi Kristian Danielson, Suomen Kiinteistövälittäjät ry

Johtava juristi Riikka Lehtimäki, Suomen Kuntaliitto

Asiantuntija Niko Nurmela, Suomen Yrittäjät ry

Erityisasiantuntija Lauri Wilenius, työ- ja elinkeinoministeriö

Lainsäädäntöneuvos Antti Makkonen, valtiovarainministeriö

Johtava lakimies Harri Isokoski, Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE

Toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry

Juristi Susanna-Maria Aarnivuo, Suomen Vuokranantajat ry

Seurantaryhmän sihteerinä toimii erityisasiantuntija Toni Tähtinen oikeusministeriöstä.

## **Kustannukset**

Työryhmän ja seurantaryhmän menot maksetaan momentilta 25.01.01, toimintayksikkö 1500132000 OM Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto.

Työryhmä hoitaa tehtävänsä virkatyönä. Työryhmän ja seurantaryhmän jäsenille ei makseta kokouspalkkioita eikä kulukorvauksia.

Osastopäällikön sijainen, yksikönpäällikkö, hallitusneuvos Merja Muilu

Yksikönpäällikkö, lainsäädäntöneuvos

Katri Kummoinen

Jakelu Työryhmän ja seurantaryhmän puheenjohtaja, jäsenet, pysyvä asiantuntija ja sihteeri

Tiedoksi Oikeusministeriö:  
kansliapäällikkö Leinonen  
viestintäjohtaja  
yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto

**VN/24396/2023-OM-24**

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: