5.10.2026

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 191/2026 vp

HE 191/2026 VP HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUNTOKAUPPALAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi. Kiinteistöliitto arvioi esitystä asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 27 550 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton muutosesitykset lyhyesti

Kiinteistöliitto esittää seuraavia muutoksia esitykseen:

1) 4 luvun 18 §:ssä säädetty vuositarkastuksen ajankohta tulee säilyttää entisellään. Vuositarkastus tulisi jatkossakin pitää 12-15 kuukauden määräajassa käyttöönotosta.

2) Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöala tulee laajentaa perustajaosakkaan konkurssitilanteisiin rakentamisvaiheessa.

3) Jälkitarkastuksen järjestämisen edellytyksiä on tarkennettava 4 luvun 18 g §:ssä.

Kiinteistöliiton lausunto

Kokonaisuutena lakimuutosesitys parantaisi osakkeenostajien ja asuntoyhteisön asemaa. Rakennustyöntarkkailijan pakollisuus vaikuttanee positiivisesti rakentamisen laatuun, mutta samalla se myös tullee nostamaan uusien asuntojen kauppahintoja.

Vastaavalla tavalla ehdotetut muutokset vuositarkastukseen ja jälkitarkastusta koskevat lisäykset tarkentavat prosessia, voivat edesauttaa virheiden selvittämistä ja jämäköittää korjaamista ja korjausten aikataulua.

Kiinteistöliitto kannattaa vanhentumista koskevan 4 luvun 19 a §:n lisäämisestä lakiin ja pitää esitystä välttämättömänä. Voimassa olevan lainsäädännön

perusteella on epäselvää mikä on ns. 10-vuotisvastuun alkuhetki. Epätietoisuus siitä milloin myyjän vastuu päättyy, tuo ylimääräisiä kuluriskejä riitatilanteissa kaikille osapuolille.

RS-kohteiden osalta pidämme perusteltuna, että ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen esityksen mukaisesti, kun kymmenen vuotta on kulunut ns. hallinnonluovutuskokouksesta. Niissä kohteissa, joissa huoneistot myydään valmiina (eikä järjestetä hallinnonluovutuskokousta), pidämme hyvänä ehdotettua säännöstä siitä, että ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisön rakennukset rakentamislain 122 §:ssä tarkoitetussa loppukatselmuksessa käyttöön otettaviksi. Tällöin useista eri rakennuksista koostuvissa yhteisöissä ei olisi eri vanhentumisajan piiriin kuuluvia rakennuksia.

Kiinteistöliitto ehdottaa seuraavia muutoksia esitykseen:

1) Vuositarkastuksen ajankohta tulee säilyttää entisellään. Vuositarkastus tulisi jatkossakin pitää 12-15 kuukauden määräajassa käyttöönotosta.

Vuositarkastuksen toimittamisajankohdan lyhentäminen ehdotuksen 4 luvun 18 §:n mukaisesti aikaisintaan 10 kuukauteen siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönotettavaksi, johtaa siihen, että virheiden selvittämisen painopiste siirtyy aiempaa varhaisempaan vaiheeseen. Tätä voidaan pitää ongelmallisena.

Ehdotuksen mukaan vuositarkastuksen ajankohdasta on ilmoitettava vähintään kuukautta ennen sen toimittamista. Myyjän tulee edellä mainitusta vuositarkastuksen ajankohdasta ilmoittaessaan pyytää ostajia ilmoittamaan asunnoissaan ja mahdollisissa muissa heidän hallinnassaan olevissa tiloissa ja alueissa sekä yhtiöjärjestyksen mukaan heidän kunnossapitovastuulleen kuuluvissa yhteisissä tiloissa ilmenneet virheet. Myyjän tulee myös pyytää asuntoyhteisöä ilmoittamaan sen kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet.

Ehdotuksen mukainen aikataulu johtaa siihen, että virheilmoituksia voidaan alkaa kerätä lain edellyttämällä tavalla niin aikaisin, että vuositarkastus voitaisiin järjestää jo 10 kuukauden kuluttua käyttöönotosta. Kiinteistöliitto arvioi, että näin varhain ei ole vielä mahdollista havaita kaikkia virheitä tai arvioida niiden merkitystä vuositarkastuksen yhteydessä. Vuositarkastuksen toimittamisajankohdan aikaistaminen esitetyin tavoin voi johtaa jopa siihen, että esimerkiksi vain tiettyyn vuodenaikaan tietyissä keliolosuhteissa havaittavissa olevat virheet voivat jäädä havaitsematta ennen vuositarkastusta. Esimerkiksi lämmitykseen tai ilmanvaihtoon liittyvät ongelmat tai sulamis- ja hulevesijärjestelmän puutteet voivat ilmetä vain tiettyinä vuodenaikoina.

Vuositarkastuksen ajankohta vaikuttaa ostajan ja taloyhtiön oikeuteen vedota havaitusta virheestä. Lakiesityksen 4 luvun 19 §:n mukaan ostaja menettää

oikeutensa vedota virheeseen, mikäli virheestä ei ole ilmoitettu vuositarkastuksen yhteydessä tai muuten ennen 18 f:n 4 momentissa tarkoitetun määräajan päättymisestä. Vuositarkastuksen ajankohdan aikaistaminen voi johtaa myös siihen, että on entistä tulkinnanvaraisempaa, milloin on kysymys virheestä, joka olisi tullut havaita vuositarkastukseen mennessä. Näin voisi olla esimerkiksi sellaisten aiemmin mainittujen virheiden kohdalla, joita ei vuodenajasta johtuen ole käytännössä voitu havaita vuositarkastukseen mennessä. Esityksestä johtuen virheestä ilmoittamisen oikea-aikaisuus riippuisi siitä, mihin aikaan vuodesta rakennus on käyttöönotettu ja mitkä virheet ovat tämän perusteella voitu havaita vuositarkastukseen mennessä. Tämä tulkinnanvaraisuus voi lisätä myyjän ja ostajan tai myyjän ja yhtiön välisiä riitoja ja lisätä oikeudenkäyntejä riitoihin liittyen.

Kiinteistöliitto vaatii, että vuositarkastus tulee jatkossakin järjestää vasta 12-15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönotettavaksi. Tämä on välttämätöntä asunto-osakeyhtiöiden oikeusaseman turvaamiseksi.

2) Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentaminen perustajaosakkaan konkurssitilanteisiin

Ehdotettu 2 luvun 19 b §:n mukainen muutos koskien osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuuta suorituskyvyttömyysvakuudessa selkeyttäisi vakuuksiin liittyvää normistoa ja parantaisi ostajien ja yhtiön asemaa myyjän suorituskyvyttömyystilanteissa.

Ehdotuksessa ei kuitenkaan ole tehty muutoksia suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaan. Kiinteistöliitto ehdottaa, että suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa laajennetaan asuntokauppalakityöryhmän mietinnön mukaisesti kattamaan rakennustöiden valmiiksi saattamisesta aiheutuvat ylimääräiset rakentamiskustannukset. Tällä muutoksella parannettaisiin osakkeenostajien ja taloyhtiöiden suojaa tilanteissa, joissa perustajaosakas asetetaan konkurssiin rakentamisvaiheessa. Pelkkä rakentamisvaiheen vakuus ei käytännössä riitä kattamaan kohteen valmiiksi saattamisen kustannuksia ja siten osakkeenostajille voi aiheutua merkittäviä lisäkustannuksia esimerkiksi suunnittelusta, valvonnasta, rakentamisesta ja tarvikkeista.

Kiinteistöliitto ehdottaa, että asuntokauppalakityöryhmän mietinnön mukaisesti 2 luvun 19 §:ään lisätään 2 momentti seuraavasti:

”*Edellä 1 momentissa tarkoitetun vakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kustannuksista, joista perustajaosakas tämän lain tai sopimuksen perusteella on vastuussa ja jotka ovat tarpeellisia rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseksi, osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän 4*

luvun 14 §:n 2–5 kohdassa tarkoitetun rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Lisäksi vakuuden antaja vastaa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeellisista ylimääräisistä asumiskuluista siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka niiden korjaamisen takia käyttää. Vakuuden antajan vastuun rajoittamisesta säädetään 19 a ja 19 b §:ssä."

3) Jälkitarkastuksen järjestämisen edellytyksiä on tarkennettava 4 luvun 18 g §:ssä.

Lakiesityksen 4 luvun 18 g §:n mukaan myyjän on järjestettävä jälkitarkastus virheiden korjaamisen ja vuositarkastuksen jälkeen. Ehdotetun sanamuodon mukaan virheiden korjaaminen olisi jälkitarkastuksen järjestämisen edellytys. Kuitenkin jälkitarkastusraporttia koskevassa 4 luvun 18 h §:ssä todetaan sen 2-kohdassa, että jälkitarkastusraporttiin on merkittävä virheet, joita myyjä ei ole vielä korjannut ja syy, miksi korjausta ei ole tehty, ja korjaamatta olevien virheiden korjaamisaikataulu. Jälkitarkastusraportti on esitettävä ehdotetun 4 luvun 18 i §:n mukaan jälkitarkastuskokouksessa. Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan pykälät ovat ristiriidassa keskenään, sillä jälkitarkastuksen järjestämisen edellytyksenä on 18 g §:n mukaan virheiden korjaaminen. Mikäli jälkitarkastuksen edellytyksenä on virheiden korjaus ja vuositarkastus, ei jälkitarkastuksessa voisi olla enää virheitä, jotka olisi esimerkiksi merkittävä jälkitarkastusraporttiin.

Hallituksen esityksen luonnosversiossa jälkitarkastuksen edellytyksenä ei ollut virheiden korjaaminen, vaan jälkitarkastuksesta määrättiin luonnoksessa ainoastaan, että ”myyjän on järjestettävä jälkitarkastus vuositarkastuksen jälkeen”. Nyt 4 luvun 18 g § on luettavissa siten, että virheiden korjaamisella tarkoitetaan kaikkien virheiden korjaamista. Kiinteistöliiton mielestä tämä ristiriita tulee korjata.

Lopuksi

Esityksessä ei ole huomioitu asunto-osakeyhtiöiden kiinteistövakuutuksiin sisältyvän oikeusturvavakuutuksen puutteita. Nämä oikeusturvavakuutukset eivät lähtökohtaisesti korvaa perustajaosakasta vastaan nostettavien riitaoikeudenkäyntien kuluja, koska vakuutusta ei käytännössä oteta ennen rakentamisen aloittamista (vakuutusehtojen tyypillinen edellytys vakuutusturvan voimassaololle). Sääntelyä olisi tullut Kiinteistöliiton mielestä muuttaa siten, että se ohjaisi perustajaosakkaan ottamaan asunto-osakeyhtiön nimissä sellaisen oikeusturvavakuutuksen, joka turvaisi asunto-osakeyhtiötä myöhemmissä mahdollisissa kannetilanteissa perustajaosakasta vastaan.

Esityksessä ei myöskään ole huomioitu perustajaosakkaan asunto-osakeyhtiön lukuun tekemiä palvelusopimuksia. Asunto-osakeyhtiö on voitu sitoa rakentamisvaiheen aikana pitkiin määräaikaisiin sekä kalliisiin palvelusopimuksiin kuten esimerkiksi isännöinnin ja ylläpito- ja määräaikaistarkastussopimuksiin. Näistä sopimuksista irtautuminen on osoittautunut asunto-osakeyhtiölle erittäin

hankalaksi. Kiinteistöliitto on lain valmistelun yhteydessä ehdottanutkin, että laissa säänneltäisiin siitä, että perustajaosakkaan rakentamisvaiheessa asunto-osakeyhtiön lukuun tekemät palvelusopimukset tulee voida irtisanoa kohtuullista irtisanomisaikaa noudattaen.

Lain toimivuutta tulee jäädä seuraamaan ja tarkastella tarvetta muuttaa lakia tulevaisuudessa ym. osalta.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jaakko Lindfors
vanhempi juristi, OTM