

Eduskunta
Talousvaliokunta

Lausuntopyyntö 30.9.2026, asiantuntijakuuleminen 13.10. klo 12.00

ASIA: HE 191/2026 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä asuntokauppalain muuttamisesta.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenen omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Pidämme asuntokauppalain päivittämistä tarpeellisenä ja siihen esitettyjä muutoksia lähtökohteisesti kannatettavina.

Asuntokaupan peruutusoikeuden sääntely

Voimassa olevan asuntokauppalain 4 luvun 32 §:n mukaan ostaja voi peruuttaa uuden asunnon kaupan, mikäli asuntoa ei ole vielä luovutettu ostajan hallintaan. Myyjällä on pykälän mukaan oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta vahingosta 35 §:n mukaan. Hallituksen esityksessä ehdotetaan asuntokauppalain 4 luvun 35 §:ään tehtäväksi seuraava täsmennys ”Tilanteessa, jossa ostaja on peruuttanut kaupan 32 §:n mukaisesti, tällaisena kohtuullisena korvauksena pidetään enintään viittä prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, minkä lisäksi ostajan on maksettava sellaiset tilaamansa lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnessä.” Mikäli kaupan peruuttamisen mahdollisuus säilyy laissa, lisäys on tarkoituksenmukainen.

Asuntokauppalain 4 luvun 32 §:n mukaiseen kaupan peruuttamiseen ei tällä hetkellä vaadita syytä. Täysin vapaa peruutusoikeus voi johtaa kohtuuttomaan tilanteeseen sekä rakennusliikkeen että muiden ostajien näkökulmasta. Vapaa peruutusoikeus ei myöskään kannusta yrityksiä käynnistämään asuntohankkeita huolimatta yllä mainitusta korvauksesta.

Esitämme harkittavaksi, että peruutusoikeus joko poistettaisiin kokonaan tai ainakin rajoitettaisiin kaupan jälkeen tapahtuneisiin poikkeustilanteisiin kuten esimerkiksi ostajan työttömyys, vakava sairastuminen tai muutto toiselle paikkakunnalle oman tai puolison työn tai opintojen vuoksi.

Ennen kohteen rakentamispäätöstä asuntoja perustajaurakoivat rakennusliikkeet ja muut rakennuttajat pyrkivät varmistamaan sen, että kohteeseen on riittävästi ostajia. Tässä niin sanotussa ennakkomarkkinointivaiheessa ostajat voivat tehdä sitomattomia varaussopimuksia. Mikäli ennakkomarkkinoinnissa saadaan riittävä määrä varaussopimuksia, rakentaminen käynnistyy ja ostajien kanssa allekirjoitetaan asunnoista kauppakirjat.

Peruutusoikeus on poikkeus sopimuksen sitovuuden periaatteeseen ja esimerkiksi Ruotsissa ei ole vastaavaa peruutusoikeutta.

Hyvässä markkinatilanteessa peruutusoikeutta harvoin käytetään. Ostaja myy kauppakirjan tuottamat oikeutensa eli ostajan asemansa edelleen seuraavalle ostajalle kaupan peruuttamisen sijasta. Tämä mahdollisuus ostajalla olisi edelleen käytettävissään kaupan peruutusoikeuden poistamisesta tai rajaamisesta riippumatta. On sitä vastoin ollut nähtävissä, että huonossa markkinatilanteessa ostajat käyttävät peruutusoikeutta laajemmin riippumatta siitä, onko heidän oma elämäntilanteensa muuttunut.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa

johtaja, asuminen ja lakiasiat