Oikeusministeriön julkaisuja
Justitieministeriets publikationer

Mietintöjä ja lausuntoja
Betänkanden och utlåtanden

2026:12

Asuntokauppalain uudistaminen

Työryhmän mietintö

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2026:12

Asuntokauppalain uudistaminen

Työryhmän mietintö

Marja Luukkonen Yli-Rahnasto ja Henriikka Kekkonen

Oikeusministeriö Helsinki 2026

Julkaisujen jakelu
Distribution av publikationer

Valtioneuvoston julkaisuarkisto Valto

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Oikeusministeriö
CC BY-NC-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-400-467-1
ISSN pdf: 2490-1172

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2026

Kuvailulehti
18.3.2026

Asuntokauppalain uudistaminen
Työryhmän mietintö

Oikeusministeriön julkaisuja, Mietintöjä ja lausuntoja 2026:12		**Teema**	Mietintöjä ja lausuntoja
Julkaisija	Oikeusministeriö		
Tekijä/t	Marja Luukkonen Yli-Rahnasto ja Henriikka Kekkonen		
Yhteisötekijä	Työryhmä		
Kieli	suomi	**Sivumäärä**	153

Tiivistelmä

Työryhmä ehdottaa asuntokauppalakiin muutoksia. Muutoksilla pyritään parantamaan ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistamaan soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä. Työryhmä ehdottaa myös asuntomarkkinointiasetuksen kokonaisuudistusta sekä turva-asiakirja-asetukseen eräitä muutoksia.

Esityksessä ehdotetaan, että rakennustyön tarkkailija olisi pakollinen. Vakuuksia koskevan sääntelyn osalta uutta olisi mm., että rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voitaisiin vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia.

Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa ehdotetaan laajennettavan. Ehdotuksen mukaan vakuutta voitaisiin konkurssitilanteessa käyttää rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseksi. Lisäksi suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuuteen ehdotetaan muutosta. Vuositarkastusta koskevia säännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi ja laajennettavaksi. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uudet säännökset jälkitarkastuksesta.

Työryhmä ehdottaa myös ns. välimallisopimusten osalta lisäyksiä lakiin. Lakiin lisättäisiin myös säännökset myyjän vastuun päättymisestä. Käytetyn asunnon kaupan taloudellista virhettä koskevaan pykälään lisättäisiin uutena kohtana salainen taloudellinen virhe.

Asiasanat	asuntokauppa, asuntokauppalaki, kuluttajansuoja, markkinointi		
ISBN PDF	978-952-400-467-1	**ISSN PDF**	2490-1172
Asianumero	VN/24396/2023	**Hankenumero**	OM101:00/2023
Julkaisun osoite	https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-400-467-1		

Sisältö

Oikeusministeriölle ... 6

Esityksen pääasiallinen sisältö ... 10

1 Asian tausta ja valmistelu ... 12
1.1 Tausta ... 12
1.2 Valmistelu ... 13

2 Nykytila ja sen arviointi ... 14
2.1 Nykytila ... 14
2.1.1 Turva-asiakirjat ja niiden säilyttäminen ... 14
2.1.2 Asuntokauppalain vakuusjärjestelmät ... 17
2.1.2.1 Rakentamisvaiheen aikainen ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ... 17
2.1.2.2 Suorituskyvyttömyysvakuus ... 18
2.1.3 Osakkeenostajien kokous ... 20
2.1.4 Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja ... 22
2.1.5 Rakennustyön tarkkailija ... 23
2.1.6 Vuositarkastus ja virheet ... 25
2.1.7 Reklamaatiovelvollisuus ... 28
2.1.8 Myyjän vastuun päättyminen ... 28
2.1.9 Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen ostajan peruuttaessa kaupan ... 29
2.1.10 Perustajaosakkaan konkurssi ... 31
2.1.11 Taloudellinen virhe käytetyn asunnon kaupassa ... 33
2.1.12 Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvat asumismuodot ... 34
2.1.13 Asuntomarkkinointiasetus ... 35
2.2 Nykytilan arviointi ... 37
2.2.1 Turva-asiakirjat ja niiden säilyttäminen ... 37
2.2.2 Vakuussääntely ... 37
2.2.3 Osakkeenostajien kokous ... 41
2.2.4 Tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija ... 41
2.2.5 Vuositarkastus ... 42
2.2.6 Reklamaatiovelvollisuus ja myyjän vastuun päättyminen ... 42
2.2.7 Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen ostajan peruuttaessa kaupan ... 43
2.2.8 Perustajaosakkaan konkurssi ... 43
2.2.9 Taloudellinen virhe käytetyn asunnon kaupassa ... 45
2.2.10 Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien ongelmia ... 45

3 Tavoitteet ... 48

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset ... 49
4.1 Keskeiset ehdotukset ... 49
4.1.1 Vakuudet ... 49
4.1.2 Osakkeenostajien kokous ja tilintarkastaja ... 50
4.1.3 Rakennustyön tarkkailija ... 50
4.1.4 Vuositarkastus ja jälkitarkastus ... 51
4.1.5 Myyjän vastuun päättyminen ja reklamaatiosääntelyn selkeyttäminen ... 52
4.1.6 Perustajaosakkaan konkurssi ... 53
4.1.7 Välimallisopimukset ... 53
4.1.8 Muut ehdotukset ... 54
4.2 Pääasialliset vaikutukset ... 54
4.2.1 Vaikutukset asuntokaupan osapuolten asemaan ... 54
4.2.2 Vaikutukset viranomaisiin ... 59
4.2.2.1 Vaikutukset kuluttajariitalautakuntaan ja tuomioistuimiin ... 59
4.2.2.2 Vaikutukset kuluttaja-asiamiehen ja kuluttajaneuvonnan toimintaan ... 60

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot ... 61
5.1 Vakuudet ... 61
5.2 Rakennustyön tarkkailija ... 61
5.3 Turva-asiakirjojen säilyttäminen ... 62
5.4 Ostajan peruuttamisoikeuden supistaminen ... 66
5.5 Perustajaosakkaan konkurssi ... 67
5.6 Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien sääntelyn tarve ja vaihtoehdot ... 68
5.7 Asuntomarkkinointiasetus ... 70

6 Lausuntopalaute ... 72

7 Säännöskohtaiset perustelut ... 73

8 Lakia alemman asteinen sääntely ... 109

9 Voimaantulo ... 110

10 Toimeenpano ja seuranta ... 111

11 Suhde muihin esityksiin ... 112

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys ... 113

Liitteet ... 115
Lakiehdotus ... 115
Asetusehdotukset ... 138
Eriävät mielipiteet ja lausuma ... 149

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Oikeusministeriö asetti 27.1.2025 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asuntokauppalain päivittämiseksi. Oikeusministeriö asetti samalla seurantaryhmän seuraamaan ja arvioimaan työryhmän työtä.

Työryhmän puheenjohtajaksi kutsuttiin dosentti, OTT Marja Luukkonen Yli-Rahnasto Helsingin yliopistosta (sittemmin oikeusministeriön lainsäädäntöneuvos). Jäseniksi määrättiin lainsäädäntöneuvos Kalle Mäenpää oikeusministeriöstä ja kutsuttiin erityisasiantuntija Mikko Friipyöli ympäristöministeriöstä, asiantuntija Essi Teljo Kilpailu- ja kuluttajavirastosta, varapuheenjohtaja Juho Kankkunen kuluttajariitalautakunnasta, johtaja Aija Tasa Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:stä, varatoimitusjohtaja Kirsi Palviainen Rakennusteollisuus RT ry:stä, vanhempi lakimies Jaakko Lindfors Suomen Kiinteistöliitto ry:stä, lakimies Heli Yli-Kauppila Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry:stä, vanhempi lakiasiantuntija Kristel Pynnönen Andersson Kuluttajaliitto ry – Konsumentförbundet rf:stä sekä johtava lakimies Antti Laitila Finanssiala ry:stä. Työryhmän pysyväksi asiantuntijaksi kutsuttiin lakimies Tapio Nevala. Työryhmän sihteeriksi määrättiin erityisasiantuntija Toni Tähtinen oikeusministeriöstä.

Kalle Mäenpään tilalle tuli sittemmin lainsäädäntöneuvos Paula Klami-Wetterstein oikeusministeriöstä, Toni Tähtisen tilalle erityisasiantuntija Henriikka Kekkonen oikeusministeriöstä ja Antti Laitilan tilalle juristi Johan Åberg Finanssiala ry:stä. Lisäksi johtaja Aija Tasa Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:stä siirtyi seurantaryhmään.

Oikeusministeriö määräsi seurantaryhmän puheenjohtajaksi osastopäällikkö Liisa Huhtalan oikeusministeriöstä ja kutsui jäseniksi edustajat Helsingin kaupungin kaupunkiympäristö/asuntotuotantopalvelusta, Itä-Uudenmaan käräjäoikeudesta, Keskuskauppakamarista, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastosta, Suomen Asianajajilta, Suomen Isännöintiliitto ry:stä, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:stä, Suomen Kuntaliitolta, Suomen Yrittäjät ry:stä, työ- ja elinkeinoministeriöstä, valtiovarainministeriöstä, Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINEstä, Vuokralaiset VKL ry:stä sekä Suomen Vuokranantajat ry:stä. Seurantaryhmän sihteeriksi määrättiin oikeusministeriöstä erityisasiantuntija Toni Tähtinen, jonka tilalle sittemmin määrättiin erityisasiantuntija Henriikka Kekkonen.

Työryhmän toimikausi päättyi 31.1.2026. Työryhmä kokoontui 19 kertaa ja seurantaryhmä neljä kertaa. Työryhmä kuuli toimikautensa aikana kirjallisesti Suomen Asianajajia sekä konkurssiasiamiehen toimistoa asuntokauppalain konkurssisääntelyn kehittämisestä.

Mietinnössä ehdotetaan muutettavaksi asuntokauppalakia. Työryhmä ehdottaa ensinnäkin muutoksia vakuussääntelyyn. Vastaisuudessa rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen olisi sidottu jälkitarkastuskokouksen pitämiseen. Rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voitaisiin edelleen kyseisen vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia. Tarkoituksena on, ettei vakuuksia pidätettäisi enempää kuin on tarve. Vakuus vapautuisi ilman suostumuksia viimeistään kolmen kuukauden kuluttua ehdotetun jälkitarkastuskokouksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus ja rakentamislain 122 §:ssä tarkoitettu loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti.

Osakkeenostajien valitsemaa tilintarkastajaa koskevaa säännöstä tarkennettaisiin. Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan tehtävänä olisi rakentamisvaiheen aikana säännöllisesti seurata kauppahintojen maksutiliä sekä lainannostosuunnitelmaa ja toteutuneita nostoja sekä saada näitä seikkoja koskevat tiedot.

Työryhmä ehdottaa, että rakennustyön tarkkailijan käyttäminen olisi vastaisuudessa pakollista. Perustajaosakkaan olisi huolehdittava, että yhtiöllä on viimeistään ostettavaksi tarjoamisen alkaessa rakennustyön tarkkailija. Lisäksi tarkkailijan tehtäviä tarkennettaisiin. Tarkkailijan tehtävänä olisi osakkeenomistajien edun mukaisesti seurata, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti ja että erääntyvät kauppahinnat eivät ole olennaisesti suurempia kuin myyjän suoritus. Tarkkailijalla olisi lisäksi säännöllinen tiedonantovelvollisuus osakkeenostajille. Tarkkailijan tehtäviä täsmennettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Tarkkailijan toimikausi kestäisi lähtökohtaisesti jälkitarkastuskokouksen loppuun. Osakeyhtiöllä ja osakkeenostajalla olisi oikeus saada tarkkailijalta korvaus vahingosta, jonka tarkkailija on aiheuttanut tehtäviä suorittaessaan, siltä osin kuin sitä ei voida saada muulta vastuussa olevalta tai vakuuksista. Tarkkailijan vastuu olisi siis toissijaista esimerkiksi perustajaosakkaaseen nähden.

Vuositarkastusta koskevia säännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi ja laajennettavaksi. Lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös täysin uudet säännökset jälkitarkastuksesta, joka olisi pidettävä vuositarkastuksen jälkeen. Jälkitarkastukseen kuuluisi jälkitarkastusraportin laatiminen sekä jälkitarkastuskokouksen pitäminen.

Jälkitarkastuksen tavoitteena on, että vuositarkastuksessa ilmenneet virheet ja mahdolliset erimielisyydet saadaan joutuisasti selvitettyä ja että sen myötä saadaan kootusti raportti korjaustilanteesta.

Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa ehdotetaan laajennettavan. Ehdotuksen mukaan vakuutta voitaisiin konkurssitilanteessa käyttää rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseksi. Muutoksella pyritään osaltaan parantamaan osakkeenostajan ja osakeyhtiön suojaa erityisesti niissä tilanteissa, joissa perustajaosakas asetetaan konkurssiin rakentamishankkeen ollessa kesken. Suorituskyvyttömyysvakuus olisi asuntokauppalain 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia täydentävä ja niihin nähden toissijainen. Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuusääntelyä ehdotetaan myös muutettavan siten, että rakennusvirheiden osalta vakuudesta korvattaisiin virheet omavastuun ylittäviltä osin.

Työryhmä ehdottaa välimallisopimusten osalta lisäyksiä asuntokauppalain 3 lukuun. Luvun piiriin tulisi ennakkoon perittävä maksu oikeudesta ostaa asunto taikka osuus asunnosta myöhemmin edellyttäen, että asunnosta on lisäksi tehty huoneenvuokrasopimus. Tällaiselle ennakkomaksulle säädettäisiin maksimimäärä, joka olisi neljä prosenttia kauppahinnasta. Osto-oikeudesta perittävänä maksuna tulisivat huomioiduiksi kaikki ensimmäisenä vuonna osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemisen jälkeen myyjälle suoritettavat maksut, jotka eivät liity asunnon hallinnasta perittäviin kustannuksiin. Jos asunto myöhemmin ostetaan, maksu olisi kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Jos osto-oikeusmaksun suorittanut taho ei lunastaisi asuntoa, myyjän olisi viipymättä palautettava maksu ja maksettava sille korkolain 12 §:n mukaista korkoa. Lisäksi lukuun lisättäisiin säännökset tällaisen maksun sisältävän sopimuksen vähimmäisehdoista sekä tiedonantovelvollisuudesta ennen sopimuksen tekemistä.

Työryhmä ehdottaa asuntokauppalakiin lisättäväksi säännökset myyjän vastuun päättymisestä. Lisäksi ehdotetaan muutosta vahingonkorvaussäännökseen, joka tulee sovellettavaksi kuluttajan peruuttaessa kaupan. Vahingonkorvaussäännökseen ehdotetaan lisättäväksi mahdollisuus sopia tietystä prosenttimääräisestä vakiokorvauksesta, jos ostaja peruuttaa sopimuksen. Käytetyn asunnon kaupassa olevaan taloudellista virhettä koskevaan pykälään lisättäisiin edelleen uutena kohtana salainen taloudellinen virhe. Lisäksi asuntokauppalain uuden asunnon kauppaa koskevista 2 ja 4 luvuista ehdotetaan kumottavaksi painettuja osakekirjoja koskevat säännökset. Käytetyn asunnon kaupassa painettuja osakekirjoja koskeviin säännöksiin ei ehdoteta muutoksia.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan noin 6 kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

Työryhmä ehdottaa asuntomarkkinointiasetuksen päivittämistä kokonaisuudessaan vastaamaan nykypäivää. Lisäksi turva-asiakirja-asetukseen ehdotetaan joitakin lisäyksiä ja päivityksiä.

Mietintöön on liitetty Finanssiala ry:n ja Rakennusteollisuus RT ry:n eriävät mielipideet sekä Kilpailu- ja kuluttajaviraston/kuluttaja-asiamiehen lausuma.

Saatuaan työnsä päätökseen työryhmä luovuttaa kunnioittavasti mietintönsä oikeusministeriölle.

Helsingissä 31. päivänä tammikuuta 2026

Marja Luukkonen Yli-Rahnasto

Paula Klami-Wetterstein

Essi Teljo

Kirsi Palviainen

Heli Yli-Kauppila

Johan Åberg

Mikko Friipyöli

Juho Kankkunen

Jaakko Lindfors

Kristel Pynnönen Andersson

Henriikka Kekkonen

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asuntokauppalakia. Tavoitteena on uudistuksilla parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä. Esitys perustuu pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman kirjaukseen, jonka mukaan asuntokauppalaki (843/1994) päivitetään (Vahva ja välittävä Suomi, s.122).

Esityksessä ehdotetaan, että rakennustyön tarkkailijan käyttäminen olisi pakollista. Perustajaosakkaan olisi huolehdittava, että yhtiöllä on viimeistään ostettavaksi tarjoamisen alkaessa rakennustyön tarkkailija. Lisäksi tarkkailijan tehtäviä tarkennettaisiin. Osakeyhtiöllä ja osakkeenostajalla olisi oikeus saada tarkkailijalta korvaus vahingosta, jonka tarkkailija on aiheuttanut tehtäviä suorittaessaan, siltä osin kuin sitä ei voida saada muulta vastuussa olevalta tai vakuuksista.

Vakuuden vapautumista koskevaan sääntelyyn ehdotetaan muutoksia. Uutta olisi muun muassa, että rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voitaisiin vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia.

Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa ehdotetaan laajennettavan. Esityksen mukaan vakuutta voitaisiin konkurssitilanteessa käyttää rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseksi. Lisäksi suorituskyvyttömyysvakuudesta katettaisiin rakennusvirheiden osalta havaitut rakennusvirheet omavastuun ylittäviltä osin.

Vuositarkastusta koskevia säännöksiä esitetään täsmennettäväksi ja laajennettavaksi. Lisäksi lakiin ehdotetaan lisättäväksi uudet säännökset jälkitarkastuksesta.

Niin sanottujen välimallisopimusten osalta ehdotetaan lisäyksiä asuntokauppalain varausmaksua, käsirahaa sekä vakiokorvausta koskevaan lukuun. Luvun säännöksiä sovellettaisiin kuluttajalta ennakkoon perittävään maksuun oikeudesta ostaa asunto taikka osuus asunnosta myöhemmin edellyttäen, että kuluttaja on lisäksi tehnyt huoneenvuokrasopimuksen asunnosta. Lakiin lisättäisiin myös säännökset tällaisen maksun sisältävän sopimuksen vähimmäisehdoista sekä tiedonantovelvollisuudesta ennen tällaisen sopimuksen tekemistä.

Lisäksi laissa säädettäisiin myyjän vastuun päättymisestä. Käytetyn asunnon kaupassa olevaan taloudellista virhettä koskevaan pykälään lisättäisiin uutena kohtana salainen taloudellinen virhe.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan noin kuuden kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

1 Asian tausta ja valmistelu

1.1 Tausta

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan asuntokauppalaki (843/1994) päivitetään (Vahva ja välittävä Suomi, s.122). Hallitusohjelman mukaan asuntopolitiikan keskeisin tavoite on asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen. Toimivat asuntomarkkinat luovat suomalaisille mahdollisuuden asua mahdollisimman hyvin ja edullisesti omia toiveita vastaavassa kodissa (s. 116).

Asuntokauppalaki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2024 lopussa omistusasunnoissa asui 3,7 miljoonaa henkilöä.[1] Suomessa on tällä hetkellä vajaa 92 000 asunto-osakeyhtiötä. Kiinteistöliitto on arvioinut, että niistä reilut 80 000 on kotitalouksien omistamia ns. hajautetun omistuksen taloyhtiöitä ja loput ovat yritysten, esimerkiksi vuokrataloyhtiöiden ja kiinteistösijoittajien, omistamia asunto-osakeyhtiöitä. (Isännöintiliitto: Isännöintiliiton toimialakatsaus 2024).

Asuinhuoneiston ostaminen tulee siten ajankohtaiseksi suurimmalle osalle suomalaisista jossakin vaiheessa elämää. Uusien asuinhuoneistojen kauppoja on tehty Suomessa viime vuosien aikana 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 tuli voimaan 1.9.1995. Ennen asuntokauppalain voimaantuloa lykättiin kuitenkin perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta noudatettavia vakuusjärjestelyjä koskevan 2 luvun 19 §:n voimaantuloa. Suorituskyvyttömyysvakuutta koskeva sääntely tuli asetuksella (119/1998) voimaan 1.9.1998.

Asuntokauppalakia on päivitetty kattavasti 2000-luvun alkupuolella. Asuntomarkkinoiden sekä muun lainsäädännön muuttumisen vuoksi asuntokauppalakia on jälleen tarpeen päivittää.

1 Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. Viiteajankohta: 2024. ISSN=1798-6745. Helsinki: Tilastokeskus [Viitattu: 14.10.2025].

1.2 Valmistelu

Oikeusministeriössä järjestettiin 3.2.2023 kuulemistilaisuus asuntokauppalain muutostarpeista keskeisille etutahoille. Lain todettiin olevan edelleen pääosiltaan toimiva, mutta siinä todettiin myös joukko puutteita ja epäselvyyksiä.

Esitysluonnos on valmisteltu oikeusministeriön 27.1.2025 asettamassa työryhmässä, jossa olivat oikeusministeriön lisäksi edustettuina ympäristöministeriö, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, kuluttajariitalautakunta, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry, Kuluttajaliitto ry – Konsumentförbundet rf ja Finanssiala ry. Työryhmään kutsuttiin pysyväksi asiantuntijaksi lakimies Tapio Nevala. Samanaikaisesti asetettiin laajapohjainen seurantaryhmä tukemaan ja arvioimaan asuntokauppalain säännösten päivittämistä valmistelevan työryhmän työtä. Seurantaryhmä on kokoontunut neljä kertaa.

Toimeksiannon mukaan työryhmän tehtävänä oli valmistella ehdotus asuntokauppalain muutoksista sekä ehdotus tarvittavista muutoksista turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annettuun valtioneuvoston asetukseen (835/2005, jäljempänä myös *turva-asiakirja-asetus*) ja asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annettuun valtioneuvoston asetukseen (130/2001, jäljempänä myös *asunto-markkinointiasetus*). Työryhmän tuli laatia ehdotuksensa hallituksen esityksen muotoon. Työryhmä on toimikautensa aikana pyytänyt Suomen Asianajajilta sekä konkurssiasiamiehen toimistolta lausunnot, miten asuntokauppalain konkurssisääntelyä tulisi kehittää. Molemmat tahot toimittivat työryhmälle lausuntonsa. Työryhmän työ valmistui tammikuussa 2026.

2 Nykytila ja sen arviointi

2.1 Nykytila

2.1.1 Turva-asiakirjat ja niiden säilyttäminen

Asuntokauppalain 2 luvun 3 §:n mukaan perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että valtioneuvoston asetuksella säädettävät osakeyhtiötä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat (*turva-asiakirjat*) luovutetaan 2 luvun mukaisesti säilytettäviksi. Asiakirjojen olemassaolo ja nähtävillä pitäminen turvaavat esitöiden mukaan asunnon ostamista harkitsevalle mahdollisuuden saada sellaiset tiedot yhtiöstä ja sen taloudesta, kiinteistöstä sekä rakentamis- tai korjausrakentamishankkeesta, että hän voi niiden avulla arvioida hankinnan kannattavuuden. Mahdollisuus saada tietoja turva-asiakirjoista ei kuitenkaan vähennä kauppaan liittyvää myyjän tiedonantovelvollisuutta eikä myöskään pääsääntöisesti lisää ostajan selonottovelvollisuutta (HE 14/1994 vp, s. 53).

Turva-asiakirjat luetellaan turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetussa valtioneuvoston asetuksessa. Turva-asiakirjoja ovat asetuksen 1 ja 2 §:n mukaan muun muassa yhtiön perustamiskirja, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys, yhteisön tai lisärakentamishankkeen taloussuunnitelma, lainhuuto- ja rasitustodistus, pääpiirustukset, rakennustapa- ja erikoistyöselostukset, rakentamista koskeva urakka- tai muu sopimus sekä vakuusasiakirjat. Asetuksessa määritellään myös, mitä rakentamishankkeiden taloussuunnitelmiin on merkittävä (4 ja 5 §). Asetuksen 4 §:n mukaan uudis- ja korjausrakentamishankkeen taloussuunnitelmaan on merkittävä maapohjan kustannukset, yhteisön rahoitus, arvio rakennuskustannuksista, luettelo panttikirjoista, tiedot luotoista, yhteisöä sitovat erityiset velvoitteet, tiedot vakuutuksista, rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, selvitys sopimuksista erinäisten tehtävien hoitamisesta ja arvio niiden kustannuksista sekä selvitys osakkeista tai osuuksista muissa yhteisöissä. Asetuksen 5 §:n mukaan lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmaan on merkittävä tiedot hankkeen rahoittamiseksi otetuista luotoista, arvio rakennuskustannuksista, tiedot vakuutuksista sekä yhteisön talousarvio sille tilikaudelle, jolloin uudet asunnot arvioidaan otettaviksi käyttöön.

Asuntokauppalain 2 luvun 4 §:ssä säädetään turva-asiakirjojen säilyttämisestä. Pykälän 1 momentin mukaan, jos osakeyhtiö hankkii talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitus maksaa

osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla, luottoa antavan luottolaitoksen on säilytettävä turva-asiakirjat. Jollei osakeyhtiö hanki tällaista lainaa, Lupa- ja valvontaviraston on säilytettävä asiakirjat. Jos yhtiön rakennukset sijaitsevat Ahvenanmaan maakunnassa, Ahvenanmaan valtionviraston on kuitenkin säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisissä tapauksissa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja, jos mahdollista, paikkakunnalla, jossa osakeyhtiön rakennukset sijaitsevat. Pykälän 2 momentin mukaan turva-asiakirjat on luovutettava säilytettäväksi ennen kuin asunto-osakkeita aletaan tarjota ostettavaksi. Vakuuksia voidaan kuitenkin sen estämättä lisätä rakentamisvaiheen aikana 17 §:n mukaisesti. Pykälän 3 momentin mukaan turva-asiakirjoja tai niistä ilmeneviä seikkoja koskevat muutokset on viipymättä ilmoitettava säilyttäjälle. Turva-asiakirja-asetuksessa säädetään lisäksi turva-asiakirjojen alkuperäisyyttä koskevista vaatimuksista (3 §), oikeudesta luovuttaa eräät turva-asiakirjat säilytettäviksi myöhemmin (6 §), velvollisuudesta ilmoittaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle muutoksista (7 §) ja sitä koskevista poikkeuksista (8 §).

Asuntokauppalain 2 luvun 4 a §:ssä säädetään turva-asiakirjojen tarkastamisesta ja niiden luovuttamisesta rakentamisvaiheen päätyttyä. Pykälän 1 momentin mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että turva-asiakirjojen sisältö vastaa valtioneuvoston asetuksella säädettäviä vaatimuksia ennen kuin ne otetaan säilytettäviksi. Perustajaosakkaalle on viipymättä ilmoitettava havaituista puutteista ja virheistä ja annettava tilaisuus niiden oikaisemiseen. Lisäksi turva-asiakirjojen säilyttäjän on pykälän 2 ja 3 momentin mukaan seurattava ja tarkastettava 17 §:n mukaista vakuutta sekä sille 11 §:n mukaisesti tiedoksiannettuja kauppasopimuksia. Pykälän 4 momentin mukaan turva-asiakirjat on luovutettava osakeyhtiölle rakentamisvaiheen päätyttyä. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tarkastusvelvollisuudesta säädetään täydentävästi turva-asiakirja-asetuksen 9 §:ssä. Esitöiden mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjältä edellytetään tavanomaista huolellisuutta (HE 14/1994 vp, s. 58).

Asuntokauppalain 2 luvun 5 §:ssä säädetään tietojen antamisesta turva-asiakirjoista. Turva-asiakirjojen säilyttäjän ja osakeyhtiön on pyynnöstä annettava asiakirjojen sisällöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia perustajaosakkaalle, osakkeenostajalle, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen ostamista, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten. Lisäksi osakeyhtiön velvoittautumisoikeuden rajoituksia koskevia tietoja sekä niihin liittyviä todistuksia ja jäljennöksiä on annettava sille, joka tarvitsee niitä täyttääkseen selonottovelvollisuutensa.

Asuntokauppalain 2 luvun 7 §:n mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjällä on oikeus periä kohtuullinen palkkio tehtävistään osakeyhtiöltä sekä todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä. Esitöiden mukaan lähtökohtana on, että palkkioiden tulisi pääpirteissään kattaa järjestelmästä aiheutuvat kustannukset. Estettä ei ole sille, että palkkioista kertyisi myös jonkin verran tuottoa turva-asiakirjojen säilyttäjille. (HE 14/1994 vp, s. 60)

Edelleen saman luvun 16 §:n mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjä on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on aiheuttanut luvun mukaisia tehtäviä suorittaessaan, jollei turva-asiakirjojen säilyttäjä näytä noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta. Esitöissä todetaan, että säännös koskee säilyttäjän aiheuttamaa vahinkoa sekä kanssaan sopimussuhteessa oleville että ulkopuolisille tahoille (HE 14/1994 vp, s. 68). Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2006:18 turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimineen pankin katsottiin olevan vastuussa ostajille aiheutuneesta vahingosta, kun rakennusvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostajien kauppahintojen maksutilille maksama kauppahinta oli käytetty rakentamishankkeen kannalta vieraaseen tarkoitukseen, kun kauppahinta oli käytetty pankin asunto-osakeyhtiön rakennusvaiheen vakuudeksi antaman pankkitakauksen vastavakuudeksi.

Turva-asiakirjat voivat olla sähköisessä muodossa, jos ne täyttävät lainsäädännössä asetetut vaatimukset. Esimerkiksi sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 181 §:ssä säädetään sopimusta koskevien muotovaatimusten täyttämisestä sähköisesti. Pykälän 1 momentin mukaan jos sopimus on lain mukaan tehtävä kirjallisesti, vaatimuksen täyttää myös sellainen sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja joka säilyy osapuolten saatavilla. Jos sopimus on lain mukaan allekirjoitettava, sovelletaan, mitä sähköisistä allekirjoituksista erikseen säädetään. Mitä momentissa säädetään, koskee vastaavasti sopimussuhteeseen liittyviä osapuolten ilmoituksia ja muita toimenpiteitä, joiden on lain mukaan oltava kirjallisia tai allekirjoitettuja. Pykälän 3 momentin mukaan 1 momenttia ei sovelleta kiinteistön kauppaa tai muuta luovutusta koskevaan sopimukseen. Maakaaren (540/1995) 2 luvun 1 §:n 2 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan kiinteistön kauppa voidaan tehdä myös sähköisesti 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa kaupankäyntijärjestelmässä. Jos kiinteistön kauppa tai muu luovutus on tehty sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, kauppakirja on alkuperäisenä sähköisessä muodossa, jolloin se voidaan myös tässä muodossa säilyttää turva-asiakirjana.

Turva-asiakirja-asetuksessa edellytetään, että taloussuunnitelma on allekirjoitettu. Taloussuunnitelma voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti edellyttäen, että sähköinen allekirjoitus on toteutettu laissa säädetyin tavoin.

2.1.2 Asuntokauppalain vakuusjärjestelmät

2.1.2.1 Rakentamisvaiheen aikainen ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

Asuntokauppalain 2 luvussa säädetään ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa. Mainitun luvun 17 §:n mukaan perustajaosakkaiden tulee muun ohella huolehtia siitä, että rakentamista sekä asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä asetetaan vakuus. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus, ja sen on oltava voimassa myös yhtiön talussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi. Rakentamisvaiheen vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Vakuuden vapauttamisesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 18 §:ssä. Kyseisen pykälän mukaan vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että yhtiön hallitus ja asunto-osakkeen ostajat suostuvat siihen kirjallisesti. Rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on lisäksi se, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Turva-asiakirjojen säilyttäjä on yleensä rakennushanketta rahoittanut pankki. Vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa. Tuomioistuin voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi, jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on evätty aiheettomasti tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä.

Vakuus vapautuu asuntokauppalain 2 luvun 18 a §:n mukaan ilman yhtiön hallituksen suostumusta viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä. Vuositarkastuksen järjestämisestä säädetään 4 luvun 18 §:ssä. Edellytyksenä vakuuden vapautumiselle on lisäksi se, että yhtiön hallinto on 2 luvun 23 §:n mukaisesti luovutettu osakkeenostajille. Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja voivat kuitenkin vastustaa vakuuden vapauttamista saattamalla asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan (nykyinen kuluttajariitalautakunta) tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen määräajan päättymistä.

2.1.2.2 Suorituskyvyttömyysvakuus

Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä säädetään yleisesti vakuusjärjestelyistä perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta. Pykälän 1 momentin mukaan perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai Kilpailu- ja kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut rakennuksen käyttöönottohyväksymisestä. Perustajaosakkaana oleva valtion tai kunnan viranomainen ei ole velvollinen järjestämään vakuutta.

Esitöiden mukaan perustajaosakkaan suorituskyvyttömyys voidaan todeta esimerkiksi toiminnan lopettamisen tai konkurssin perusteella taikka myös siten, ettei perustajaosakasta ole yrityksistä huolimatta voitu tosiasiallisesti tavoittaa. Jos asuntoyhteisössä on useita eri aikaan käyttöönottohyväksynnän saaneita rakennuksia, vakuuden kesto määräytyy kunkin rakennuksen osalta yksilöllisesti. (HE 14/1994 vp s. 72)

Pykälän 2 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan vakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle ja osakkeenomistajille kustannuksista, joista perustajaosakas asuntokauppalain tai sopimuksen perusteella on vastuussa ja jotka ovat tarpeellisia osakeyhtiön rakennuksessa ilmenevän rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Esitöissä todetaan, että vaikka vakuuden käyttäminen saattaa perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden vuoksi tulla ajankohtaiseksi jo rakentamisvaiheen kestäessä, vakuutta ei voida käyttää perustajaosakkaan suorituskyvyttömyydestä mahdollisesti aiheutuvien, rakennustöiden loppuun saattamiseksi tarpeellisten lisäkustannusten kattamiseen (HE 14/1994, s. 72).

Momentin toisen virkkeen mukaan vakuuden antaja vastaa lisäksi osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeellisista ylimääräisistä asumiskuluista siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka niiden korjaamisen takia käyttää. Esitöiden mukaan perheenjäsenellä tarkoitetaan osakkaanostajan kanssa samassa taloudessa asuvia. Muodollisilla perhesuhteilla ei ole ratkaisevaa merkitystä. Säännöstä sovelletaan myös silloin, kun asunto on vain perheenjäsenen käytössä. Asuntoa on pidettävä käyttökelvottomana, jos asunnossa ei esimerkiksi ole saatavilla peruspalveluja, kuten sähköä, vettä tai lämmitystä, tai jos asuminen on teveydelle vaarallista esimerkiksi homevaurion takia. Korvattavaksi voivat tulla vain suoranaiset ylimääräiset asumiskulut, kuten tilapäisasunnon vuokra, muu vastike tai vesi- ja sähkömaksut. Vahinkoa kärsivän on pyrittävä rajoittamaan syntyvää vahinkoa. (HE 58/1997 vp, s. 6)

Pykälän 3 momentin mukaan vakuuden antaja saa korjauskustannusten sijasta suorittaa virheen tai vahingon merkitystä vastaavan korvauksen, jos virheen tai vahingon korjaamisesta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia verrattuna virheen tai vahingon merkitykseen osakeyhtiölle ja osakkeenostajille. Esitöiden mukaan korvauksen suurus joudutaan käytännössä määräämän harkinnanvaraisesti ottaen huomioon virheen tai vahingon merkitys muun muassa asunnon käyttö- tai myyntiarvon tai sen ulkonäön kannalta. Korvaus arvioidaan siten vastaavin perustein kuin virheestä suoritettava hinnanalennus. (HE 58/1997 vp, s. 7)

Jos vakuus ei riitä kaikkien osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä jaetaan pykälän 4 momentin mukaan yhtiön ja osakkeenostajien kesken korvaussaatavien mukaisessa suhteessa. Vakuudesta suoritettuja korvauksia ei voida vaatia takaisin.

Asuntokauppalain 2 luvun 19 a §:ssä on rajoitettu suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuuta. Pykälän 1 momentin mukaan vakuuden antaja ei vastaa kustannuksista, joiden kattamiseen muut osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asetetut vakuudet riittävät. Vakuuden antaja ei myöskään vastaa sellaisten virheiden kustannuksista, jotka olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa tai, jos vuositarkastusta ei määräajassa toimiteta, sen toimittamiselle säädetyn ajan päättyessä. Sopimukseen perustuvasta perustajaosakkaan vastuusta vakuuden antaja ei vastaa siltä osin kuin perustajaosakas on sitoutunut voimassa olevan oikeuden mukaista laajempaan vastuuseen.

Pykälän 2 momentin mukaan vakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsenensä asumiskuluista siten, että vakuudesta korvataan tarpeelliset ylimääräiset kulut enintään kuuden kuukauden ajalta. Vastuunsa kokonaismäärän vakuuden antaja saa rajoittaa siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Vakuuden antajan vastuun enimmäismäärää saadaan tarkistaa kalenterivuosittain Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin mukaisesti.

Asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:ssä säädetään osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuusta suorituskyvyttömyysvakuudessa. Pykälän 1 momentin mukaan osakeyhtiön omavastuu saa olla enintään kaksi prosenttia taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista ja osakkeenostajan omavastuu enintään puolitoista prosenttia asunto-osakkeesta tehdyn ensimmäisen kaupan velattomasta hinnasta. Myös omavastuumäärät saadaan tarkistaa kalenterivuosittain Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin mukaisesti.

Pykälän 2 momentin mukaan vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä vastuunjakoa. Pykälän 3 momentin mukaan omavastuun saa vähentää kustakin rakennusvirheestä. Jos kuitenkin rakennusvirhettä selvitettäessä tai korjattaessa havaitaan samassa rakennuksessa muita vakuuden antajan vastuuseen kuuluvia virheitä, omavastuu vähennetään vakuuden antajan vastuun yhteismäärästä. Jos tällaiset virheet ilmenevät osittain osakeyhtiön ja osittain osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, vastuusta vähennetään vain osakeyhtiön omavastuu.

Asuntokauppalain 4 luvun 3 a §:n mukaan jos asuntoa myydään tai muuten markkinoidaan kuluttajalle sellaisesta asuntoyhteisöstä, joka ei ole ollut 2 luvun sääntelyn alainen, myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että yhteisön ja ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus. Vakuus on asetettava ennen kuin asuntoyhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Vakuutta ei tarvita, jos kysymys on lisärakentamisesta ja asuntoja myy tai muuten markkinoi se asuntoyhteisö, jolle uudet asunnot on rakennettu.

Kuluttaja-asiamies on antanut linjauksen asunnonostajan hyväksi asetettavista vakuuksista (2017, päivitetty 2024).[2] Linjaukseen on koottu tietoa asuntokauppalain 2 ja 4 lukujen mukaisten vakuuksien asettamisvelvollisuudesta. Lisäksi linjauksessa on selvennetty kuluttaja-asiamiehen ja rakennusvalvonnan keskinäistä roolia suorituskyvyttömyysvakuuden valvonnassa. Linjauksessa on samalla kyse asuntokauppalain 7 luvun 6 §:ssä tarkoitetusta ohjeesta.

2.1.3 Osakkeenostajien kokous

Asuntokauppalain 2 luvun 20 §:n 1 momentin mukaan osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutussopimukset. Osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lähetetyllä kirjatulla

2 Linjaus on saatavilla osoitteessa: https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/tietoa-ja-ohjeita-yrityksille/kuluttaja-asiamiehen-linjaukset/asunnonostajan-hyvaksi-asetettavat-vakuudet/ (viitattu 31.12.2025).

kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Kutsu on lähetettävä tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kutsussa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija sekä kokouksessa käsiteltävät muut asiat. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen. Osakkeenostajien kokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä.

Pykälän 2 momentin mukaan jollei edellä tarkoitettua osakkeenostajien kokousta ole kutsuttu säädetyssä järjestyksessä koolle, Lupa- ja valvontaviraston tulee yhtiön hallituksen jäsenen, tilintarkastajan, osakkeenomistajan tai osakkeenostajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella.

Asuntokauppalain mukaan kutsu osakkeenostajien kokoukseen lähetetään kullekin ostajalle sekä tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Lakiin ei sisälly osakkeenostajan määritelmää eikä tarkempia säännöksiä kokoukseen kutsuttavista tahoista. Lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan sen 1 §:n 1 momentin mukaan, kun asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi. Pykälän 2 ja 3 momentissa on tarkempia säännöksiä ostettavaksi tarjoamisesta. Lain 2 luvun soveltamisalan ulkopuolelle jäävät esimerkiksi sellaiset yhtiöt, joissa yhtäkään asunto-osaketta ei tarjota kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennukset on hyväksytty käyttöön otettaviksi sekä yhtiöt, joiden asunto-osakkeita tarjotaan ennen rakennusvalvontaviranomaisen antamaa käyttöönottohyväksymistä ostettavaksi yksinomaan muille tahoille kuin kuluttajille, esimerkiksi osakeyhtiölle tai toiselle alan elinkeinonharjoittajalle (HE 14/1994 vp, s. 52–53).

Asuntokauppalaissa ei ole osakkeenostajien kokouksen kutsuaikaa koskevia säännöksiä. Asuntokauppalain 2 luvun 4 a §:n mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjän on kuitenkin ilmoitettava ostajille heidän oikeudestaan hakea Lupa- ja valvontavirastolta oikeus kutsua kokous koolle, ellei turva-asiakirjojen säilyttäjä ole saanut kutsua tiedoksi kuukauden sisällä siitä, kun yksi neljäsosa asunnoista on myyty. Tämä säännös on käytännössä ohjannut kokouksen koollekutsumisen ajoitusta.

Kutsuaikaa koskevia tarkempia säännöksiä sisältyy asuntoyhteisöihin sovellettaviin yhteisölakeihin. Yleisimmän yhteisömuodon eli asunto-osakeyhtiön osalta yhtiökokouksen kutsuajasta säädetään asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 20 §:ssä, jonka 1 momentin mukaan kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan pidentää lyhyempää määräaikaa ja lyhentää pidempää määräaikaa. Asuntokauppalain 1 luvun 3 §:n 2 kohdan mukaan asuntoyhteisöllä tarkoitetaan

asunto-osakeyhtiön lisäksi muutakin osakeyhtiötä, jonka osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa, sekä asunto-osuuskuntaa. Lain 2 luvun 1 ja 1 a §:n mukaan myös tällaisiin yhteisöihin ja yhteisö-osuuksiin sovelletaan lain 2 luvun säännöksiä. Kyse voi siis olla asunto-osakeyhtiön sijaan esimerkiksi keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä tai asunto-osuuskunnasta, jolloin sovellettavaksi voi yhteisömuodosta riippuen tulla osakeyhtiölain (646/2006) tai osuuskuntalain (421/2013) säännökset. Osakeyhtiölain 5 luvun 20 §:n mukaan yhtiökokouksen samoin kuin osuuskuntalain 6 luvun 20 §:n mukaan osuuskunnan kokouksen kokouskutsu on lähtökohtaisesti toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.

2.1.4 Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

Asuntokauppalain 2 luvun 21 §:n 1 momentin mukaan osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa oikeus yhtiöjärjestyksen estämättä valita osakeyhtiölle tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, jolloin rakentamisvaihe päättyy. Osakkeenostajien valitsemasta tilintarkastajasta on muutoin voimassa, mitä yhtiökokouksen valitsemasta tilintarkastajasta säädetään. Tilintarkastajan palkkiosta ja tilintarkastajan työstä aiheutuvista muista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta. Pykälän 2 momentin mukaan osakkeenostajien kokouksella on sama oikeus kuin yhtiökokouksella saada tietoja tilintarkastajalta.

Osakkeenostajilla on yhtiöjärjestyksen estämättä oikeus, mutta ei velvollisuutta, valita säännöksessä tarkoitettu tilintarkastaja. Jos osakkeenostajat valitsevat säännöksessä tarkoitetun tilintarkastajan, tilintarkastajalla on sama toimivalta ja velvollisuudet kuin yhtiön varsinaisella tilintarkastajalla (HE 14/1994 vp, s. 73). Poikkeuksen edellä sanotusta muodostaa tilintarkastajan toimikausi, joka kestää sen tilikauden loppuun, jolloin rakentamisvaihe päättyy. Ostajien valitsema tilintarkastaja valvoo osakkeenostajien etua rakentamisvaiheen aikana. Tilintarkastus on luonteeltaan jatkuvaa, ja tilintarkastajan toimivalta koskee ainoastaan yhtiön omaa taloutta ja hallintoa (HE 14/1994 vp, s. 73). Tilintarkastajalla on muun ohella lain 2 luvun 12 §:n 3 momentin mukaan salassapitovelvollisuuden estämättä oikeus saada tietoja rakentamishanketta varten avatun kauppahintojen maksutilin käytöstä. Mainitun pykälän 2 momentin toisen virkkeen mukaan tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Jollei aiemmin ilmene erityistä tarvetta yhtiön hallintoa koskeviin huomautuksiin, ostajien valitseman tilintarkastajan antama lausunto yhtiön välitilinpäätöksestä ja taloussuunnitelman toteuttamista koskevasta selvityksestä on esitettävä lain 2 luvun 23 §:ssä tarkoitetussa yhtiökokouksessa, jossa yhtiö siirtyy osakkeenostajien hallintoon.

Ostajien valitsemasta tilintarkastajasta on erotettava yhtiön varsinainen tilintarkastaja. Asunto-osakeyhtiöiden osalta velvollisuudesta valita tilintarkastaja säädetään asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 5 §:ssä. Mainitun lainkohdan mukaan asunto-osakeyhtiössä on oltava yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja muun muassa, jos yhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on vähintään 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa. Lisäksi yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä tilintarkastajan valinnasta. Vertailun vuoksi voidaan mainita, että sanottua tiukempaa sääntelyä sisältyy ryhmärakennuttamislakiin (190/2015), jonka 33 §:n mukaan asunto-osakeyhtiössä on oltava rakentamisvaiheessa tilintarkastaja. Säännöksen taustalla on rakennustöiden kirjanpitokäsittelyn ja mahdollisten lainaosuuslaskelmien asianmukaisuuden varmistaminen (HE 228/2014 vp, s. 40). Säännös koskee lain 20 §:n mukaan myös muussa asuntoyhteisömuodossa toteutettavia ryhmärakennuttamishankkeita.

2.1.5 Rakennustyön tarkkailija

Asuntokauppalain 2 luvun 22 §:n 1 momentin mukaan osakkeenostajilla on osakkeenostajien kokouksessa oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun, ja hänen palkkiostaan sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta. Saman pykälän 2 momentin mukaan tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tarkkailijalla on oikeus saada osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta sellaiset tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi, sekä päästä rakennuskohteeseen.

Tarkkailijan valitseminen ei ole pakollista, vaan osakkeenostajilla on vapaus päättää, käytetäänkö tarkkailijaa vai ei. Päätös siitä, valitaanko rakennustyön tarkkailija, tehdään lain 2 luvun 20 §:ssä säädetyssä osakkeenostajien kokouksessa, joka osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutussopimukset. Kutsussa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita rakennustyön tarkkailija. Myös kauppasopimuksesta on lain 2 luvun 11 a §:n 8 kohdan mukaan käytävä ilmi tämä oikeus, kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Jos kokouksessa päätetään valita rakennustyön tarkkailija, osakkeenostajien on huolehdittava tätä koskevista käytännön toimista, kuten tarkkailijasopimuksen tekemisestä.

Rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on rakennustöiden, erityisesti rakentamisaikataulun, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuuden seuraaminen. Tarvittaessa tarkkailija voi neuvotella rakennustyön suorittajan tai tämän edustajan kanssa ja tehdä tarpeelliseksi katsomansa huomautukset ja ehdotukset. Tarvittaessa tarkkailijan tulee selostaa havaintojaan osakkeenostajille esimerkiksi kirjallisesti tai kutsumalla osakkeenostajat koolle. Tarkkailijalla ei ole varsinaista määräysvaltaa rakennustyön suorittajaan. Tarkkailijalla ei ole myöskään pelkästään asemansa perusteella kelpoisuutta tehdä yhtiötä tai yksittäisiä osakkeenostajia sitovia ratkaisuja eikä hänen toimintansa muutenkaan vaikuta yhtiön tai osakkeenostajien oikeudelliseen asemaan. Osakkeenostajien asiana on päättää, mihin toimiin tarkkailijan huomautukset antavat aihetta. (HE 14/1994 vp, s. 73–74)

Tarkkailijan toimikausi kestää lain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetun rakentamisvaiheen loppuun, eli siihen asti, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on yhtiökokouksessa valittu lain 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Yhtiökokouksessa kuullaan rakennustyön teknisestä toteutumisesta yhtiölle annettavan selvityksen johdosta rakennustyön tarkkailijaa. Mikäli tarkkailijan työn jatkaminen katsotaan tarpeelliseksi myös rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen, asiasta voidaan sopia ja päättää erikseen. (HE 14/1994 vp, s. 74)

Lain 2 luvun 8 §:n 1 momentin mukaan osakeyhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti, ja 2 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismäärää saadaan korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan kaikkien osakkeenostajien kirjallisella suostumuksella. Mainitun pykälän 2 momentin toisen virkkeen mukaan osakkeenostajien suostumusta ei kuitenkaan tarvita rakennustyön tarkkailijan palkkion sekä tämän työstä aiheutuvien muiden kulujen lisäämiseen yhtiön menoihin siten kuin mainitun luvun 22 §:n 1 momentissa säädetään. Lainkohdan mukaan rakennustyön tarkkailijan palkkiosta sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta. Tästä syystä palkkio ja muut kulut voivat tulla myöhemmin osakkeenostajien maksettaviksi vastikkeena.

Rakennustyön tarkkailijalla on lain 2 luvun 22 §:n 2 momentin mukaan oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys. Tämän yksityiskohtaisempaa ammatillista kelpoisuusvaatimusta ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena, koska rakennuskohteiden koko ja valvontaolosuhteet vaihtelevat huomattavasti (HE 14/1994 vp, s. 74). Rakennustyön tarkkailijasta laaditun ohjekortin (RT 103645) mukaan

suosituksena on, että tarkkailijalla on riittävä ja vähintään ammattikorkeakoulutasoinen rakennusalan koulutus kohteen laajuus ja vaativuus huomioiden, jotta hän kykenee kiinnittämään huomionsa keskeisiin osakkeenostajan etua uhkaaviin tekijöihin ja ymmärtää työmaan irralliset tapahtumat mielekkäänä kokonaisuutena ja pystyy ennakoimaan tulevaa. Tarkkailijalla tulisi olla myös LVISA-asioiden (lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö, automaatio) asiantuntemusta (s. 5). Viime kädessä riittävän ammattipätevyyden arviointi kuuluu valinnasta päättävälle osakkeenostajien kokoukselle, laissa säädetty vähimmäisvaatimus huomioon ottaen.

Tarkkailija ei saa lain 2 luvun 22 §:n 2 momentin mukaan olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tällainen riippuvuussuhde on olemassa esimerkiksi silloin, kun tarkkailijaksi valittu henkilö on rakennuskohteen pääurakoitsijan tai jonkin aliurakoitsijan taikka kyseisten urakoitsijoiden valvonnassa olevan tahon palveluksessa tai kun hänellä on merkittäviä liikesuhteita kyseisiin urakoitsijoihin (HE 14/1994 vp, s. 74).

Tarkkailijalla on lain 2 luvun 22 §:n 2 momentin toisen virkkeen mukaan oikeus saada osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta sellaiset tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi, sekä päästä rakennuskohteeseen. Tarkkailijan tiedonsaantioikeus kattaakin urakkasopimuksen kaikkine rakentamistyötä koskevine liitteineen sekä kaikki rakennustyöhön liittyvät piirustukset ja selitykset, minkä lisäksi tarkkailijalla on oltava vapaa pääsy rakennustyömaalle (HE 14/1994 vp, s. 74).

Asuntokauppalaissa ei ole erityisiä säännöksiä rakennustyön tarkkailijan vastuusta. Tarkkailijan suoritus perustuu yhtiön ja tarkkailijan välillä tehtävään tarkkailijasopimukseen, jonka mukaisesti tarkkailija vastaa suorituksensa mahdollisista virheistä ja laiminlyönneistä. Rakennustyön tarkkailijasta laaditun ohjekortin mukaan tarkkailijasopimukseen onkin syytä ottaa ehto, jonka mukaan rakennustyön tarkkailijalla on tehtävät huomioiden riittävä vastuuvakuutus (s. 5).

2.1.6 Vuositarkastus ja virheet

Vuositarkastuksesta säädetään asuntokauppalain 4 luvun 18 §:ssä. Pykälän 1 momentin mukaan myyjä järjestää vuositarkastuksen, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus tulee järjestää 12–15 kuukauden kuluttua rakennuksen käyttöönottotarkastuksesta. Pykälän 2 momentin mukaan myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ja asuntoyhteisön ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle, asuntoyhteisölle ja suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää siitä huomautuksia

kohtuullisessa, vähintään kolmen viikon ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista. Jos myyjä jättää vuositarkastuksen tekemättä, vakuuden antajalla on pykälän 3 momentin nojalla oikeus järjestää vuositarkastus myyjän kustannuksella.

Asuntokauppalain 4 luvun 14 §:n mukaan asunnossa on virhe jos 1) se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun; 2) se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi; 3) sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle; 4) rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti; 5) rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua; tai 6) asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.

Asuntokauppalain säätämiseen johtaneessa hallituksen esityksessä (HE 14/1994 vp, s. 91) on todettu, että asunto tarkoittaa tässä yhteydessä kaupan kohdetta kokonaisuudessaan. Virhearvioinnissa voi sen vuoksi olla merkitystä itse huoneiston ominaisuuksien ohella myös seikoilla, jotka koskevat talon asuntoihin liittyviä yleisiä tiloja, kuten esimerkiksi yhteisiä porrastiloja sekä huolto-, säilytys- ja varastotiloja.

Asuntokauppalaissa tai sen esitöissä ei tarkemmin määritellä, miten vuositarkastus tulisi järjestää. Käytännössä vuositarkastus järjestetään yleensä siten, että myyjä lähettää ostajille ja asuntoyhtiölle lomakkeet, joihin virhekohdat merkitään, minkä jälkeen lomakkeet palautetaan myyjälle. Tämän jälkeen myyjä käy katsomassa virheet, ottaa niihin kantaa ja korjaa ne.

Edellä todetusti myyjän on asuntokauppalain 4 luvun 18 §:n 2 momentin mukaan laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja. Lainkohdan esitöiden mukaan vuositarkastus on tarkoitettu ensisijaisesti rakennusvirheiden toteamiseen ja kirjaamiseen. Pöytäkirjalla ei ole erityisiä muotovaatimuksia. Pöytäkirjasta on kuitenkin käytävä ilmi tarkastuksen yksilöimiseksi tarpeelliset tiedot kuten ajankohta, paikka, läsnä olleet ja pöytäkirjan pitäjä. Lisäksi pöytäkirjaan kirjataan tarkastuksen tapahtumat tarvittavassa laajuudessa sekä ostajan ilmoittamat tai tarkastuksessa todetut virheet (HE 14/1994 vp, s. 100–101). Kuten edellä todettiin, asuntokauppalain 2 luvun 18 a §:n mukaan vakuus vapautuu automaattisesti 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastusten pitämisestä.

Asuntokauppalain 4 luvun 22 §:n mukaan virheen ensisijainen seuraamus on, että myyjä korjaa tai oikaisee virheen ilman, että ostajalle aiheutuu siitä kustannuksia. Myyjällä on 23 §:n mukaan yleensä myös oikeus virheen korjaamiseen. Virheen oikaisu on 24 §:n mukaan suoritettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja on ilmoittanut virheestä. Ennen vuositarkastusta havaitun virheen korjaaminen voidaan kuitenkin lykätä tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen, jos lykkäyksestä ostajalle aiheutuva haitta on vähäinen eikä muutenkaan ole erityistä syytä, jonka vuoksi korjaamiseen olisi ryhdyttävä aikaisemmin.

Asuntokauppalain 4 luvun 19 §:n mukaan ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, jos hän ei ole vuositarkastuksen yhteydessä tai viimeistään vuositarkastuksen pöytäkirjan tarkastamisen määräajan puitteissa ilmoittanut sellaisesta virheestä, joka olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa. Jos virhe on asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa osassa kiinteistöä, sama koskee 18 a §:n mukaan myös yhtiötä. Lain esitöiden mukaan ostajalta edellytetään tarkastuksessa ”kohtuullista huolellisuutta”. Ostajan reklamaatiovelvollisuutta arvioidaan sen perusteella, mitä rakentamiseen perehtymättömän henkilön olisi tullut ymmärtää (HE 14/1994 vp, s. 102).

Yhtiön reklamaatiovelvollisuuteen ja sen laiminlyöntiin sovelletaan samoja säännöksiä kuin ostajaan. Asuntokauppalain esitöissä ei oteta kantaa siihen, edellytetäänkö yhtiön johdolta mahdollisesti korkeampaa huolellisuutta kuin ostajalta arvioitaessa sitä, millaisia virheitä yhtiön johdon olisi pitänyt havaita vuositarkastuksessa vai arvioidaanko myös yhteisön huolellisuutta rakentamiseen perehtymättömän henkilön näkökulmasta.

Todettakoon, että yhtiön johdolta edellytettävästä huolellisuudesta säädetään myös asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 11 §:ssä, jonka mukaan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Saman lain 24 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan hallituksen jäsenen ja isännöitsijän on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään huolellisuusvelvoitteen vastaisesti tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle. Myös yhtiön johdolta edellytettävän huolellisuuden arvioinnissa lähtökohtana voitaneen kuitenkin pitää sitä, että se voi ostajan tavoin luottaa myyjän alansa ammattilaisena huolehtineen esimerkiksi siitä, että rakentamisessa on noudatettu rakentamista koskevia määräyksiä ja hyvää rakentamistapaa. Näin ollen myöskään yhtiöltä ei voitane edellyttää erityistä selonottoa esimerkiksi rakennuksen teknisistä ominaisuuksista vuositarkastuksen yhteydessä.

2.1.7 Reklamaatiovelvollisuus

Asuntokauppalain 4 luvun 19 §:ssä säädetään edellä mainituin tavoin virheilmoituksesta. Luvun 20 §:ssä säädetään poikkeuksista virheilmoituksen laiminlyönnin vaikutuksista. Pykälän mukaan ostaja saa 19 §:n säännösten estämättä vedota virheeseen, jos: 1) myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti; 2) virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä; tai 3) virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle. Vastaavasta poikkeuksesta säädetään myös muualla asuntokauppalaissa.

Asuntokauppalain 4 luvun 20 §:ää koskevissa esitöissä on todettu, että säännökset eivät oikeuta ostajaa viivyttelemään virheilmoituksen tekemisessä miten kauan tahansa. Jos ostaja on aiheettomasti viivyttänyt virheilmoitusta kohtuuttoman kauan virheen ilmenemisestä, arvioinnissa on asetettava vastakkain yhtäältä pykälässä tarkoitetut olosuhteet, kuten virheen vakavuus tai myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus sekä toisaalta ostajan passiivisuus, ja ratkaistava, onko tilanne kokonaisuudessaan sellainen, että ostajan tulee viivyttelystä huolimatta voida vedota virheeseen. (HE 14/1994 vp, s. 103)

2.1.8 Myyjän vastuun päättyminen

Asuntokauppalaissa ei säädetä virhevastuun vanhentumisesta, vaan sovellettavaksi tulee laki velan vanhentumisesta (728/2003, jäljempänä myös *vanhentumislaki*).

Vanhentumislain 7 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan vahingonkorvauksen tai muun hyvityksen vanhentumisaika alkaa kulua sopimusrikkomukseen perustuvassa hyvityksessä siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai puutteen kaupan kohteessa tai kun muu velkojana oleva sopijapuoli on havainnut virheellisyyden sopimuksen täyttämisessä taikka hänen olisi pitänyt se havaita.

Edelleen 2 momentin mukaan vahingonkorvauksen tai muun 1 momentissa tarkoitetun velan vanhentuminen on kuitenkin katkaistava ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut sopimusrikkomuksesta taikka vahinkoon johtaneesta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta. Tämä määräaika ei kuitenkaan rajoita vahingonkärsijän oikeutta vaatia korvausta henkilö- tai ympäristövahingosta.

Vanhentumislain kymmenen vuoden toissijainen vanhentumisaika alkaa lain mukaan kulua sopimusrikkomuksesta taikka vahinkoon johtaneesta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta. Lainkohtaa koskevissa esitöissä on todettu ainoastaan, että sopimussuhteissa tämä aika alkaa virheellisen suorituksen tekemisestä tai muusta sopimusrikkomuksesta (HE 187/2002 vp, s. 54).

Kuluttajariitalautakunta on ratkaisukäytännössään (esim. D/4353/41/2021, 17.11.2025) katsonut, että sopimusrikkomuksen ajankohtana on pidettävä asuntokauppalain mukaista rakentamisvaiheen päättymistä ja kohteen hallinnon luovuttamishetkeä.

2.1.9 Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen ostajan peruuttaessa kaupan

Asuntokauppalain 4 luvun 32 §:n mukaan jos ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla asunnon kaupan ennen kuin asunto on luovutettu ostajan hallintaan, myyjällä on oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta vahingosta 35 §:n mukaan.

Mainitun 35 §:n 1 momentin mukaan jos myyjä purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi tai jos ostaja peruuttaa kaupan 32 §:n mukaisesti, myyjällä on oikeus korvaukseen asunnon uudelleen myymisen aiheuttamista kustannuksista sekä niistä erityisistä kustannuksista, joita hänelle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joista hän todennäköisesti ei voi hyötyä muulla tavalla. Muusta vahingosta myyjällä on oikeus saada korvaus, joka on kohtuullinen ottaen huomioon sovittu hinta, sopimuksen purkamisen tai peruutuksen ajankohta sekä muut seikat.

Saman pykälän 2 momentin mukaan myyjällä ei kuitenkaan ole oikeutta korvaukseen, jos ostajan maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa.

Edelleen 3 momentin mukaan sopimus, jonka mukaan ostajan maksettava korvaus määräytyy kaavamaisesti tiettynä osuutena kauppahinnasta tai muun vakioperusteen mukaan, on pätevä, jos sopimuksen mukainen korvaus on kohtuullinen ottaen huomioon sopimuksen purkamisesta tai peruuttamisesta yleensä aiheutuva vahinko ja tämän pykälän säännökset. Pykälän 4 momentin mukaan vahingonkorvauksen sovittelusta säädetään 38 §:ssä.

Luvun 32 §:ää koskevissa esitöissä on todettu, että ostajan oikeus kaupan peruuttamiseen ei ole sidottu mihinkään erityisiin syihin, eikä ostajan tarvitse perustella kaupan peruuttamista. Pelkkä myyjälle toimitettu peruuttamisilmoitus riittää. Jos ostaja kuitenkin haluaa omaa vahingonkorvausvastuuta rajoittaakseen vedota 35 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin esteisiin, hänen on esitettävä tarvittava selvitys niiden olemassaolosta. Edelleen ostajan peruuttaessa kaupan myyjällä on yleisten periaatteiden mukaisesti velvollisuus pyrkiä rajoittamaan kaupan toteutumatta jäämisestä aiheutuvaa vahinkoa. Se, millaista menettelyä kaupan peruuttaminen myyjältä edellyttää, on riippuvainen etenkin siitä, millaisiin toimenpiteisiin myyjä on ehtinyt ryhtyä sopimuksen täyttämiseksi. Asunto on yleensä sellainen kohde, että se voidaan myydä uudelleen toiselle ostajalle, joten rakentamisen keskeyttäminen ei tavallisesti tule kyseeseen. Myyjän on sen sijaan tarkoituksenmukaista keskeyttää ostajaa varten tarkoitettujen yksilöllisten muutosten tekeminen ja ryhtyä mahdollisimman pian toimiin asunnon myymiseksi uudelleen. (HE 14/1994 vp, s. 118)

Vahingonkorvausta koskevan pykälän esitöissä on puolestaan todettu, että myyjällä olisi oikeus korvaukseen esimerkiksi sellaisista uusista myynti-ilmoitus- ja myyntiesitekustannuksista, jotka kohdistuvat nimenomaisesti kyseiseen asuntoon sekä kiinteistönvälittäjälle asunnon uudelleen myymisestä maksettavasta välityspalkkiosta. Myyjällä olisi lisäksi oikeus korvaukseen niistä erityisistä kustannuksista, joita hänelle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joita hän ei voi hyödyntää muulla tavoin. Tällaisia kustannuksia on voinut aiheutua esimerkiksi yksilöllisistä muutos- ja lisätöistä, joita asuntoon on ostajan pyynnöstä tehty ja joilla voidaan perustellusti olettaa olevan arvoa lähinnä vain ostajalle. Jos muutos- tai lisätöiden voidaan perustellusti olettaa lisänneen asunnon jälleenmyyntiarvoa, ostajalla ei olisi tältä osin korvausvelvollisuutta. Edellä mainitun korvauksen ohella myyjällä on oikeus saada muusta vahingosta korvaus, joka on kohtuullinen ottaen huomioon sovittu kauppahinta, peruutuksen ajankohta sekä muut seikat. Käytännössä myyjällä voi olla oikeus saada hinnaneron korvaus tapauksessa, jossa asunnon uudelleen myymisestä saatu kauppahinta on jäänyt pienemmäksi kuin alkuperäinen kauppahinta. (HE 14/1994 vp, s. 119)

Alalla käytössä olevassa mallikauppasopimuksessa sopimusosapuolet voivat valita, onko ostajan peruuttaessa kaupan myyjällä oikeus asuntokauppalain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään vahingonkorvaukseen (vaihtoehto 1) vai maksaako ostaja myyjälle sopimuksen purkamisesta aiheutuneet kulut sekä korvauksena myyjälle aiheutuneesta muusta vahingosta 2 % sovitusta velattomasta hinnasta, ellei jompikumpi osapuoli erikseen näytä, että purkamisesta aiheutunut vahinko eroaa siitä olennaisesti. Tällöin ostaja korvaa aiheutuneen vahingon asuntokauppalain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaisesti (vaihtoehto 2).

2.1.10 Perustajaosakkaan konkurssi

Asuntokauppalain 2 luvun 14 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään perustajaosakkaan konkurssin vaikutuksista sopimuksiin, joita velallinen ei ole vielä täyttänyt. Sääntely vastaa lähtökohdiltaan konkurssilain (120/2004) yleissääntelyä. Konkurssilain 3 luvun 8 §:n tavoin myös asuntokauppalaissa lähdetään siitä, että konkurssipesällä on oikeus sitoutua konkurssivelallisen (eli perustajaosakkaan/myyjän) vielä täyttämättömiin sopimuksiin. Asuntokauppalain 2 luvun 14 § poikkeaa kuitenkin yksityiskohdiltaan konkurssilain yleissäännöksestä.

Jos perustajaosakkaan omaisuus luovutetaan konkurssiin, konkurssipesän on asuntokauppalain 14 §:n 1 momentin mukaan ilman aiheetonta viivytystä ilmoitettava osakkeenostajille, haluaako pesä sitoutua niihin osakkeiden kauppasopimuksiin, joita perustajaosakas ei vielä ole täyttänyt. Esitöissä todetaan, että jos konkurssipesä sitoutuu kauppasopimuksiin, mikä perustajaurakoinnissa edellyttää sitoutumista myös urakkasopimukseen, sopimuksista ja niiden mahdollisesta rikkomisesta johtuvat velvoitteet ovat niin sanottua massavelkaa eli velkaa, joka on maksettava konkurssipesän varoista ennen konkurssivelkojien saatavia. Osakkeenostajia ja asunto-osakeyhtiötä turvaa lisäksi luvun 17 §:n mukainen vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä. Jos perustajaosakkaan konkurssipesä ilman aiheetonta viivytystä ilmoittaa sitoutuvansa tehtyyn kauppasopimukseen, osakkeenostajalla ei ole oikeutta purkaa kauppaa konkurssin vuoksi, paitsi jos on erityistä syytä olettaa asunnon luovutuksen viivästyvän olennaisesti. Tällöin purkuoikeus voisi syntyä 4 luvun 9 §:n nojalla. Lähtökohtana säännöksessä on, että yleensä on ostajien edun mukaista, että konkurssipesä sitoutuu kauppaan eli rakentamishankkeen loppuun saattamiseen. (HE 14/1994 vp, s. 65)

Jos konkurssipesä ei sitoudu kauppaan, osakkeenostajilla on kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäinen vaihtoehto on sopimuksen purkaminen pykälän 2 momentin nojalla. Esitöissä todetaan, että osakkeenostajalla on luvun 11 §:n 3 momentin mukaan maksamiensa kauppahintaerien ja niiden tuottokoron takaisinmaksun vakuudeksi panttioikeus ostamaansa osakkeeseen. Vahingonkorvausvaatimusten osalta ostajan turvana on luvun 17 §:n mukainen rakentamisvaiheen vakuus. Tämä vakuus on käytettävissä myös siltä osin kuin ostaja mahdollisesti ei saa maksamiaan kauppahintaennakkoja takaisin edellä mainitun panttioikeuden nojalla siitä syystä, että osakkeiden arvo perustajaosakkaan konkurssitilanteen vuoksi ei vastaa maksettuja ennakkoja korkoineen. (HE 19/1994 vp, s. 65–66)

Toinen vaihtoehto on hankkeen saattaminen päätökseen ilman perustajaosakasta pykälän 3 ja 4 momentin nojalla. Pykälän 3 momentin mukaan niille osakkeenostajille, jotke eivät pura kauppaa 2 momentin nojalla, siirtyy heti oikeus käyttää ostamiensa osakkeiden nojalla päätäntävaltaa osakeyhtiössä. Tämä ei kuitenkaan koske toista perustajaosakasta.

Pykälän 4 momentin mukaan osakkeenostajien on maksettava ostamistaan osakkeista määrä, joka vastaa osakkeiden arvoa konkurssin alkamisajankohtana. Näiden saatavien vähennykseksi on kuitenkin laskettava perustajaosakkaan osakeyhtiölakiin perustuva velka osakeyhtiölle kauppahintojen mukaisessa suhteessa. Osakkeenostajilla, joiden maksamat kauppahintaerät ylittävät edellä tarkoitetun määrän, on oikeus saada erotus takaisin korkoineen. Esitöissä todetaan, että asunto-osakeyhtiötä turvaa 17 §:n mukainen rakentamisvaiheen vakuus (HE 19/1994 vp, s. 66).

Pykälän 4 momentti sisältää siis säännökset taloudellisesta välien selvittelystä perustajaosakkaan konkurssipesän ja niiden osakkeenostajien välillä, jotka eivät pura kauppaa. Kunkin näistä osakkeenostajista on maksettava konkurssipesälle loppukauppahinta siltä osin kuin osakkeiden arvo konkurssin alkaessa ylittää ostajan maksamat ennakot. Tästä summasta vähennetään perustajaosakkaan osakeyhtiölakiin perustuva velka osakeyhtiölle kauppahintojen mukaisessa suhteessa. Osakkeenostajilla, joiden maksamat kauppahintaerät ylittävät edellä mainitun määrän, on oikeus saada erotus takaisin tuottokorkoineen. Osakkeiden arvo konkurssin alkaessa on oleellisesti riippuvainen siitä, missä vaiheessa rakennustyö tuolloin on. Sen vuoksi asuntokauppalakia säädettäessä ei pidetty mahdollisena laatia yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, miten osakkeiden arvo on määrättävä, vaan asia jätettiin ratkaistavaksi kussakin yksittäistapauksessa erikseen. Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy ostajille maksun tapahtuessa. Mainittu perustajaosakkaan kauppaan perustuva saatava ei kuitenkaan kuulu konkurssipesään siltä osin kuin asunto-osakeyhtiöllä on osakeyhtiölain nojalla saatavaa perustajaosakkaalta. Periaate on tältä osin sama kuin luvun 13 §:n 2 momentissa.

Asuntokauppalain 4 luvun 13 §:ssä säädetään myyjän konkurssista uuden asunnon kaupassa. Jos myyjän omaisuus luovutetaan konkurssiin ennen rakentamisvaiheen päättymistä, sovelletaan pykälän 1 momentin mukaan edellä mainittuja 2 luvun 14 §:n säännöksiä. Jos myyjän omaisuus muussa tapauksessa luovutetaan konkurssiin ennen kuin myyjä on täyttänyt sopimuksen, ostaja saa pykälän 2 momentin mukaan purkaa kaupan, jollei konkurssipesä ilman aiheetonta viivytystä ilmoita sitoutuvansa kauppaan ja aseta turvaavaa vakuutta sopimuksen täyttämisestä.

2.1.11 Taloudellinen virhe käytetyn asunnon kaupassa

Asuntokauppalain 6 luvun 20 §:ssä säädetään taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kaupassa. Pykälän 1 momentin mukaan kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos 1) myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; 2) myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppaa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka 3) asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Säännös vastaa pääpiirteissään asuntokauppalain 4 luvun 27 §:ää taloudellisesta virheestä uuden asunnon kaupassa, mutta säännöksessä on huomioitu, että käytetyn asunnon kaupan osapuolet ovat useimmiten yksityishenkilöitä. Säännöstä soveltaessa on otettava huomioon luvun 27 §, josta ilmenee, että myyjän vastuu käsittää myös hänen käyttämänsä kiinteistönvälittäjän antamat tiedot sekä tapaukset, joissa kiinteistönvälittäjä on laiminlyönyt 20 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisen tiedonantovelvollisuuden. (HE 14/1994 vp, s. 137)

Pykälän 2 momentin mukaan, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kaupan kohteessa on 1 momentin 2 kohdan säännöksistä riippumatta taloudellinen virhe aina, jos myyjä on jättänyt antamatta sellaisen 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, pykälän 3 momentin mukaan sovelletaan mitä 6 luvussa säädetään virheestä. Virheen seuraamuksina tulevat täten kysymykseen kauppahinnan pidättäminen (15 §), hinnanalennus (16 §), kaupan purkaminen (16 §) ja vahingonkorvaus (17 §). Luvun 19 §:stä seuraa, että molempien osapuolten myötävaikutus virheen syntyyn voidaan ottaa huomioon myös taloudellisen virheen yhteydessä. Luvun 16 §:n 4 momentista ja 17 §:n

2 momentista puolestaan seuraa, että myyjän ollessa elinkeinonharjoittaja kaupan purkamisen ja vahingonkorvauksen edellytykset määräytyvät 4 luvun vastaavien säännösten mukaisesti.

2.1.12 Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvat asumismuodot

Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuu erilaisia asumismuotoja, kuten asumisoikeusasunnot ja osaomistusasunnot. Asumisoikeusasunnoista säädetään laissa asumisoikeusasunnoista (393/2021) ja osaomistusasunnoista sekä asuntokauppalaissa että laissa vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002). Viime vuosina erityisesti kunnat sekä myös jotkin yksityiset toimijat ovat kehittäneet uusia omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvia asuntojen hallintamuotoja tai alkaneet selvittää uudenlaisten asumismuotojen kehittämistä. On osin epäselvää, miten tällaisia omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvia uusia hallintamuotoja koskevia sopimuksia olisi nykyisen lainsäädännön valossa arvioitava. Mikäli osapuolten kesken ei sovita asunnon omistuksesta, ei sopimukseen lähtökohtaisesti sovelleta asuntokauppalakia.

Erityistä huomiota julkisuudessa ovat saaneet järjestelyt, joissa asukkaalta tai muulta asunnon hankkineelta on alkuun peritty maksu siitä, että hän saa myöhemmin ostaa kyseisen asunnon itselleen, mutta alussa peritty maksu ei ole oikeuttanut omistusosuuteen asunnosta. Asunnon osto-oikeudesta sopimisen lisäksi asunnon hallinnasta on laadittu erillinen huoneenvuokrasopimus ja rajoitettu sitä ajankohtaa, jolloin asunto lopulta voidaan ostaa. Asunnon ostamisen yhteydessä osto-oikeudesta suoritettu maksu on lähtökohtaisesti tullut huomioitavaksi osana asunnon lopullista kauppahintaa. Käytännöt siitä, palautetaanko maksu, mikäli asuntoa ei päädytä ostamaan, ovat vaihdelleet. Tyypillisesti asunnon osto-oikeuden saaja on maksanut asunnosta vuokran lisäksi myös erillistä maksua, jolla hän kerryttää alussa osto-oikeudesta suorittamansa maksun lisäksi asunnon kauppahintaa. Suoritetut maksut eivät kuitenkaan ole asumisaikana oikeuttaneet omistusosuuteen asunnosta, vaan tulleet aloitusmaksun tavoin huomioitavaksi asunnon ostamisen yhteydessä lopullisessa kauppahinnassa.

Koska omistus- ja vuokra-asumiseen väliin sijoittuvissa hallintamalleissa ei ennen asunnon lopullista ostamista ole kyse asunnon kaupasta, asuntokauppalain säännökset eivät lähtökohtaisesti sovellu tällaisiin sopimuksiin. Selvää on, että mikäli asunnon hallinnasta tehdään vuokrasopimus, tulee sopimukseen soveltaa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) säännöksiä. Asunnon osto-oikeuden saajan oikeudet ja velvollisuudet muilta osin ovat kuitenkin

lähtökohtaisesti riippuvaisia siitä, mitä osapuolten kesken on sovittu. Markkinoilla olleiden mallien perusteella tällainen järjestely voi olla erityisesti kuluttaja-asiakkaalle ongelmallinen, kun osto-oikeuden saajan suojaksi ei ole laissa määriteltyjä säännöksiä.

Niiltä osin, kun omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuviin järjestelyihin ei sovellu mikään erityissääntely, huomionarvoista on kuitenkin, että kun kyse on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä sopimussuhteesta, sovelletaan kuluttajansuojalain (38/1978) yleissäännöksiä. Keskeisiä ovat erityisesti kuluttajansuojalain 2 luku, jossa säädetään markkinoinnista ja menettelystä asiakassuhteessa sekä 3 luvun säännökset sopimusehtojen kohtuullisuudesta. Kuluttajansuojalain 2 luvussa muun muassa kielletään hyvän tavan vastainen markkinointi ja sopimaton menettely myös asiakassuhteessa sekä säädetään yleisistä tiedonantovelvollisuuksista. Kuluttajansuojalain 3 luvun 1 §:n mukaan elinkeinonharjoittaja ei saa käyttää kulutushyödykkeitä tarjotessaan sopimusehtoa, jota kulutushyödykkeen hinta ja muut asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen on pidettävä kuluttajien kannalta kohtuuttomana.

Erilaisia omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvia asumismuotoja on tarkasteltu asuntokauppalain uudistamista koskevan työryhmätyön lisäksi muun muassa ympäristöministeriön vuonna 2024 julkaistussa selvityksessä välimalliasumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla (Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33). Selvityksessä käsitellään edellä mainittujen osto-oikeuteen perustuvien asumismuotojen lisäksi myös muita omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvia asumismuotoja, kuten Hitas-asuntoja, omistusrajoitteisia asuntoja ja lyhyen korkotuen asuntoja.

2.1.13 Asuntomarkkinointiasetus

Asuntokauppalain 4 luvun 15 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädetään ennen kaupantekoa annettavista tiedoista. Säännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetään mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten kuluttajille (1 §). Asetuksessa markkinointi on jaettu

kahteen osa-alueeseen: ilmoittamiseen (2 ja 3 §) ja esittelyyn (5–9 §). Asetuksessa on lisäksi tiedonantoa koskevat säännökset siitä, jos asunto poikkeaa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa (10 §) sekä siitä jos elinkeinonharjoittaja markkinoidessaan suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa varaa itselleen mahdollisuuden muuttaa asunnon ominaisuuksia taikka kauppakirjan tai muun markkinoitavaa asuntoa koskevan sopimuksen ehtoja (11 §).

Asuntomarkkinointiasetus on annettu kuluttajansuojalain 2 luvun 6 §:n 1 ja 2 kohdan nojalla (nykyään 2 luvun 15 §). Asuntomarkkinointiasetuksen soveltamisala on asuntokauppalain soveltamisalaa laajempi, sillä se kattaa muun muassa myös kiinteistöt ja vuokra-asunnot. Asuntokauppalaissa tarkoitetut asunnot, maakaaren mukaiset kiinteistöt ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitetut vuokra-asunnot ovat kuluttajansuojalaissa tarkoitettuja kulutushyödykkeitä. Sekä hyödykkeiden markkinoinnissa annettavien tietojen sisältöön että tietojen esittämistapaan voidaan soveltaa kuluttajansuojalain 2 luvun markkinointia ja menettelyä asiakassuhteessa koskevia säännöksiä. Kuluttajansuojalain 2 luvussa säädetään muun muassa totuudenvastaisten tai harhaanjohtavien tietoja antamisen kiellosta (6 §), olennaisten tietojen antamatta jättämisen kiellosta (7 §) ja tiedonantovelvollisuudesta tarjottaessa yksilöityä hyödykettä (8 §).

Kuluttaja-asiamies on antanut elinkeinonharjoittajille linjauksen uudisasuntojen verkkomarkkinoinnista (Taloyhtiölainat, maapohjan hallinta ja valinnainen vuokratontti uudisasuntojen verkkomarkkinoinnissa (1.6.2021, päivitetty 7.2.2024)).[3] Linjaus on annettu, koska voimassa olevaa asuntomarkkinointiasetusta pidettiin vanhentuneena, sillä asetuksessa ei tunnisteta uusia asuntorakentamisen ja -rahoittamisen malleja. Lisäksi se perustuu aikaan, jolloin asunnoista ilmoiteltiin enimmäkseen painetuissa julkaisuissa (ilmoittaminen) ja järjestettiin fyysisiä asuntoesittelyjä (esittely). Asetus on myös käytettyjen sanamuotojen vuoksi huonosti sovellettavissa internetin käyttöön asuntojen markkinoinnissa ja esimerkiksi virtuaalisiin asuntoesittelyihin.

Kuluttaja-asiamiehen linjauksessa käsitellään tietoja, joita uudisasuntojen markkinoinnissa tulee antaa asuntomarkkinointiasetuksessa edellytettyjen tietojen lisäksi. Linjauksen mukaan esimerkiksi taloyhtiölainoituksella myytävien asuntojen markkinoinnissa on tuotava selkeästi esiin asunnon velaton hinta ja lainan ehtoihin liittyvät riskit, kuten korkojen nousun vaikutus pääomavastikkeen määrään.

3 Linjaus on saatavilla verkossa osoitteessa: https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/tietoa-ja-ohjeita-yrityksille/kuluttaja-asiamiehen-linjaukset/uudisasuntojen-verkkomarkkinointi/ (viitattu 31.12.2025).

Markkinoinnissa on kerrottava myös osakkaiden kollektiivisesta vastuusta. Jos asunto sijaitsee valinnaisella vuokratontilla, asuntoa ei saa markkinoida siten, että lunastusosuuden hinta ja vuokravastike esitetään ilmoituksessa muihin hinta- ja vastiketietoihin nähden toissijaisina. Ilmoituksessa on esitettävä kulloinkin seuraavana mahdollisena lunastushetkenä asunnon ostajan tosiasiassa maksettavaksi tuleva täsmällinen lunastushinta. Jos se ei ole tiedossa ilmoituksen julkaisuajankohtana, on todellisen lunastushinnan asemesta ilmoitettava sen arvioitu suuruus kulloinkin seuraavana mahdollisena lunastusajankohtana ja arviossa käytetyt, esimerkiksi kuluttajahintaindeksiä koskevat oletukset.

2.2 Nykytilan arviointi

2.2.1 Turva-asiakirjat ja niiden säilyttäminen

Turva-asiakirjoja koskevaa sääntelyä pidetään yleisesti edelleen toimivana joitakin seikkoja lukuun ottamatta. Turva-asiakirjojen osalta turva-asiakirja-asetus on ensinnäkin päivitettävä joiltain osin. Epäselvyyksiä liittyy myös siihen, kenellä on oikeus saada turva-asiakirjoista tietoa ja missä laajuudessa. Turva-asiakirjojen säilyttämisen osalta työryhmä on pohtinut Lupa- ja valvontaviraston asemaa turva-asiakirjojen säilyttäjänä.

2.2.2 Vakuussääntely

Asuntokauppalain vakuussääntelyssä on sen kattavuudesta huolimatta havaittu eräitä puutteita. Asuntokauppalain tullessa voimaan vakuus vapautui vain, jos yhtiö ja sen uudet osakkaat eli asunto-osakkeiden ostajat tähän suostuivat. Muussa tapauksessa vakuuden asettajan tuli hakea vakuuden vapauttamista tuomioistuimelta tai silloiselta kuluttajavalituslautakunnalta. Lain voimaantulon jälkeen ongelmana pidettiin sitä, että suostumus vakuuden vapauttamiseen saatettiin evätä vain varmuuden vuoksi, vastaisuudessa mahdollisesti ilmenevien virheiden varalta, vaikka perustajaosakas olisi täyttänyt kaikki velvoitteensa asianmukaisesti (HE 21/2005 vp, s. 8). Tämän ongelman ratkaisemiseksi lain 2 lukuun lisättiin vuonna 2005 uusi 18 a §.

Vakuuden perusteettomaan pidättämiseen liittyneet ongelmat, joiden ratkaisemiseksi asuntokauppalain 2 luvun 18 a § säädettiin, eivät ole kokonaan ratkenneet. Nykyisin ongelmana on se, että vakuuden vapautumisen vastustamista koskevat asiat työllistävät turhaan etenkin kuluttajariitalautakuntaa, johon asia voidaan saattaa vireille ilman kuluriskiä.

Toisaalta työryhmätyöskentelyn aikana kuluttajariitalautakunta on muuttanut vakuuden vapauttamisen vastustamista koskevien asioiden käsittelyä siten, että jos vaatimus koskee ainoastaan vakuuden vapautumisen estämistä, lautakunta lähettää hakijalle todistuksen sekä ilmoittaa perustajaosakkaalle asian vireille tulosta sekä vakuuden vapautumisen estymisestä todistuksen toimittamisella pankkiin. Mikäli perustajaosakkaalla ei ole vakuuden vapautumisen estymisestä lausuttavaa, asia suljetaan kuluttajariitalautakunnassa ja osapuolille ilmoitetaan mahdollisuudesta saattaa asia uudelleen vireille, jos asiassa myöhemmin ilmenee riitaisia seikkoja. Menettelytavan uudistaminen on helpottanut vakuuksia koskevien asioiden käsittelyä lautakunnassa. Jos asiassa on esitetty muita vaatimuksia, kuten esimerkiksi virheiden korjausvaatimus tai vahingonkorvausvaatimus, käsitellään asia edelleen normaalissa käsittelyjärjestyksessä. Jos perustajaosakas ei kiistä vaatimuksia ja ilmoittaa esimerkiksi, että korjaukset ovat kesken, pyritään asiassa antamaan nopeasti ratkaisu, jossa suositetaan tekemään keskeneräiset korjaukset. Jos perustajaosakas kiistää vaatimuksia, asia jää vireille kuluttajariitalautakuntaan. Näissä asioissa monesti korjaukset ovat edelleen kesken, korjausten tilanne on epäselvä, korjaustapa on riitainen taikka riitaisia virheitä edelleen selvitetään, jolloin asiat joudutaan jättämään odottamaan korjausten tai selvitysten etenemistä ja riitaisten seikkojen täsmentymistä. Usein korjaukset tai selvitykset kestävät huomattavan kauan, eivätkä osapuolet välttämättä omatoimisesti ilmoita lautakunnalle tilanteen etenemisestä, jolloin lautakunta joutuu myös tiedustelemaan osapuolilta tilannetta.

Vakuuden vapautumisesta ilman suostumuksia pelkästään ajan kulumisen vuoksi voi toisaalta aiheutua myös tahattomia oikeudenmenetyksiä. Jos osakashallintoon luovutetun yhtiön hallitus ei ole tietoinen vakuuden vapautumista koskevan sääntelyn yksityiskohdista, hallitus taikka ostajat eivät välttämättä ymmärrä vastustaa vakuuden vapautumista, vaikka tieto vakuuden ilman suostumuksia tapahtuvan vapauttamisen estämisen mekanismeista on asuntokauppalain mukaan kerrottava ostajille asunnon kauppakirjassa ja hallinnonluovutuskokouksen kokouskutsussa. Tällöin vakuus voi vapautua vahingossa, vaikka sittemmin ilmenisi, että vakuutta olisikin ollut tarpeen käyttää. Olisikin tärkeää varmistaa, että sekä yhtiöllä että osakkeenostajilla on tieto siitä, milloin vakuus vapautuu sekä miten toimia, jos vakuuden vapautuminen halutaan estää.

Edellä todetusti vakuus voi vapautua automaattisesti vain, jos yhtiö on siirtynyt osakkaiden hallintaan. Sen sijaan asuntokauppalain 2 luvun 18 §:ssä ei edellytetä, että vakuuden vapauttamista koskevan päätöksen voisi tehdä vain rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen valittava hallitus. Tiettävästi käytännössä on myös

esiintynyt tilanteita, joissa päätöksen vakuuden vapauttamisesta on tehnyt rakentamisvaiheen hallitus eli käytännössä perustajaosakas, ja vakuuden tallettajapankki on vakuuden myös vapauttanut.

Vakuuksien turha pidättäminen aiheuttaa haasteita myös rakentamiselle. Vakuuksien turhalla pidättämisellä estetään vakuuksien käyttö muissa kohteissa. Rakennusteollisuus RT ry:n työryhmätyön aikana suorittaman jäsenkyselyn mukaan (vastaajina 27 yritystä) vain 32 prosentissa rakennuskohteista RS-kohteiden vakuudet on vapautettu, kun virheet on korjattu ja vakuuksien vähimmäisvoimassaoloaika on päättynyt. Vastaajista 60 prosenttia kertoi, että vakuuksia on vapauttamatta jonkin verran ja 8 prosenttia vastasi, että vakuuksia on vapauttamatta merkittävä määrä.

Suorituskyvyttömyysvakuuteen liittyy haasteita etenkin omavastuuosuuden osalta. Asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:n 3 momentin mukaan omavastuun saa vähentää kustakin rakennusvirheestä. Jos kuitenkin rakennusvirhettä selvitettäessä tai korjattaessa havaitaan samassa rakennuksessa muita vakuuden antajan vastuuseen kuuluvia virheitä, omavastuu vähennetään vakuuden antajan vastuun yhteismäärästä. Ensinnäkin voi olla tulkinnanvaraista, milloin rakennusvirhe on katsottava havaituksi jotakin rakennusvirhettä selvitettäessä tai korjattaessa. Suojan kattavuus määräytyy lisäksi vain sen ajallisen seikan pohjalta, milloin ja missä yhteydessä kyseiset virheet sattuvat tulemaan ilmi.

Toinen epäkohta liittyy omavastuun rajauksen rakennuskohtaisuuteen. Jos virheet – samanlaisetkin esimerkiksi yhtiön kaikkien kylpyhuoneiden vedenerityksessä – ovat eri rakennuksissa, niitä pidetään lain mukaan aina erillisinä virheinä ja omavastuu vähennetään kustakin virheestä. Omavastuu lasketaan lain mukaan koko hankkeen kustannusarvion pohjalta eikä vain kyseisen yksittäisen rakennuksen rakennuskustannuksen mukaan. Useamman rakennuksen yhtiössä omavastuu rakennusta kohden voi siten muodostua huomattavan suureksi. Näin ollen, jos asunto-osakeyhtiö käsittää esimerkiksi kymmenen erillistaloa, joista jokaisen kylpyhuoneessa on sama virhe, johtaa tämä käytännössä siihen, ettei vakuutuksesta saa lainkaan korvausta. Kerrostalohuoneiston hankkinut osakkeenostaja sen sijaan on samanlaisen kylpyhuoneiden virheen osalta paremmin suojattu.

Haasteita on ilmennyt myös siinä, että vakuutusten kohteeksi on voitu määritellä vain rakennus. Tällöin on voinut syntyä tulkintaerimielisyyksiä siitä, ovatko ja missä määrin esimerkiksi rakennusten käyttöä palvelevat johdot ja kanaalit sekä erilaiset piharakenteet suorituskyvyttömyyssuojan piirissä.

Suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisvelvollisuuden noudattamisessa on havaittu joitakin laiminlyöntejä. Havainnot liittyvät esimerkiksi kohteisiin, joissa turva-asiakirjoja ei säilytä laissa määritelty turva-asiakirjojen säilyttäjä. Toinen asiaryhmä ovat lisärakentamiskohteet sekä kohteet, joissa perustajaurakoitsija on pieni tai toiminta on kertaluonteista tai muutoin pienimuotoista. Velvollisuuden täyttämättä jättämiseen voi olla syynä tietämättömyys tai se, että vakuutusyhtiö ei ole myöntänyt vakuutusta perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyyden varalta tämän riittämättömän luottoluokituksen vuoksi taikka koska kyseessä on uusi toimija alalla.

Vakuutusyhtiön myöntämä vakuutus on käytännössä ainoa taloudellisesti järkevä keino täyttää suorituskyvyttömyysvakuutta koskeva velvollisuus, sillä asuntoosakeyhtiön rakennuskustannusten määrään sidottu reaalivakuus kymmeneksi vuodeksi rakennuksen loppukatselmuksesta on käytännössä taloudellisesti mahdoton useimmille toimijoille ja koska rakennuttajien omia takausrinkejä ei ole alalle syntynyt. Vakuuden puuttuminen voi vaarantaa yhteisön ja asunnon ostajan taloudellisen aseman tapauksissa, joissa asunnossa tai yhteisön muissa tiloissa ilmenee myöhemmin isoja rakennusvirheitä, joista myyjä ei kykene vastaamaan.

Asuntokauppalain uuden asunnon kaupan säännöksiä sovelletaan myös uudisrakentamiseen verrattavaan korjausrakentamiseen. Määritelmään liittyy tulkinnanvaraisuutta. Epätietoisuutta rakennuttajien keskuudessa ja rakennusvalvonnassa ovat aiheuttaneet myös lisärakentamiskohteet, joissa olemassa olevaan asuntoosakeyhtiöön on rakennettu lisää asuntoja kuluttajille myytäväksi kerrosalaa lisäämällä tai muuttamalla liiketiloja asumiskäyttöön. Markkinaoikeus on päätöksellä MAO 555/2023 vahvistanut, että asuinhuoneistojen saneeraaminen liiketilaan on suorituskyvyttömyysvakuutta edellyttävää lisärakentamista.

Suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisen laiminlyöntiin on sidottu asuntokauppalain 7 luvun 5 §:n mukainen rangaistusseuraamus, mutta kyseinen säännös ei ole estänyt vakuuden asettamisen laiminlyöntejä. Lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen on tiedusteltava vakuuden olemassaoloa käyttöönottohyväksynnän yhteydessä ja ilmoitettava mahdollisista puutteista Kilpailu- ja kuluttajavirastolle.

Työryhmä ei ole kuitenkaan löytänyt ongelmaan ratkaisua asuntokauppalain puitteessa työskentelynsä aikana.

2.2.3 Osakkeenostajien kokous

Asuntokauppalaissa ei ole osakkeenostajien kokouksen kutsuaikaa koskevia säännöksiä lukuun ottamatta lain 2 luvun 4 a §:ssä säädettyä aikarajaa. Lakiin ei sisälly myöskään osakkeenostajan määritelmää eikä tarkempia säännöksiä kokoukseen kutsuttavista tahoista. Osakkeenostajien kokouksen tarkoituksena on varata osakkeenostajille oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija seuraamaan ostajien puolesta rakentamishankkeen edistymistä. On kuitenkin ilmennyt, että osakkeenostajien kokouksessa noudatettava lyhyehkö vähimmäiskutsuaika kokouskutsun toimittamisen ja kokouksen välillä ei useimmiten mahdollista sitä, että osakkeenostajat etukäteen varautuisivat mahdollisen tilintarkastajan ja tarkkailijan valintaa koskevan päätöksen tekemiseen kokouksessa. Haasteita asian yhteiselle etukäteisvalmistelulle aiheuttaa myös se, ettei osakkeenostajilla ole riittäviä tietoja muista saman yhtiön osakkeenostajista. Asuntokauppalain 2 luvun 15 §:n 4 momentin mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjän on salassapitovelvollisuuden estämättä annettava tietoja osakkeenostajalle pitämästään luettelosta, johon osakkeen kohdalle merkitään muun muassa osakkeenostajan nimi ja osoite. Mainitun tiedonsaantioikeuden soveltaminen käytännössä on kuitenkin osoittautunut ongelmalliseksi.

2.2.4 Tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija

Asunto-osakeyhtiö on ennen asuntokauppalain 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettua yhtiökokousta perustajaosakkaan määräysvallassa. Erityisesti perustajaosakkaan mahdollista maksukyvyttömyyttä varten osakkeenostajilla on perusteltu intressi saada tietoa tapahtumista lain 2 luvun 12 §:ssä tarkoitetulla kauppahintojen maksutilillä, jonka kautta hankkeeseen liittyvä maksuliikenne tapahtuu. Osakkeenostajien kannalta nykytilan yhtenä haasteena on sen varmistaminen, että rakennustyön edistyminen (valmiusaste) ja kauppahintojen maksaminen olisivat keskenään linjassa.

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja on lähtökohtaisesti ainoa ulkopuolinen taho, jolla on oikeus saada tietoja kauppahintojen maksutilin käytöstä ja näin ollen mahdollisuus havaita, mihin maksettuja kauppahintoja käytetään. Turva-asiakirjojen säilyttäjällä ei ole nimenomaista velvollisuutta valvoa tililtä lähteviä maksuja, mutta jos tilillä olevia varoja käytetään turva-asiakirjojen säilyttäjän tieten rakentamishankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, voi korvausvastuu kohdistua myös turva-asiakirjojen säilyttäjään (HE 14/1994 vp, s. 64 sekä KKO 2006:18).

Rakennustyön tarkkailijan valitseminen on nykyään verraten harvinaista. Ongelmat liittyvät muun muassa jaksossa 2.2.3 mainittuihin puutteisiin osakkeenostajien päätöksenteon etukäteisvalmistelussa. Kun osakkeenostajien tai heidän keskuudestaan valitsemansa edustajan on lisäksi huolehdittava tarkkailijan valitsemista

seuraavista käytännön toimista, asian etukäteisvalmistelun merkitys korostuu. Käytännössä osakkeenostajien halukkuutta valita rakennustyön tarkkailija vähentää lisäksi se, että tarkkailijan käyttämisestä aiheutuvat kulut jäävät yleensä osakkeenostajien maksettavaksi.

Tarkkailijaa koskevassa sääntelyssä on havaittu myös muita puutteita. Kehitystarpeita on ilmennyt esimerkiksi tarkkailijan tiedonsaantioikeuksiin liittyen muun muassa sen osalta, mihin katselmuksiin rakennustyön tarkkailijalla on oikeus osallistua.

2.2.5 Vuositarkastus

Vuositarkastusta koskevat säännökset ovat toimineet kohtuullisen hyvin siten, että virheilmoitukset saadaan koottua. Säännöksiä on kuitenkin tarpeen selkeyttää ja niiden toimivuutta parantaa. Käytännössä myyjät eivät aina korjaa virheitä. Lisäksi osapuolten välillä voi olla erimielisyyksiä siitä, onko myyjä ylipäänsä vastuussa virheistä. Virheiden korjaaminen ja riitaisten seikkojen selvittäminen joutuisasti ja kattavasti liittyy myös vakuuden vapauttamista koskevaan asiakokonaisuuteen. Kaikkien osapuolten edun mukaista on, että osapuolten vastuusuhteet ja mahdolliset erimielisyydet saataisiin selvitettyä mahdollisimman pian. Kuluttajariitalautakunta on ratkaisukäytännössään vakiintuneesti suosittanut, että selvittämättömissä tai keskeneräisiksi jäävissä tilanteissa osapuolet hankkivat ulkopuolisen asiantuntijan tarkastamaan virheet ja saattavat korjaukset päätökseen ennen vakuuden vapauttamista.

2.2.6 Reklamaatiovelvollisuus ja myyjän vastuun päättyminen

Voimassa olevassa asuntokauppalain 4 luvun 20 §:ssä ei säädetä siitä, onko ostajan reklamoitava laissa mainituissa poikkeustilanteissa ja jos on, mitä poikkeustilanteet tarkoittavat reklamaatiovelvollisuuden kannalta. Pykälää koskevissa esitöissä on edellä jaksossa 2.1.7 mainitulla tavalla todettu, että säännökset eivät oikeuta ostajaa viivyttelemään virheilmoituksen tekemisessä miten kauan tahansa. Esityöt viittaavat siten kohtuullisen reklamaatioajan pidennykseen. Laissa olevaa säännöstä olisikin tarve selkeyttää tältä osin.

Käytännössä uusien asuntojen kaupassa epäselvyyttä on liittynyt myös siihen, mistä lähtien vanhentumislain mukainen kymmenen vuoden toissijainen vanhentumisaika alkaa ja milloin perustajaosakkaan/myyjän vastuu virheistä päättyy, sillä asuntokauppalaissa ei ole tätä koskevaa säännöstä.

2.2.7 Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen ostajan peruuttaessa kaupan

Alalla käytössä olevassa, kuluttaja-asiamiehen hyväksymässä mallikauppasopimuksessa sopimusosapuolet voivat valita, onko ostajan peruuttaessa kaupan myyjällä oikeus asuntokauppalain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaan määräytyvään vahingonkorvaukseen (vaihtoehto 1) vai maksaako ostaja myyjälle sopimuksen purkamisesta aiheutuneet kulut sekä korvauksena myyjälle aiheutuneesta muusta vahingosta 2 % sovitusta velattomasta hinnasta, ellei jompikumpi osapuoli erikseen näytä, että purkamisesta aiheutunut vahinko eroaa siitä olennaisesti. Tällöin ostaja korvaa aiheutuneen vahingon asuntokauppalain 4 luvun 35 §:n 1 momentin mukaisesti (vaihtoehto 2).

Käytännössä vaihtoehto 2 eli sopimuksen purkamisesta aiheutuneet kulut ja kahden prosentin vakiokorvaus valitaan usein korvausmuodoksi. Myyjän tällaisissa tilanteissa saamaa mallisopimuksen ehtojen mukaista vakiokorvausta on Rakennusteollisuus RT ry:n mukaan pidetty myyjälle aiheutuvien vahinkojen osalta liian pienenä. Selkeyden vuoksi olisi tarpeen, että mahdollisuudesta sopia tietyn suuruisesta vakiokorvauksesta säädettäisiin lain tasolla.

2.2.8 Perustajaosakkaan konkurssi

Työryhmä on pyytänyt Suomen Asianajajilta sekä konkurssiasiamiehen toimistolta lausuntoja asuntokauppalain konkurssisääntelyn parantamiseksi. Suomen Asianajajat on kiinnittänyt huomiota erityisesti eräisiin 2 luvun 14 §:n yksityiskohtiin. Lain esitöissä ei ole avattu lainkaan sitä, mitä aiheellinen viivytys tarkoittaa, eli mitä on pidettävä ostajan kannalta kohtuullisena aikana odottaa konkurssipesän kannanottoa sopimukseen sitoutumisesta. Lakia uudistettaessa konkurssisäännöksen aikamäärettä tulisi pyrkiä täsmentämään määrittämällä tarkka tai vähintään nykyistä tarkempi aikamääre, jonka kuluessa konkurssipesän on joko sitouduttava sopimuksiin tai ilmoitettava jättävänsä kauppasopimukset täyttämättä. Toiseksi, jos konkurssipesä ilmoittaa aikeestaan sitoutua tehtyihin sopimuksiin, ostajalla ei esitöiden mukaan ole oikeutta purkaa sopimusta, ellei tällä ole ”erityistä syytä olettaa asunnon luovutuksen viivästyvän olennaisesti” asuntokauppaluvun 4 luvun 9 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Konkurssiasiamies on lausunnossaan tuonut esiin seuraavat nykysääntelyn ongelmat:

1. Asuntokauppalain mukaan konkurssipesän tulee viipymättä ilmoittaa osakkeenostajille, sitoutuuko se täyttämättömiin kauppasopimuksiin.

Käytännössä tämä aiheuttaa merkittäviä hallinnollisia ongelmia, koska osakkeenostajat eivät muodosta järjestäytynyttä tahoa eikä heillä ole yhteistä edustajaa, kuten isännöitsijää. Yhteydenpitovaikeudet hidastavat menettelyä ja aiheuttavat ylimääräistä työtä.

2. Pesän ilmoitusvelvollisuus poikkeaa konkurssilain 3 luvun 8 §:stä, jonka mukaan osapuolen tulee itse tiedustella pesän kantaa. Tämän vuoksi konkurssiasiamies on ehdottanut konkurssisäännöksiä muutettavaksi siten, että menettely yhdenmukaistetaan vastaamaan konkurssilain 3 luvun 8 §:n mukaista menettelyä. Osakkeenostajat tiedustelisivat konkurssipesältä, sitoutuuko se kauppasopimuksiin, ja pesä vastaisi kohtuullisessa ajassa.

Lisäksi konkurssiasiamiehen lausunnossa on tuotu yleisenä ongelmana esiin, että RS-järjestelmä ei turvaa osakkeenostajien etuja riittävästi. Vakuudet on yleensä suunnattu yhtiön suojaksi, ja yksilölliset vaateet jäävät valvottaviksi veloiksi konkurssissa. Näiden näkökohtien vuoksi lausunnossa on esitetty ensinnäkin, että RS-vakuuksien tasoa tulisi korottaa. Koska rakennusaikaisen vakuuden korottaminen voisi olla vaikeaa, tätä käytännöllisempi vaihtoehto olisi korottaa rakennusajan jälkeistä vakuutta. Toiseksi on ehdotettu, että RS-järjestelmän rajoituksista tulisi viestiä ostajille nykyistä selvemmin, jotta heidän käsityksensä järjestelmän kattavuudesta vastaisi todellisuutta.

Työryhmä on työnsä aikana yrittänyt selvittää, kuinka paljon RS-kohteita on asetettu konkurssiin viime vuosien aikana. Selvyyttä on pyritty saamaan erityisesti siihen, kuinka paljon perustajaosakkaita on asetettu konkurssiin. Työryhmä on tiedustellut konkurssimääriä Suomen Asianajajilta, Patentti- ja rekisterihallitukselta (PRH) sekä Maanmittauslaitokselta. Lisäksi työryhmän jäsen Finanssiala ry on tiedustellut jäsenpankeiltaan konkurssimääriä.

Suomen Asianajajat totesi työryhmälle, että yhdistyksen käsityksen mukaan RS-yhtiöiden konkursseja on tapahtunut melko vähän. Konkurssipesiä paljon hoitavat asianajajat ilmoittivat, että tällaisia on sattunut kohdalle ”muutamia vuosien varrella”. Yhdistys oli tiedustellut myös konkurssiasiamiehen näkemystä, mutta hänelläkään ei ollut asiaan muuta lisättävää.

Patentti- ja rekisterihallitus ilmoitti, että heillä ei ole tietoa RS-kohteiden konkursseista. Maanmittauslaitos totesi, että aikavälillä 1.1.2020–9.11.2025 oli yhteensä 1 602 asunto-osakeyhtiötä, joiden osakeryhmillä on ollut tai on merkintä RS-menettelystä. Näistä yhtiöistä vain kaksi oli konkurssissa. Finanssiala ry:n jäsenpankeista neljä pankkia vastasi kyselyyn. Kyseisillä pankeilla on ollut vuosien 2020–2025 aikana yhteensä 15 RS-kohteiden konkurssia.

RS-kohteiden konkurssimääriä on haastavaa selvittää tarkasti. Luvuista ei myöskään käy ilmi, kuinka paljon näistä konkursseista on ollut perustajaosakkaiden konkursseja. Työryhmä arvioi, että perustajaosakkaan konkursseja on viime vuosina ollut jonkin verran, mutta ei erityisen suuria määriä. Konkurssit voivat kuitenkin koskea suurta joukkoa kuluttajia, vaikka niitä ei lukumääräisesti olisikaan paljon. Konkursseista aiheutuvat taloudelliset menetykset kuluttajille voivat olla erittäin merkittäviä.

2.2.9 Taloudellinen virhe käytetyn asunnon kaupassa

Käytetyn asunnon kaupassa taloudellista virhettä koskevan pykälän (6 luvun 20 §) haasteena on pidetty siinä olevaa rajoitusta, jonka mukaan salainen virhe edellyttää odottamatonta vikaa tai puutetta asunnossa tai kiinteistön muussa osassa. Epäselvyyttä on aiheuttanut se, onko salaisen taloudellisen virheen ulkopuolelle ollut tarkoitus rajata sellaiset taloudelliset velvollisuudet, jotka eivät johdu fyysisestä viasta tai puutteesta.

2.2.10 Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien ongelmia

Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvissa malleissa on kyse epätyypillisistä hallintamuodoista, jotka eivät ole vakiintuneet osaksi suomalaista asuntomarkkinaa. Tällaisten hallintamuotojen toimivuus markkinoilla ylipäänsä on epävarmaa. Mahdollisten asiakkaiden näkökulmasta olennaisia ongelmia kohdistuu erityisesti tilanteisiin, joissa kuluttaja on vuokrannut asunnon ja samalla sopinut oikeudesta ostaa asunnon tai osan siitä myöhemmin. Kysymykset ja mahdolliset ongelmat liittyvät osto-oikeuden saajan taloudelliseen suojaan, sopimusehtojen monimutkaisuuteen sekä sopimusosapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin.

Uusien hallintamuotojen mahdolliset taloudelliset ongelmat ovat viime vuosina tulleet näkyviksi erityisesti erään kuntaomisteisen yhtiön vaikeuksien kautta. Keväällä 2024 julkisuuteen alkoi tulla tietoa kuntaomisteisen omistus- ja vuokra-asumisen väliin kehitetyn mallin taloudellista ongelmista. Kyseinen 14 kunnan perustama yhtiö omisti 24 asunto-osakeyhtiötä, joiden asuntoja tarjottiin vuokralle mahdollisuudella ostaa asunto myöhemmin. Osto-oikeudesta suoritettiin alussa seitsemän prosenttia asunnon kauppahinnasta ja lisäksi osto-oikeuden saaneet asukkaat kerryttivät osana kuukausittaisia suorituksiaan asunnon kauppahintaa. Asunto-osakeyhtiöiden kohteiden rakentaminen rahoitettiin valtion takaamilla lainoilla.

Keväällä 2025 yhtiö asunto-osakeyhtiöineen tuli maksukyvyttömäksi ja asetettiin lopulta vuoden 2025 lopussa konkurssiin, mikä johti merkittäviin taloudellisiin tappioihin asunto-osakeyhtiöistä asuntojen osto-oikeuksia hankkineille asukkaille. Yhtiön maksuvaikeuksien ja lopulta konkurssin vuoksi merkittävä osa asuntojen osto-oikeuden saaneista asukkaista ei saanut takaisin aluksi suorittamaansa maksua osto-oikeudesta tai asumisaikanaan suorittamia maksuja kauppahinnan kerryttämiseksi. Asukkaiden uutisoitiin menettäneen konkurssien seurauksena jopa useita kymmeniä tuhansia euroja.

Asuntokauppalain mukaiset vakuusjärjestelyt eivät lähtökohtaisesti ulotu omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuviin asumismuotoihin, koska elinkeinonharjoittaja ei suoraan myy asuntoja lain 2 tai 4 luvun mukaisesti. Näin ollen osto-oikeuden saajan suorittamilleen maksuille saama suoja riippuu siitä, asettaako elinkeinonharjoittaja vapaaehtoisesti vakuuden tai muun suojan maksukyvyttömyyden varalle. Osto-oikeuden saajan taloudellinen suoja on siten tällaisissa malleissa puutteellinen, ja se voi johtaa merkittäviin taloudellisiin tappioihin.

Alussa osto-oikeudesta suoritettavan maksun lisäksi osto-oikeuden saajalle merkittävämpi kustannus saattaa olla asumisaikana mahdollisesti suoritettava kauppahintakertymä. Osto-oikeuden saajan suorittamista kauppahintaa kerryttävistä maksuista voidaan sopia osapuolten välillä sopimusvapauden puitteissa. Kauppahintakertymän osalta ongelmallisena voidaan pitää sitä, että osto-oikeuden saaja suorittaa osuuksia kauppahinnasta ilman minkäänlaista vastinetta tai vakuutta suorittamilleen maksuille ennen asunnon lopullisen kauppahinnan maksamista. Joissain malleissa kauppahintakertymästä on sovittu siten, että kertymää ei palauteta, mikäli osto-oikeuden saaja ei osta asuntoa, mutta kertymä voidaan siirtää seuraavalle osto-oikeuden saajalle. Kauppahintaa kerryttäneen osto-oikeuden saajan näkökulmasta tilannetta voidaan pitää hankalana erityisesti siksi, että kysyntä saattaa olla epävarmaa.

Koska omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvia asumismuotoja koskevat sopimukset voivat olla varsin pitkiä, osto-oikeuden saajalle on merkityksellistä myös se, miten asunnon kauppahinnasta sovitaan ja onko esimerkiksi myyjällä oikeus korottaa asunnon lopullista kauppahintaa asunnon ostamisen yhteydessä ja millä perusteilla. Asuntokauppalain 4 luvun 30 §:ssä säädetään hinnankorotusehdoista, mutta sääntelyn ei lähtökohtaisesti voida katsoa soveltuvan käsillä oleviin tilanteisiin. Hinnankorotusehtoihin sovelletaan kuluttajien ja elinkeinonharjoittajien välisissä sopimussuhteissa kuluttajansuojalain yleisiä sopimusehtoja koskevia säännöksiä, mutta näidenkään perusteella ei ole selvää, miten hinnankorotuksesta voitaisiin osapuolten välillä sitovasti sopia.

Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuville järjestelyille tyypillistä on, että osapuolten väliset sopimukset ovat monimutkaisia kokonaisuuksia, joiden ehdot voivat olla erityisesti kuluttaja-asiakkaille vaikeasti ymmärrettäviä. Tällaisten epätyypillisten hallintamuotojen erityispiirteet voivat vaihdella mallista riippuen, mikä entisestään vaikeuttaa mahdollisten asiakkaiden kykyä ymmärtää, miten malli eroaa tavallisesta omistus- tai vuokra-asumisesta ja miten malli soveltuu asiakkaan omiin tarpeisiin. Koska nykyisin omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvia malleja koskevien sopimusten sisältöä ei huoneenvuokrasopimusta lukuun ottamatta säännellä, mahdollisella osto-oikeuden saajalla ei ole ennalta selkeää kuvaa siitä, minkälaisia oikeuksia ja velvollisuuksia tällä sopimusten perusteella on. Asumismuotoon liittyviä riskejä ei välttämättä hahmoteta sopimusta tehtäessä. Ehtoja voitaneen pitää jo nykyään ainakin joiltain osin kohtuuttomina.

Myös asuntojen rakentamista rahoittavat luottolaitokset ovat pitäneet monimutkaisia ja poikkeavia sopimusehtoja ongelmallisina. Koska kyse ei ole vakiintuneesta mallista, kohteeseen perehtyminen vaatii tavalliseen omistus- tai vuokrayhtiöön verrattuna huomattavasti enemmän selvittämistä, mikä osaltaan heikentää kohteen houkuttelevuutta rahoituskohteena.

Sopimusten sisällön lisäksi osto-oikeuden saajien tiedonsaantioikeuksien osalta ongelmallisena voidaan pitää sitä, että asukkailla ei ole näkymää asunto-osakeyhtiön asioiden hoitamiseen. Osto-oikeuden saajalla on tavanomaista vuokralaista suurempi intressi saada tietoa erityisesti yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Koska osto-oikeuden saajalla ei ole omistusoikeutta eikä päätäntävaltaa yhtiöstä, hänellä ei myöskään ole asuntokauppalain tai asunto-osakeyhtiölain mukaisia tiedonsaantioikeuksia eikä toisaalta päätäntävaltaa yhtiön asioiden hoitamiseen.

Eräs erityisesti kuluttaja-asiakkaiden kannalta olennainen kysymys liittyy osapuolten välisiin kunnossapitovastuisiin ja siihen, millä perusteella näistä sovitaan. Osto-oikeuden saajan osalta ongelmallisena voitaisiin pitää esimerkiksi sitä, että hänelle olisi sopimuksessa asetettu tiukempia vastuita kuin tavanomaiselle vuokralaiselle ilman, että hän vastaavasti saisi vuokralaista paremmat oikeudet. Sopimusten epätyypillisyyden vuoksi oikeuksien ja velvollisuuksien selkeään määrittämiseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota.

Osto-oikeuden saajan ja myyjän välisessä suhteessa niin taloudelliset vastuut kuin tiedonsaanti voivat edellä kuvatuin tavoin olla merkittävässä epätasapainossa. Tällaisten järjestelyjen osalta on mahdollista, että menettely voisi tulla arvioiduksi kuluttajansuojalain sopimusehtojen kohtuullisuutta koskevien pykälien kautta. Osto-oikeuden saajan näkökulmasta tarkoituksenmukaisempana voitaisiin pitää nimenomaista ja selkeämpää sääntelyä.

3 Tavoitteet

Asuntokauppalain uudistuksen pääasiallisena tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti päivittää asuntokauppalaki huomioiden muutokset asuntomarkkinoissa ja muussa lainsäädännössä. Ministeriön työryhmälle asettamana tavoitteena on uudistuksilla parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä. Tavoitteena on myös vähentää kuluttajariitalautakunnan ja tuomioistuinten tehtäviä vakuuden vapautumiseen liittyvien asioiden käsittelyssä.

Koska digitalisaatio on aiheuttanut muutoksia toimintaympäristöön ja asuntokaupan osapuolet yhä laajemmin hyödyntävät sen tuomia mahdollisuuksia, tavoitteena on lisäksi varmistaa, että asuntokauppalain säännökset tukevat sähköisten menettelytapojen käyttöä ja osapuolet voivat hyödyntää niitä aiempaa tehokkaammin.

4 Ehdotukset ja niiden vaikutukset

4.1 Keskeiset ehdotukset

4.1.1 Vakuudet

Ehdotuksen mukaan rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja asunto-osakkeen ostajat kirjallisesti suostuvat siihen ja osakeyhtiössä on pidetty jälkitarkastuskokous, josta laadittu pöytäkirja on lähetetty ostajille, yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen olisi siis sidottu muun muassa jälkitarkastuskokouksen pitämiseen.

Rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voitaisiin edelleen kyseisen vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia. Tarkoituksena on, ettei vakuuksia pidätettäisi enempää kuin on tarve.

Vakuuden vapautumisesta ilman suostumuksia säädettäisiin edelleen 2 luvun 18 a §:ssä. Vakuus vapautuisi viimeistään 3 kuukauden kuluttua 4 luvun 18 i §:ssä tarkoitetun jälkitarkastuskokouksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus ja rakentamislain (751/2023) 122 §:ssä tarkoitettu loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti. Vakuus ei kuitenkaan vapautuisi, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista jälkitarkastuskokouksen jälkeen ja saattaa asiansa hakemuksella kuluttajariitalautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Uutta olisi myös se, että vapautumista vastustavan olisi ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta viimeistään seitsemän päivän kuluessa siitä, kun vakuuden on määrä vapautua.

Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuusääntelyyn ehdotetaan merkittävää muutosta. Suorituskyvyttömyysvakuudesta katettaisiin kohteessa havaitut rakennusvirheet omavastuun ylittäviltä osin. Suorituskyvyttömyysvakuudesta korvattaisiin vastaisuudessa kaikki kohteessa olevat, vuositarkastuksen jälkeen ja vakuuden voimassaoloaikana havaitut ja ajoissa reklamoidut rakennusvirheet

omavastuun ylittäviltä osin aina vakuuden enimmäismäärään saakka. Tämä tarkoittaa sitä, että myös esimerkiksi rakennusten käyttöä palvelevat johdot ja kanaalit sekä erilaiset piharakenteet ovat selkeästi suorituskyvyttömyyssuojan piirissä.

4.1.2 Osakkeenostajien kokous ja tilintarkastaja

Osakkeenostajien kokouksessa voitaisiin nykyiseen tapaan valita osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja. Kokouskutsuajasta säädettäisiin selvyyden vuoksi laissa. Kutsu olisi toimitettava viimeistään neljä viikkoa ennen kokousta. Kutsu voitaisiin toimittaa myös sähköisesti.

Osakkeenostajien valitsemaa tilintarkastajaa koskevaa säännöstä tarkennettaisiin. Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan tehtävänä olisi rakentamisvaiheen aikana säännöllisesti seurata kauppahintojen maksutiliä sekä lainannosto-suunnitelmaa ja toteutuneita nostoja sekä saada näitä seikkoja koskevat tiedot. Jos osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja epäilee, että tilille maksettuja kauppahintoja käytetään hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, hänen tulisi ilmoittaa epäilyistään osakkeenostajille ja rakennustyön tarkkailijalle.

4.1.3 Rakennustyön tarkkailija

Ehdotuksen mukaan rakennustyön tarkkailijan käyttäminen olisi vastaisuudessa pakollista. Perustajaosakkaan olisi huolehdittava, että yhtiöllä on viimeistään ostettavaksi tarjoamisen alkaessa rakennustyön tarkkailija. Lisäksi tarkkailijan tehtäviä tarkennettaisiin. Tarkkailijan tehtävänä olisi osakkeenomistajien edun mukaisesti seurata, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti ja että erääntyvät kauppahinnat eivät ole olennaisesti suurempia kuin myyjän suoritus. Tarkkailijalla olisi lisäksi säännöllinen tiedonantovelvollisuus osakkeenostajille. Tarkkailijan tehtäviä täsmennettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

Tarkkailijan tiedonsaantioikeuksia tarkennettaisiin siten, että tarkkailijalla olisi oikeus saada tiedot myös rakennustyön suunnittelijalta ja suorittajalta sekä oikeus osallistua viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin. Tarkkailijalla olisi myös oikeus saada tieto turva-asiakirjoista sekä turva-asiakirjojen säilyttäjän pitämästä luettelosta ostajien yhteystiedot.

Tarkkailijan toimikausi kestäisi lähtökohtaisesti jälkitarkastuskokouksen loppuun. Osakkeenostajat voisivat perustellusta syystä vaihtaa rakennustyön tarkkailijan.

Osakeyhtiöllä ja osakkeenostajalla olisi oikeus saada tarkkailijalta korvaus vahingosta, jonka tarkkailija on aiheuttanut tehtäviä suorittaessaan, siltä osin kuin sitä ei voida saada muulta vastuussa olevalta tai vakuuksista. Tarkkailijan vastuu olisi siis toissijaista esimerkiksi perustajaosakkaaseen nähden. Tarkkailija olisi kuitenkin vastuusta vapaa, jos hän voi näyttää noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta. Tarkkailijan korvausmäärä olisi myös rajoitettu määrään, joka vastaa asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:n 1 momentissa tarkoitettua osakeyhtiön suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuun määrää, paitsi tilanteissa, joissa tarkkailija on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta.

Tarkkailijalla olisi oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saisi olla työ-, virka- tai lähisukulaisuussuhteessa eikä samaan hankkeeseen liittyvässä sopimussuhteessa rakennustyön suorittajaan, suunnittelijaan tai perustajaosakkaaseen taikka tällaisen yhteisön hallituksen tai hallitukseen rinnastettavan toimielimen jäsen tai varajäsen, toimitusjohtaja tai sen sijainen, vastuunalainen yhtiömies tai muu ylimpään johtoon kuuluva eikä omistaa tällaista yhteisöä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaa yhteisöä tai osaa siitä.

4.1.4 Vuositarkastus ja jälkitarkastus

Vuositarkastusta koskevia säännöksiä ehdotetaan täsmennettäväksi ja laajennettavaksi. Ehdotuksen mukaan vuositarkastus olisi toimitettava aikaisintaan 10 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönotettavaksi. Laissa säädettäisiin lisäksi virheiden ilmoittamisesta, myyjän oikeudesta tarkastaa virheet, virheluettelon laatimisesta sekä vuositarkastuskokouksesta, jonka pitäminen olisi pakollista. Myyjän tulee vuositarkastuskokouksessa esittää virheluettelo ja esittää arvio tarvittavista korjauksista, korjausten aikataulusta taikka selvitys aikataulun laatimisesta ja menettelytavoista. Kokouksesta on laadittava pöytäkirja, joka on toimitettava todisteellisesti ja viipymättä ostajille, asuntoyhteisölle, vakuuden antajalle ja rakennustyön tarkkailijalle. Yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle tulee toimittaa pöytäkirjan liitteenä yhtiötä koskeva virheluettelo. Ostajille tulee toimittaa pöytäkirjan liitteenä yhtiötä koskeva virheluettelo ja ostajan omaa huoneistoa koskeva virheluettelo.

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi myös täysin uudet säännökset jälkitarkastuksesta. Jälkitarkastukseen kuuluu jälkitarkastusraportin laatiminen sekä jälkitarkastuskokouksen pitäminen. Myyjän olisi laadittava jälkitarkastusraportti, johon sen on merkittävä virheet, jotka myyjä on korjannut sekä virheiden korjaustapa; virheet, joita myyjä ei ole vielä korjannut sekä syy, miksi korjausta ei ole vielä suoritettu;

virheet, jotka myyjä on hyvittänyt muuten sekä tieto, miten virheet on hyvitetty; sekä tieto siitä, miten ostajan ja asuntoyhteisön tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen.

Myyjän olisi pidettävä jälkitarkastuskokous aikaisintaan 6 kuukauden ja viimeistään 12 kuukauden kuluttua vuositarkastuskokouksesta. Myyjän olisi lähetettävä kutsun yhteydessä jälkitarkastusraportti todisteellisesti tiedoksi asuntoyhteisölle ja rakennustyön tarkkailijalle sekä samalla lähetettävä yhtiötä koskeva jälkitarkastusraportti ja tarvittaessa ostajan omaa huoneistoa koskeva jälkitarkastusraportti todisteellisesti tiedoksi ostajille. Ostajille on samassa yhteydessä ilmoitettava, milloin vakuus vapautuu sekä miten ostajan tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen. Jälkitarkastuskokouksessa myyjän tulee esittää jälkitarkastusraportti sekä selvittää, miten asuntoyhteisön tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen.

Jälkitarkastuksen tavoitteena on, että vuositarkastuksessa ilmenneet virheet ja mahdolliset erimielisyydet saadaan joutuisasti selvitettyä ja että sen myötä saadaan kootusti raportti korjaustilanteesta. Tavoitteena on, että virheet korjataan ja että osapuolten välillä ei syntyisi enää yhtä paljon riitoja kuin nykyisin. Myös yhteisön ja osakkeenostajien tietoisuutta vakuuden vapautumisen ajankohdasta ja estämisestä pyritään parantamaan.

4.1.5 Myyjän vastuun päättyminen ja reklamaatiosääntelyn selkeyttäminen

Asuntokauppalakiin ehdotetaan lisättäväksi säännökset myyjän vastuun päättymisestä. Ehdotuksen mukaan jos asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi ja asuntoyhteisössä on järjestettävä 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu yhtiökokous, ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun edellä tarkoitettu yhtiökokous on pidetty. Muussa tapauksessa ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön kaikki rakennukset rakentamislain 122 §:ssä tarkoitetussa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Selvää on, että reklamaatio on tällaisessakin tapauksessa tehtävä kohtuullisessa ajassa.

Lisäksi reklamaatiosääntelyä ehdotetaan selkeytettäväksi siten, että lakiin kirjattaisiin, että kohtuullinen reklamaatioaika on tavanomaista pidempi, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti; virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä; tai virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle. Reklamaatio olisi kuitenkin aina tehtävä ennen kuin kymmenen vuotta on kulunut edellisessä jaksossa mainituista ajankohdista.

4.1.6 Perustajaosakkaan konkurssi

Perustajaosakkaan konkurssia koskevaa 2 luvun 14 §:ää ehdotetaan muutettavaksi. Pykälään lisättäisiin oikeustilaa selkeyttävä säännös, jonka mukaan osakkeenostajalla olisi perustajaosakkaan ennakoidun viivästyksen vuoksi oikeus purkaa kauppa 4 luvun 9 §:ssä säädetyin edellytyksin siinäkin tapauksessa, että konkurssipesä on ilmoittanut haluavansa sitoutua osakkeiden kauppasopimuksiin, jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Jos konkurssipesän pesänhoitaja tiedustelee osakkeenostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta määrätyssä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan vastaa siihen, ostaja ei saisi purkaa kauppaa, jos konkurssipesä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa.

Lisäksi suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa ehdotetaan laajennettavaksi. Ehdotuksen mukaan vakuutta voitaisiin konkurssitilanteessa käyttää rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseksi. Muutoksella pyritään osaltaan parantamaan osakkeenostajan ja osakeyhtiön suojaa erityisesti niissä tilanteissa, joissa perustajaosakas asetetaan konkurssiin rakentamishankkeen ollessa kesken. Suorituskyvyttömyysvakuus olisi 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia täydentävä ja niihin nähden toissijainen.

4.1.7 Välimallisopimukset

Niin sanottujen välimallisopimusten osalta lisäyksiä ehdotetaan asuntokauppalain varausmaksua, käsirahaa sekä vakiokorvausta koskevaan 3 lukuun. Luvun soveltamisalaan tulisi ennakkoon perittävä maksu oikeudesta ostaa asunto tai osuus siitä myöhemmin edellyttäen, että lisäksi on tehty huoneenvuokrasopimus asunnosta. Osto-oikeudesta perittävänä maksuna tulisivat huomioiduiksi kaikki

ensimmäisenä vuonna osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemisen jälkeen myyjälle suoritettavat maksut, jotka eivät liity asunnon hallinnasta perittäviin kustannuksiin.

Jos asunto myöhemmin ostetaan, maksu olisi kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Jos osto-oikeussopimuksen tehnyt taho ei lunastaisi asuntoa, myyjän olisi viipymättä palautettava maksu ja maksettava sille korkolain (633/1982) 12 §:n mukaista korkoa. Lisäksi lukuun lisättäisiin säännökset tällaisen maksun sisältävän sopimuksen vähimmäisehdoista sekä tiedonantovelvollisuudesta ennen sopimuksen tekemistä.

4.1.8 Muut ehdotukset

Ostajan peruuttaessa kauppasopimuksen myyjällä on asuntokauppalain 4 luvun 35 §:n nojalla oikeus vahingonkorvaukseen. Kyseiseen pykälään ehdotetaan lisättäväksi mahdollisuus sopia tietystä prosenttimääräisestä vakiokorvauksesta tilanteessa, jossa ostaja peruuttaa kaupan 4 luvun 32 §:n mukaisesti.

Käytetyn asunnon kaupassa olevaan taloudellista virhettä koskevaan pykälään ehdotetaan lisättäväksi uutena kohtana salainen taloudellinen virhe.

Lisäksi asuntokauppalain 2 ja 4 luvuista ehdotetaan kumottavaksi painettuja osakekirjoja koskevat säännökset. Käytetyn asunnon kauppaa koskeva 6 lukuun vastaavia muutoksia ei esitetä.

Lisäksi ehdotetaan asuntomarkkinointiasetuksen päivittämistä kokonaisuudessaan vastaamaan nykypäivää. Myös turva-asiakirja-asetukseen ehdotetaan joitakin muutoksia.

4.2 Pääasialliset vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset asuntokaupan osapuolten asemaan

Ehdotetut muutokset selkeyttävät ja parantavat monin kohdin asuntokaupan osapuolten ja asuntoyhteisön asemaa.

Vakuussääntelyyn ehdotettu muutos siitä, että rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voitaisiin kyseisen vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden

kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia, mahdollistaa sen, ettei vakuuksia pidätettäisi enempää kuin on tarve. Tämä vapauttaa myös vakuuksia rakentamisalan käyttöön. Koska vakuuksien määrä on sidottu ostajien ja yhtiön perusteltuihin vaatimuksiin, säännös on myös omiaan edesauttamaan virheiden korjaamista.

Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuuosuutta koskeva ehdotus parantaa ostajien ja yhtiön asemaa suorituskyvyttömyystilanteessa ja selkeyttää tulkintaa vakuuden myöntäjän näkökulmasta. Tällä hetkellä omavastuusääntely on johtanut siihen, ettei suorituskyvyttömyysvakuudesta korvata käytännössä lainkaan havaittuja virheitä ja puutteita. Suorituskyvyttömyysvakuudet ovat käytännössä vakuutuksia. Ehdotettu muutos vaikuttaa jossakin määrin vakuutusten hintoihin ja saatavuuteen ottaen huomioon, että vakuutusta myöntäviä vakuutusyhtiöitä on rajallinen määrä. Muutos ei kuitenkaan oletettavasti ole merkittävä, sillä suorituskyvyttömyystilanteet ovat verraten harvinaisia. Lisäksi vakuuden hinta ja saatavuus vaihtelevat yksittäistapauksissa huomattavasti siitä riippuen, kuinka suureksi vakuuden antaja eli käytännössä vakuutusyhtiö arvioi perustajaosakkaan riskin joutua suorituskyvyttömäksi.

Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentaminen rakennustöiden valmiiksi saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten kattamiseksi perustajaosakkaan konkurssitilanteessa parantaisi ostajien ja yhtiön asemaa konkurssitilanteessa. Ehdotuksella olisi todennäköisesti vaikutuksia suorituskyvyttömyysvakuuden hintaan ja mahdollisesti tarjontaan.

Perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyyden varalta otettavien vakuutusten tarjoaminen on normaalin kilpailun alaista liiketoimintaa. Kaikki Suomessa toimivat vahinkovakuutusyhtiöt eivät tarjoa suorituskyvyttömyyden varalta otettavia vakuutuksia, eikä tällaisia vakuutuksia tarjoavan vakuutusyhtiön ole pakko myöntää vakuutusta sitä hakevalle. Suorituskyvyttömyysvakuutusta tarjotaan tavanomaisesti osana rakennusliikkeille tarjottavaa vakuutuspakettia. Vakuutusyhtiöt määrittelevät vakuutusten hinnat ja ehdot itsenäisesti.

Ehdotus suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamisesta muuttaisi vakuutettavaa riskiä jossakin määrin. Vakuutusyhtiöiden arvion mukaan keskeneräisen urakan loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten rakennuskustannusten arviointi vaatii erityyppistä osaamista kuin rakentamisen laatuun liittyvä piilevän rakennusvirheen riskin arviointi. Oletettavaa on, että tämä nostaisi vakuutuksen hintaa ja voisi jossakin määrin vaikuttaa siihen, että erityisesti pienempien tai keskisuurten rakennusliikkeiden olisi vaikeaa saada vakuutusta. Mahdollinen hinnannousu saattaisi vaikuttaa asuntojen hintoihin ja voisi siten kanavoitua osakkeenostajien maksettavaksi. On myös mahdollista, etteivät kaikki nyt kyseistä

vakuutusta tarjoavat vakuutusyhtiöt enää tarjoaisi suorituskyvyttömyysvakuutuksia. Tämä saattaisi vaikeuttaa rakennusliikkeiden mahdollisuuksia uudiskohteiden rakentamiseen.

Arvioinnissa on otettava kuitenkin huomioon, että vakuus olisi jatkossakin ja siten myös edellä mainittujen kustannusten osalta käytettävissä vain, jos perustajaosakas on tullut suorituskyvyttömäksi. Vakuus olisi 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia täydentävä ja niihin nähden toissijainen. Asuntoyhtiön olisi siten ensisijaisesti turvauduttava 17 §:n mukaisiin vakuuksiin, ja vasta näiden osoittauduttua riittämättömiksi voitaisiin korvaamatta jäänyt osuus ylimääräisistä rakentamiskustannuksista kattaa pykälän mukaisesta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Lisäksi vakuuden antaja saisi vähentää vastuustaan osakeyhtiön omavastuumäärän 19 b §:ssä erikseen säädettävin tavoin. Ottaen huomioon nämä vakuuden käyttöä rajoittavat seikat, sekä erityisesti sen, ettei perustajaosakkaan konkursseja ole viime vuosina ollut merkittävästi, arvioidaan, ettei suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajennusta koskeva ehdotus tule merkittävästi vaikuttamaan vakuutusten saatavuuteen.

Ehdotetut muutokset tuovat perustajaosakkaille joitakin uusia velvollisuuksia ja kustannuksia, kuten tarkkailijan valitseminen ja jälkitarkastuskokouksen järjestäminen. Rakennustyön tarkkailijan pakollisuus muuttaa nykytilannetta sen suhteen, että jatkossa tarkkailija on oltava kaikissa hankkeissa, joiden ostettavaksi tarjoaminen kuuluu asuntokauppalain 2 luvun soveltamisalaan, ja parantaa näin merkittävästi ostajien sekä asuntoyhteisön asemaa. Tarkkailijan tehtävänä olisi osakkeenomistajien edun mukaisesti seurata, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti ja että erääntyvät kauppahinnat eivät ole olennaisesti suurempia kuin myyjän suoritus. Lisäksi tarkkailijalla olisi säännöllinen tiedonantovelvollisuus osakkeenostajille. Tarkkailijan on oltava valittuna ennen ostettavaksi tarjoamisen aloittamista, joten tarkkailijoiden saatavuus on myös ehdoton edellytys hankkeen käynnistämiselle.

Rakennustyön tarkkailijan pakollisuus vaikuttanee edelleen positiivisesti rakentamisen laatuun. Selvää on, että tarkkailijan pakollisuus tulee vaikuttamaan uusien asuntojen kauppahintaan korottavasti. Tarkkailijan pakollisuudesta saatavia hyötyjä on kuitenkin pidettävä merkittävämpinä kuin nousevista kustannuksista mahdollisesti aiheutuvia haittoja. Oletettavaa on, että rakentamisen virheet vähenevät, mikä puolestaan aiheuttaa kustannussäästöjä sekä perustajaosakkaalle että ostajille ja yhtiölle. Tarkkailijan tehtävänä on seurata rakentamisvaiheen ja maksettujen kauppahintojen suhdetta, mikä antaa ostajille perustajaosakkaalta tulevan tiedon lisäksi tarkkailijalta saatavan näkymän hankkeen valmiusvaiheeseen ja parantaa myös ostajien asemaa esimerkiksi tilanteessa, jossa perustajaosakas asetetaan konkurssiin.

Myös tilintarkastajaa koskevan sääntelyn täsmentäminen parantaa ostajien ja asuntoyhteisön asemaa. Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan tehtävänä olisi rakentamisvaiheen aikana säännöllisesti seurata kauppahintojen maksutiliä sekä lainannostosuunnitelmaa ja toteutuneita nostoja sekä saada näitä seikkoja koskevat tiedot. Jos osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja epäilee, että tilille maksettuja kauppahintoja käytetään hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, hänen tulisi ilmoittaa epäilyistään osakkeenostajille ja rakennustyön tarkkailijalle.

Vuositarkastusta koskevien säännösten selkeyttäminen ja täsmentäminen sekä uudet säännökset jälkitarkastuksesta tarkentavat prosessia ja helpottavat virheiden selvittämistä sekä myyjän että ostajien ja yhtiön kannalta. Mahdollisuus käyttää rakennustyön tarkkailijaa myös vuositarkastuksessa ja jälkitarkastuksessa voi osaltaan edesauttaa mahdollisten virheiden selvittämistä. Koska vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia on sidottu jälkitarkastuskokoukseen, kannustaa tämä myyjää korjaamaan virheet joutuisasti. Virheiden selvittäminen ja niiden korjaaminen tehostuvat, mikä vähentää osapuolten mahdollisia riitoja myöhemmin.

Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapautumisen vähimmäisaika lyhenee ehdotetun muutoksen perusteella nykyisestä, mikäli vuositarkastus ja jälkitarkastuskokous on pidetty ehdotetussa vähimmäisajassa. Toisaalta, mikäli myyjä järjestää kokoukset ehdotuksen mukaisilla maksimiajoilla, tapahtuu vakuuksien automaattinen vapautuminen nykyistä myöhemmin. Kokonaisuutena muutos voi parantaa korjausten edistymistä ja siten vähentää tarvetta vakuuden pidättämiselle.

Ehdotus toissijaisesta reklamaatioajasta selkeyttää oikeustilaa myyjän vastuun päättymisen osalta, mikä vähentänee asiaan liittyviä epäselvyyksiä ja riitoja vastaisuudessa. Rakentamisvaiheessa myytyjen asunto-osakkeiden osalta ehdotettu vastuun päättyminen kymmenen vuoden kuluttua siitä, kun 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu kokous on pidetty, vahvistaa asuntoyhteisön ja ostajien asemaa virhetilanteiden selvittämisessä.

Asuntokauppalain 4 luvun 35 §:ään ehdotettu muutos vakiokorvauksesta tilanteessa, jossa kuluttaja peruuttaa 32 §:n mukaisesti kauppasopimuksen, on omiaan selkeyttämään oikeustilaa ja kattamaan paremmin myyjälle peruutuksesta aiheutuneen vahingon, mikä turvaa myös hankkeen vakavaraisuutta ja muiden ostajien asemaa.

Sähköisten toimittamistapojen mahdollistaminen säästää myyjältä hallinnollista taakkaa sekä kustannuksia ja on yleensä helpointa myös ostajille. Kauppasopimuksia on lainmuutosten vuoksi päivitettävä.

Välimallisopimuksia koskevat ehdotukset asuntokauppalain 3 lukuun parantavat tällaisia sopimuksia tekevien asemaa jossakin määrin. Nykyisellään kuluttajien ennakkoon suorittamat maksut lunastusoikeuden varaamisesta ovat vaihdelleet kahdesta viiteentoista prosenttiin. Enimmäismäärästä säätäminen voisi pienentää asukkaiden riskiä mahdollisissa taloyhtiön maksukyvyttömyystilanteissa, kun asukkaan kiinnittämä pääoma ei voisi olla määriteltyä suurempi.

Maksusta säätäminen 3 luvussa selkeyttää maksun luonnetta ja asukkaan oikeuksia. Maksun palautuksesta säätäminen ei kuitenkaan turvaisi sitä, että asukas saa aina maksun takaisin esimerkiksi yhtiön maksukyvyttömyyden takia. Nykyisellään asuntokauppalain vakuusjärjestelyjen ei voida katsoa antavan suojaa lunastusoikeuden varaamisesta suoritetuille maksuille, koska sopimuksia ei ole pidetty asunto-osakkeiden kauppaa koskevina sopimuksina.

Tiedonantovelvollisuuden ja sopimusten sisällön määrittely parantaa kuluttajan asemaa, kun kuluttaja saisi paremmin tietoa asumiseen liittyvistä oikeuksista, velvollisuuksista ja riskeistä, ja hän voisi arvioida paremmin mallin soveltumista hänen omiin tarpeisiinsa. Kuluttajan kannalta keskeistä olisi saada nykyistä selkeämmin tietoa siitä, minkälaisesta sopimuskokonaisuudesta asuinhuoneiston hallinta ja omistus muodostuvat, sekä erityisesti hänen oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Lisäksi olennaista olisi tieto siitä, mitä lakeja sopimuksiin sovelletaan ja minkälaisia riskejä sopimuksiin liittyy. Asuntokauppalain 3 lukuun ehdotettavaksi lisättävien muutosten osalta olennaista on huomioida, että kyse ei olisi tällaisia hallintamuotoja koskevasta tyhjentävästä sääntelystä, vaan yksittäisistä täsmennyksistä havaittujen epäselvyyksien tilkitsemiseksi.

Asuntokauppalakiin sekä erityisesti asuntomarkkinointiasetukseen ehdotetuilla muutoksilla on vaikutuksia myös välitysliikkeiden sekä eräiden kiinteistönvälitystoimintaa tukevien palveluntarjoajien toimintaan. Muutokset aiheuttavat voimaantulon yhteydessä pääosin kertaluonteista lisätyötä ja kustannuksia, jotka liittyvät muun muassa välitysjärjestelmien, markkinointiportaalien, välitysliikkeiden omien verkkosivujen, alan ohjeistusten ja käytössä olevien lomakkeiden sekä esitepohjien päivittämiseen. Lisäksi muutokset edellyttävät välitysliikkeiden henkilöstön kouluttamista uudesta sääntelystä.

4.2.2 Vaikutukset viranomaisiin

4.2.2.1 Vaikutukset kuluttajariitalautakuntaan ja tuomioistuimiin

Kuluttajariitalautakuntaan tuli vakuusasioita vuonna 2024 vireille noin 280. Vuonna 2025 kyseisiä asioita tuli vireille selvästi vähemmän, noin 170. Tyypillisesti vakuusasioita tulee vireille noin 200–300 asiaa vuodessa.

Kaikkiaan asuntokauppa-asioita tuli kuluttajariitalautakuntaan vireille 2024 yhteensä 424, joista käytettyjä asuntoja koski 79 ja uusia asuntoja 345 asiaa. Vuonna 2025 asuntokauppa-asioita tuli vireille yhteensä 294, joista käytettyjä asuntoja koski 89 ja uusia asuntoja 205 asiaa. Vakuusasiat kattavat suurimman osan lautakuntaan vireille tulevista asuntokauppa-asioista.

Tietoa siitä, kuinka paljon asuntokauppaa koskevia riitoja käsitellään tuomioistuimissa, ei ole suoraan saatavilla. Asuntokauppariidoille ei ole omaa asiakoodia, vaan asuntokauppariidat kirjataan muiden asiaryhmien alle. Tämän vuoksi tietoa kyseisten riitojen määrästä ei ole mahdollista saada. Vastaavasti vakuuden vapauttamista koskevat asiat kirjataan yleisesti hakemusasioiksi.

Yhtäältä uudet säännökset, jotka selkeyttävät nykyisin tulkinnanvaraisiksi arvioituja normeja ja paikkaavat sääntelyaukkoja, voivat vähentää riitojen määrää. Toisaalta uudet säännökset, joista ei vielä ole soveltamiskokemusta, voivat lisätä erimielisyyksiä ja synnyttää uusia riitoja niiden tulkinnasta. Uudet säännökset voivatkin aluksi – ennen kuin niistä kertyy oikeus- ja lautakuntakäytäntöä ja niiden tulkinta vakiintuu – aiheuttaa lisätyötä kuluttajariitalautakunnalle ja tuomioistuimille. Sääntelyn selkeyttäminen ja sääntelyaukkojen paikkaaminen on kuitenkin omiaan helpottamaan riita-asioiden ratkaisemista tuomioistuimissa ja kuluttajariitalautakunnassa. Rakennustyön tarkkailijaa sekä vuositarkastusta ja jälkitarkastusta koskevat uudet säännökset tulevat oletettavasti vähentämään asuntokauppaan liittyviä virheitä sekä sen myötä myös riita-asioita.

Edellä mainittu sääntely parantaa myös keskeneräisten korjausten sekä riitaisten seikkojen ja virheiden selvittämistä sekä dokumentointia ennen asian saattamista vireille kuluttajariitalautakunnassa tai tuomioistuimessa. Sääntely helpottaa siten myös riitaisten asioiden selvittämistä ja käsittelyä kuluttajariitalautakunnassa, kun riidan kohde on nykyistä paremmin täsmentynyt jo ennen asian saattamista vireille.

Vakuuden vapautumista vastustavan olisi ehdotuksen mukaan ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille

saattamisesta viimeistään seitsemän päivän kuluessa siitä, kun vakuuden on määrä vapautua. Tämä helpottaa kuluttajariitalautakunnan työtä siltä osin, että nykyisin vakuuden vapautumista koskevat asiat ovat luonteeltaan kiireellisiä ja edellyttävät päivystystä.

4.2.2.2 Vaikutukset kuluttaja-asiamiehen ja kuluttajaneuvonnan toimintaan

Asuntokauppalakiin sekä asuntomarkkinointiasetukseen tehtävät muutokset aiheuttavat aluksi lisätyötä kuluttaja-asiamiehelle. Kuluttaja-asiamiehen on muun muassa päivitettävä markkinointia sekä vakuuksien asettamista koskevia linjauksiaan. Asuntomarkkinointiasetus työryhmän ehdottamassa muodossa tulee aiheuttamaan valvonnassa tulkintaongelmia suhteessa kuluttajansuojalain 2 luvun vaatimuksiin.

Alkuvaiheen lisätyö on mahdollista hoitaa nykyisillä resursseilla, mutta tämä edellyttää valvonta-asioiden keskinäistä priorisointia. Alkuvaiheen jälkeen uusien säännösten ei oleteta aiheuttavan lisätyötä.

KKV:n kuluttajaneuvonta käsitteli vuonna 2025 noin 800 asunto- tai kiinteistökauppaa koskevaa yhteydenottoa. Näistä arviolta noin 150 koski asuntokauppalain 4 luvun soveltamisalaan kuuluvaa uuden asunnon kauppaa. Uudet säännökset aiheuttavat kuluttajaneuvonnalle aluksi lisätyötä ennen kaikkea neuvonnan henkilöstön kouluttamisen sekä KKV:n verkkosivujen kuluttajainformaation päivittämisen takia. Muuttunut sääntely voi vaikeuttaa yksittäisten riitojen sovinnollista ratkaisemista kuluttajaneuvonnan välityksin ennen kuin säännösten soveltamisesta on syntynyt ratkaisukäytäntöä. Uusien säännösten ei kuitenkaan arvioida merkittävästi vaikuttavan kuluttajaneuvonnan käsittelyyn tulevien kuluttajavalitusten määrään.

5 Muut toteuttamisvaihtoehdot

5.1 Vakuudet

Työryhmä on työskentelynsä aikana arvioinut vakuussääntelyn osalta myös muita vaihtoehtoja. Yhtenä vaihtoehtona on ollut se, että vakuuden automaattista vapautumista koskeva 2 luvun 18 a § kumottaisiin kokonaan. Tällöin vakuuden vapautuminen tapahtuisi 18 §:n nojalla ja edellyttäisi siten aina aktiivisuutta yhtiöltä. Tämä vaihtoehto olisi kuitenkin sikäli ongelmallinen, että vakuutta ei välttämättä vapautettaisi, vaikka perusteita sen pidättämiselle ei enää olisi. Sen vuoksi ehdotusta ei ole pidetty kannatettavana.

Työryhmä on pohtinut myös sitä, tulisiko vakuuden vapauttamista koskevat riita-asiat ohjata muualle kuin kuluttajariitalautakuntaan (ks. Kuluttajariitalautakunnan toiminnan kehittämistarpeet, OM 2024:4, erit. s. 92–93). Asiat voitaisiin tällöin osoittaa lähinnä yleisiin tuomioistuimiin, mikä lisäisi tuomioistuimien juttumääriä niissä tapauksissa, joissa asia osoittautuu riitaiseksi. Vastaavasti kuluttajariitalautakunnan juttumäärät vähenisivät, joten kokonaisvaikutus valtiontalouden kannalta lienee lähellä neutraalia. Jos jutut siirrettäisiin yleisiin tuomioistuimiin, vakuuden perusteettomasti pidättäneelle yhtiölle syntyisi oikeudenkäyntikuluriski. Tämä voisi osaltaan ennaltaehkäistä väärinkäytöksiä. Yleisten tuomioistuinten pitkät käsittelyajat ja oikeudenkäyntikuluriski voisivat myös lisätä sovitteluhalukkuutta.

Työryhmä ei ole kuitenkaan päätynyt ehdottamaan, että vakuuksia koskevat asiat siirrettäisiin kuluttajariitalautakunnasta pois. Menettelyä kuluttajariitalautakunnassa pidetään kuluttajien oikeusturvan kannalta tärkeänä, ja kuluttajariitalautakunnan toimialaan kuuluisivat silti edelleen mahdolliset asuntokaupasta tehdyt valitukset. Ottaen huomioon myös sen, että kuluttajariitalautakunta on työryhmätyöskentelyn aikana muuttanut vakuuksien vapautumista koskevien asioiden käsittelyä (jakso 2.2.2), ei tarvetta asioiden siirtoon lautakunnasta pois ole ainakaan tällä hetkellä.

5.2 Rakennustyön tarkkailija

Rakennustyön tarkkailijan osalta työryhmä on pohtinut, tulisiko tarkkailijan palkkiosta säätää tarkemmin laissa. Vaihtoehtona oli, että tarkkailijan palkkiosta säädettäisiin esimerkiksi edellyttämällä sen kohtuullisuutta ja mahdollisesti sen maksamista

säännöllisesti työn edetessä. Työryhmä ei kuitenkaan ole päätynyt ehdottamaan palkkiosta säätämistä, vaan on katsonut, että palkkio tai sen määräytymisperusteet tulee ilmoittaa taloussuunnitelmassa.

Työryhmä on arvioinut myös vaihtoehtoa, ettei tarkkailijan vastuusta säädettäisi lainkaan tai että tarkkailijan vastuuta ei rajoitettaisi. Jos tarkkailijan vastuusta ei olisi säännöstä, vastuu perustuisi tällöin tarkkailijasopimukseen otettaviin ehtoihin, joiden sisältö olisi rakentamisvaiheen aikaisen sopimuksen osalta perustajaosakkaan määräysvallassa. Vastuun rajoittamattomuus tarkoittaisi puolestaan sitä, että tarkkailija voisi olla täysimääräisesti vastuussa aiheuttamastaan vahingosta. Työryhmä on kuitenkin pitänyt tärkeänä, että tarkkailijan vastuusta säädetään laissa. Edelleen vastuun rajoittamista on pidetty perusteltuna, sillä rajoittamaton vastuu voisi johtaa siihen, ettei tarkkailijan tehtäviä pidettäisi houkuttelevana, mikä voisi johtaa siihen, ettei tarkkailijoita saataisi ja uudiskohdehankkeita ei pystyttäisi käynnistämään tämän vuoksi.

Työryhmä on lisäksi pohtinut, tulisiko tarkkailijan ammattipätevyydestä säätää tarkemmin. RT-ohjekortin mukaan suosituksena on, että rakennustyön tarkkailijalla on riittävä, vähintään ammattikorkeakoulutasoinen rakennusalan koulutus kohteen laajuus ja vaativuus huomioiden, jotta hän kykenee kiinnittämään huomionsa keskeisiin osakkeenostajan etua uhkaaviin tekijöihin, ymmärtää työmaan irralliset tapahtumat mielekkäänä kokonaisuutena ja pystyy ennakoimaan tulevaa. Rakennustyön tarkkailijalla tulisi ohjekortin mukaan olla myös LVISA-asioiden (lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö, automaatio) asiantuntemusta. Jos rakennustyön tarkkailijana toimimiselle asetettaisiin edellytykseksi jokin tietty koulutus, tutkinto, pätevyystodistus tai ammatinharjoittamisoikeus, kyse olisi säännellystä ammatista, johon liittyy runsaasti EU-sääntelyä ja kansallista sääntelyä. Työryhmä on katsonut, että yksityiskohtaisempi ammatillinen kelpoisuusvaatimus ei olisi tarkoituksenmukainen, koska rakennuskohteiden koko ja valvontaolosuhteet vaihtelevat huomattavasti.

5.3 Turva-asiakirjojen säilyttäminen

Oikeusministeriö on sopinut valtiovarainministeriön kanssa arvioivansa asuntokauppalain uudistamisen yhteydessä turva-asiakirjojen säilyttämistä. Valtiovarainministeriö on pyytänyt aluehallintovirastoja vuonna 2023 tekemään selvityksen, jossa arvioidaan aluehallintovirastoille kuuluvia tehtäviä ja niiden mahdollisia uudelleen järjestelyjä. Aluehallintovirastot ovat ehdottaneet vuonna 2023, että aluehallintovirastojen velvollisuus säilyttää turva-asiakirjoja siirrettäisiin toiselle

viranomaiselle tai lakkautettaisiin kokonaan. Vuoden 2026 alusta aluehallintovirastojen tehtävät, mukaan lukien turva-asiakirjojen säilyttäminen, on siirretty Lupa- ja valvontavirastolle.

Rakenteilla olevan asunto-osakeyhtiön perustajaosakeyhtiö voi pyytää Lupa- ja valvontavirastoa ottamaan asuntokauppalain mukaiset turva-asiakirjat säilytettäväksi, jos osakeyhtiö ei ole hankkinut talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka olisi kokonaan tai osaksi tarkoitus maksaa osakkeen-omistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla (asuntokauppalain 2 luvun 4 §). Lupa- ja valvontavirastolla on siis velvollisuus toimia turva-asiakirjojen säilyttäjänä, jos yhtiö ei hanki luottoa pankista tai muulta luottolaitokselta. Turva-asiakirjat luovutetaan säilytettäväksi Lupa- ja valvontavirastolle ennen kuin asunto-osakkeita aletaan tarjota ostettavaksi.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että turva-asiakirjojen sisältö vastaa valtioneuvoston asetuksella säädettäviä vaatimuksia ennen kuin ne otetaan säilytettäviksi. Turva-asiakirjojen säilytettäväksi ottamisesta tehdään päätös esittelystä. Kun turva-asiakirjat on otettu säilytettäväksi, turva-asiakirjojen säilyttäjän on ilmoitettava viipymättä osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi rajoitus, jonka mukaan osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta (RS-rajoituksen merkitseminen).

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on rakentamisvaiheen aikana seurattava ja tarkastettava, että asuntokauppalain 2 luvun 17 §:ssä tarkoitetut vakuudet vastaavat niille asetettuja vaatimuksia, sekä ilmoitettava vakuuksissa havaitsemistaan puutteista perustajaosakkaalle ja osakkeenostajille. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on seurattava sille lain 2 luvun 11 §:n mukaisesti tiedoksiannettuja kauppasopimuksia. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on pyynnöstä annettava turva-asiakirjojen sisällöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia perustajaosakkaalle, osakkeenostajalle, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen ostamista, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on pidettävä RS-menettelyn ajan luetteloa, josta ilmenee muun muassa, kenelle osakkeet on myyty ja pantattu. Panttaussitoumus on annettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle tiedoksi, ja säilyttäjän on annettava tätä koskeva todistus panttioikeuden haltijalle (RS 5 -todistus).

Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu hallitus. Tämän jälkeen turva-asiakirjat luovutetaan yhteisön hallitukselle. Turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoittaa osakkeiden ostajien saannot ja osakkeita koskevat panttaukset Maanmittauslaitokselle kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin.

Etelä-Suomen aluehallintovirastosta (Esavi) saadun tiedon mukaan turva-asiakirjojen säilyttäminen on asiaryhmänä suhteellisen harvinainen ja asiat painottuvat Etelä-Suomeen.

Taulukko 1. Turva-asiakirjamäärät 2018–2024 sekä 2025 (24.10.2025 asti)

Turva-asiakirja-määrät vuosittain	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (24.10. asti)
Koko maa	8	2	9	25	23	17	7	6
Esavin osuus	7	2	6	17	15	16	5	4

Aluehallintovirastolta saadun tiedon mukaan asiat ovat melko pitkään vireillä, koska rakennushankkeet kestävät kauan. Asioiden käsittely edellyttää jonkin verran rahoitusasioiden ja rakennustekniikankin tuntemusta, joista kumpikaan ei kuulu aluehallintovirastojen ydinosaamisalueeseen.

Aluehallintovirastojen asettama työryhmä on vuonna 2023 esittänyt turva-asiakirjojen siirtämistä pankeille ja rahoituslaitoksille. Koska turva-asiakirja-asioiden hoitaminen on aikaa vievää työtä, pankit ja rahoituslaitokset todennäköisesti laskuttaisivat valtiolta tekemästään työstä tuntuviakin summia. Pankeilla ja rahoituslaitoksilla on kuitenkin asuntorahoittamisesta ja siihen liittyvästä toiminnasta paljon kokemusta ja osaamista, mikä olisi hyödyksi myös turva-asiakirja-asioiden hoidossa. Pankeilla ja rahoituslaitoksilla ei olisi myöskään velvollisuutta ottaa kaikkia asiakkaita hoitaakseen, koska ne eivät ole viranomaisia ja ne voivat valikoida asiakkaansa. Tämä olisi ongelmallista viranomaistoiminnassa perustana olevan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen kanssa. Käytännössä asiakkaiksi turva-asiakirja-asioissa ovat hakeutuneet juuri ne tahot, jotka eivät jostain syytä ole saaneet, tarvinneet tai halunneet ottaa rakentamiseen tarvittavaa luottoa pankista.

Toisena vaihtoehtona aluehallintovirastojen työryhmä on esittänyt turva-asiakirja-asioiden siirtämistä muulle viranomaiselle, kuten Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskukselle ARA:lle (tämä lakkautettu ja tilalle tullut ympäristöministeriön alainen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, joka aloittanut toimintansa 1.3.2025 alkaen) tai Kilpailu- ja kuluttajavirastolle. Työryhmä on esittänyt vaihtoehtona myös turva-asiakirja-asioiden lakkauttamista, mutta katsonut

samalla, että koska kyseessä on asunnonostajien aseman turvaaminen ja kuluttajien ja heikommassa asemassa olevan sopijaosapuolen suojaaminen, koko tehtävän lakkauttaminen saattaa olla periaatteellisesti ongelmallista.

Oikeusministeriön työryhmä pitää tärkeänä, että asuntokauppalaissa säilyy mahdollisuus sille, että viranomaistaho säilyttää turva-asiakirjoja. Sääntelyn tarkoituksena on suojata asunnonostajia ja kuluttajia, minkä vuoksi tehtävän lakkauttaminen ei voi tulla kyseeseen. Tehtävän siirtämistä toiselle viranomaiselle ei pidetä tarkoituksenmukaisena. Turva-asiakirjojen säilyttämisvelvollisuus on siirtynyt 1.1.2026 Lupa- ja valvontavirastolle. Oletettavasti tehtävää hoidetaan virastossa keskitetysti. Vaikka turva-asiakirjojen asiamäärissä on ollut hienoista nousua vuosina 2021–2023, turva-asiakirjojen asiamäärää on pidettävä silti varsin maltillisena.

Työryhmän jäsenenä oleva Kilpailu- ja kuluttajavirasto on katsonut, että kuluttaja-asiamies (KA) tai KKV eivät ole sopivia viranomaisia hoitamaan asuntokauppalain 2 luvun 4 §:n mukaista turva-asiakirjan säilyttämistehtävää.

Kuluttaja-asiamies on puhtaasti valvontaviranomainen ja toimii tässä tehtävässään sekä kuluttajansuojalain mukaisella yleistoimivallalla että sille erikseen osoitettujen valvontatehtävien pohjalta. KKV on katsonut, että turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävä ei sovi kuluttaja-asiamiehen rooliin kuluttajansuojan valvojana, vaan olisi ristiriidassa KA:n valvontatehtävien kanssa.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtäviin sisältyy muun muassa turva-asiakirjojen sisällön tarkistaminen sekä asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaisten vakuuksien ja 2 luvun 11 §:n nojalla tiedoksi annettujen kauppasopimuksien seuraaminen rakennusvaiheen aikana. Kuluttaja-asiamiehen valvontatoiminta on jälkikäteistä (*ex post*), kun turva-asiakirjojen säilyttäminen ja tarkistaminen on luonteeltaan ennakollista (*ex ante*).

Turva-asiakirjan säilyttäjän tehtävä on siis toisentyyppinen kuin KKV:n ja KA:n tehtävät, eikä se olisi suoraan vastaanotettavissa viraston nykyisillä resursseilla ja osaamisella. KKV myös pitää ristiriitaisena sitä, että se samanaikaisesti toimisi sekä turva-asiakirjojen ennakollisena tarkastajana että valvoisi samojen yritysten toteutuneita menettelyitä jälkikäteen.

5.4 Ostajan peruuttamisoikeuden supistaminen

Työryhmä on käsitellyt Rakennusteollisuus RT ry:n ehdotusta, jonka mukaan asuntokauppalain 4 luvun 32 §:ssä säädetty ostajan peruuttamisoikeutta tulisi kaventaa. Kyseisen pykälän mukaan jos ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla asunnon kaupan ennen kuin asunto on luovutettu ostajan hallintaan, myyjällä on oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta vahingosta 35 §:n mukaan. Käytännössä ostajan oikeus kaupan peruuttamiseen ei ole sidottu mihinkään erityisiin syihin, eikä ostajan tarvitse perustella kaupan peruuttamista. (HE 14/1994 vp, s. 118)

RT:n mukaan säännös tulisi kumota taikka sen soveltamisalaa supistaa merkittävästi. Peruuttaminen tulisi sitoa työttömyyteen, sairauteen tai muuhun näiden kaltaiseen sosiaaliseen suoritusesteeseen. RT:n mukaan säännös voi muodostaa uhkan rakentamishankkeen rahoitukselle ja sitä kautta ostajille kollektiivina. Jos samasta rakennushankkeesta tulee paljon peruutuksia, voi perustajaosakas pahimmassa tapauksessa ajautua maksukyvyttömäksi.

RT:n toteuttaman jäsenkyselyn (vastaajina 27 yritystä) mukaan vuosina 2021–2025 on rakennettu 11 573 asuntoa ja yhteensä 799 kauppaa on peruttu. Vuonna 2023 kauppoja peruttiin erittäin paljon. Peruutuksista 25 prosentissa ostaja on ilmoittanut peruuttamisen syyksi työttömyyden, sairauden tai muun tämänkaltaisen merkittävän esteen. Noin 19 prosentissa peruutuksista maksettu korvaus on kattanut myyjälle aiheutuneet vahingot.

Työryhmän enemmistö ei ole kuitenkaan katsonut perustelluksi kumota taikka muuttaa säännöstä. Työryhmän enemmistö katsoo, että mahdollisuus peruuttaa kauppasopimus on yksittäiselle kuluttajalle merkittävä. Asuntoa koskeva kauppa on taloudellisesti yksi merkittävimpiä sitoumuksia, joita kuluttaja elämänsä aikana tekee. Rakentamisvaiheet voivat olla pitkiä ja keskeneräisen asunnon ostamisesta asunnon valmistumiseen voi kulua aikaa, minkä vuoksi myös ostajien elämäntilanne voi muuttua. Peruuttamisoikeuden rajoittaminen voisi johtaa myös siihen, ettei uusien asuntojen kauppoja tehtäisi rakentamisen aikana yhtä paljon kuin nykyisin. Tiedossa ei ole myöskään tapauksia, joissa perustajaosakas olisi ajautunut maksukyvyttömäksi sen takia, että ostajat olisivat peruuttaneet sopimuksia. Edellä mainitun vuoksi työryhmän enemmistö katsoo, että peruuttamisoikeus on tärkeä säilyttää sellaisenaan laissa.

5.5 Perustajaosakkaan konkurssi

Työryhmässä on tuotu konkurssivakuuksia koskevan sääntelyn sijaan esiin laki-sääteisen rahaston mahdollisuus. Kaikkien kuluttajille myytäviä asuntoja rakentavien tahojen olisi liityttävä rahastoon. Kyseiset tahot rahoittaisivat rahastoa tietyllä summalla, ja rahastoa hallinnoisi viranomaistaho. Rahastosta korvattaisiin rakentamisen loppuunsaattamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset joko kokonaan tai osittain. Tällaisen konkurssirahaston perustaminen vaatisi kuitenkin laajaa suunnittelua ja valmistelua. Viranomaishallinnoinnin vuoksi ehdotus vaikuttaisi myös valtion talousarvioon.

Suomen Asianajajat on edellä jaksossa 2.2.8 kuvatulla tavalla kiinnittänyt huomiota siihen, ettei asuntokauppalain 2 luvun 14 §:n esitöissä ole täsmennetty lainkaan sitä, mitä aiheellinen viivytys tarkoittaa eli mitä on pidettävä ostajan kannalta kohtuullisena aikana odottaa konkurssipesän kannanottoa sopimukseen sitoutumisesta.

Työryhmä katsoo, että perustajaosakkaiden konkurssitilanteet voivat olosuhteiltaan vaihdella merkittävästi. Suomen Asianajajien lausunnosta ei käy ilmi, onko konkurssipesien ilmoituksia käytännössä jouduttu odottamaan pitkään tai onko ”ilman aiheetonta viivytystä” -säännöksen soveltaminen muutoin aiheuttanut käytännössä ongelmia. Työryhmä ei ole ehdottanut säännökseen muutosta.

Konkurssiasiamiehen mukaan asuntokauppalaissa konkurssipesän ilmoitusvelvollisuus poikkeaa konkurssilain 3 luvun 8 §:stä, jonka mukaan osapuolen tulee itse tiedustella pesän kantaa. Konkurssiasiamiehen mukaan kurssisäännöksiä tulisi muuttaa siten, että menettely yhdenmukaistettaisiin vastaamaan konkurssilain 3 luvun 8 §:ssä säädettyä menettelyä. Osakkeenostajat tiedustelisivat konkurssipesältä, sitoutuuko se kauppasopimuksiin, ja pesä vastaisi kohtuullisessa ajassa. Työryhmä ei ole kuitenkaan ehdottamassa tähän muutosta, sillä asuntokauppalain alainen perustajaosakkaan konkurssitilanne poikkeaa tavanomaisesta konkurssista. Perustajaosakkaan konkurssissa osakkeenostajat ja heidän yhteystietonsa ovat pesän tiedossa. Osakkeenostajien suojan ja menettelyn sujuvuuden vuoksi pidetään edelleen perusteltuna, että konkurssipesän tehtävänä on ilmoittaa, haluaako pesä sitoutua niihin osakkeiden kauppasopimuksiin, joita perustajaosakas ei vielä ole täyttänyt.

5.6 Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien sääntelyn tarve ja vaihtoehdot

Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvilla asumismuodoilla on pyritty ensisijaisesti mahdollistamaan asunnon ostaminen yhä useammalle, kun osto-oikeuden saaja voisi alkuun suorittaa ostamiseen verrattuna pienemmän alkupääoman ja vähitellen asumisaikana kerryttää kauppahintasuoritustaan.

Ympäristöministeriön selvityksen (Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33) perusteella vahvimmat syyt välimalliasumisen eli omistus- ja vuokra-asumiseen väliin sijoittuvan asumismuodon tarpeelle ovat kasvukeskusten segregaatioriskeistä kärsivien alueiden tukeminen, muuttunut toimintaympäristö asumisoikeusrakentamisen loppumisen myötä ja vapaarahoitteisen omistus- ja vuokrarakentamisen hidas käynnistyminen heikommilla kaupunkikehitysalueilla nykyisessä markkinatilanteessa.

Ympäristöministeriön selvityksessä todetaan, ettei selvityksen perusteella muodostunut selviä perusteita uuden asumisen hallintamuodon luomiseen. On arvioitu, että erillisen lakisääteisen hallintamuodon hyödyt jäävät rajallisiksi suhteessa saavutettaviin hyötyihin. Selvityksessä onkin esitetty ehdotus ainoastaan segregaation torjuntaan keskittyvästä välimallista, jossa olisi kyse vuokra-asumisesta ilman lunastusoikeutta. (Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33, s. 49)

Työryhmätyön aikana esiin on noussut useita erityisesti kuluttaja-asiakkaiden aseman kannalta merkittäviä ongelmakohtia, joita ympäristöministeriön selvityksessä ei ole juuri käsitelty. Osto-oikeuden saajan aseman selkeyttämiseksi työryhmä pitää tarkoituksenmukaisena sitä, että asuntokauppalain uudistamisen yhteydessä tehtäisiin joitain täsmennyksiä lain 3 lukuun. Työryhmä kuitenkin painottaa, että omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvat asumismuodot ovat monimutkainen kokonaisuus sekä olemassa olevien että uusien mallien osalta ja kannattaa asiaa koskevaa erillistä jatkoselvitystä.

Työryhmässä on käyty läpi myös mahdollisia vaihtoehtoja säädellä uudenlaisia omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvia hallintamuotoja. Asuntokauppalain puitteissa mahdollisena vaihtoehtona esille nostettiin asuntokauppalain 1 luvun 3 §:ssä säädetyn osaomistusasunnon määritelmän laajentaminen koskemaan myös tilanteet, joissa myyjälle maksetaan osto-oikeudesta.

Edellisen kerran asuntokauppalain uudistamisen yhteydessä asuntokauppalain soveltamisala laajennettiin koskemaan soveltuvin osin myös osaomistusasuntoja (HE 21/2005 vp, s. 9). Osaomistusasunnolla tarkoitetaan asuntokauppalain 1 luvun

3 §:n 3 kohdan mukaan asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asuinhuoneiston hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta lisäksi perustuu vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen.

Vaikka osaomistusasunnoissakin voidaan katsoa olevan kyse nimenomaan omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvasta asumismuodosta, osaomistusasunnot eroavat siten edellä kuvatuista malleista, että asukas saa heti osuuden omistusoikeudesta asuntoon ja tulee yhtiön vähemmistöosakkaaksi. Lisäksi vähemmistöomistaja voi yleensä myöhemmin lunastaa lisäosuuksia niin, että asunnon osakkeiden omistusosuus siirtyy lopulta kokonaan hänelle.

Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvat mallit voitaisiin sisällyttää osaomistusasuntojen määritelmän piiriin esimerkiksi säätämällä siitä, että osto-oikeudesta suoritettavassa maksussa olisi suoraan kyse osaomistuksen kaupasta. Osto-oikeuden saajasta tulisi vähemmistöomistaja, joka saisi suojaa tätä vastaavasti, kauppasopimuksella olisi selkeä sisältö ja valtion tuella rahoitetussa asunnossa olisi myös esimerkiksi yhtiöllä velvollisuus lunastaa omistusosuus takaisin. Työryhmätyön aikana ei ole kuitenkaan ollut mahdollista lähteä avaamaan osaomistusasumisen kokonaisuutta siten, että voitaisiin kattavasti arvioida, olisiko uusien omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien ulottaminen osaomistuksen piiriin asuntokauppalaissa toimiva vaihtoehto mallien sääntelemiseksi.

Osaomistusasunnoista suoritettua omistusosuutta suojataan asuntokauppalain 2 luvun 18 b §:n mukaisella vakuudella. Erillisenä kysymyksenä tarkasteltiin myös sitä, olisiko vastaavanlaisen vakuuden asettaminen osto-oikeudesta suoritettaville maksuille ilman omistusoikeutta mahdollista. Kyse olisi kuitenkin muihin asuntokauppalain mukaisiin vakuuksiin verrattuna varsin poikkeavasta tilanteesta, eikä täysin uudesta vakuusjärjestelmästä säätämistä pidetä tässä yhteydessä mahdollisena.

Nykyisellään osaomistusasunnot ovat myös eri asemassa sen perusteella, ovatko asunnot julkis- vai vapaarahoitteisia, mitä ei uusien omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien osalta pidetä tarkoituksenmukaisena. Huomionarvoista on myös se, että osaomistusasuntoja ei ole viime vuosina juurikaan rakennettu. Osaomistusasunnon määritelmän laajentaminen vaatisi siten laajempaa selvitystä mahdollisista sääntelyvaihtoehdoista ja yleisesti osaomistusjärjestelmän toimivuudesta.

Yhtenä vaihtoehtona on käsitelty myös omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien hallintamuotojen osalta kokonaan uuden sääntelyn laatimista. Mikäli malleista säädettäisiin omassa laissaan tai mikäli kuluttajansuojalakiin lisättäisiin näitä koskeva uusi luku, voitaisiin siinä säätää kattavasti sekä vuokra- että omistusasumiseen liittyvistä kysymyksistä ja huomioida niin vapaa- kuin julkisrahoitteiset asunnot. Sääntely mahdollistaisi laajemmin näihin malleihin liittyvien kysymysten käsittelemisen ja huomioimisen kuin mikä olisi mahdollista asuntokauppalain puitteissa. Tällaisen sääntelyn tarve ja mahdolliset vaikutukset vaatisivat kuitenkin laaja-alaista arviointia, mitä ei työryhmässä ole ollut mahdollisuutta tehdä.

Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien asumismuotojen sääntelytarvetta arvioitaessa olennaista on huomioida se, että omistusasumisen mahdollistamista yhä useammalle henkilölle on pidetty kannatettavana tavoitteena, ja uusien mallien avulla tällainen kehitys voi olla mahdollista. Sen vuoksi välimallien sääntelyssä on tärkeää kiinnittää huomiota siihen, minkälaisia vaikutuksia sääntelyllä voi olla markkinoille. Keskeistä kuitenkin on, että sääntelyllä varmistetaan rakennuttajien kiinnostuksen lisäksi riittävä asiakkaansuoja, joka tällä hetkellä on osoittautunut puutteelliseksi.

Muunlainen sääntely kuin asuntokauppalain 3 luvun täydentäminen ei ole työryhmän aikataulussa ja toimeksiannon puitteissa ollut mahdollista. Lain 3 luvun täsmentämisellä katsottaisiin olevan osto-oikeuden saajan asemaa selkeyttäviä vaikutuksia, mutta ehdotettavia toimenpiteitä ei pidetä riittävänä tällaisten mallien sääntelemiseksi. Työryhmä kannattaa omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien uusien hallintamuotojen tarkastelemista omana kokonaisuutenaan esimerkiksi erillisessä työryhmässä, jotta voitaisiin kokonaisvaltaisesti selvittää omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien tarve, sääntelyvaihtoehdot ja vaikutukset.

5.7 Asuntomarkkinointiasetus

Työryhmä on käsitellyt asuntomarkkinointiasetuksen uudistamisen yhteydessä myös KKV:n esittämää vaihtoehtoa asuntomarkkinointiasetuksen rakenteesta ja sisällöstä. Kuluttaja-asiamies on esittänyt työryhmässä huolensa siitä, että asetuksen uudistusta ei tulisi jättää vain sen tietosisällön päivittämiseen. Asetus tulisi uudistaa kokonaisuudessaan, ja sen rakenteen ja siinä käytettyjen määritelmien tulisi olla linjassa kuluttajansuojalain 2 luvun sääntelyn kanssa. Kuluttajansuojalain 2 luvun nojalla annettavan asetuksen tulisi olla linjassa kuluttajansuojalain 2 luvun taustalla olevan harmonisoivan sopimattomia kaupallisia menettelyjä koskevan direktiivin kanssa. Kuluttaja-asiamies ei vastusta sitä, että asetuksessa säädetään markkinoinnin lisäksi myös esitteestä ja siinä annettavista tiedoista. Ei kuitenkaan

ole perusteltavissa, miksi kuluttaja ei ostopäätöksen tekemiseksi tarvitsisi jo markkinointivaiheessa kaikkia niitä tietoja, jotka on esitetty jätettävän annettaviksi viimeistään vasta asuntoesittelyssä annettavassa esitteessä. Tämän johdosta elinkeinonharjoittajalta tulisi edellyttää, että se antaa lähtökohtaisesti samat olennaiset tiedot mainontavaiheessa ja asuntoesittelyssä. Siltä osin kuin käytettyyn mainosvälineeseen, kuten printtimainontaan tai sosiaalisen median mainokseen, liittyy tilarajoitteita, markkinoinnissa annetut tiedot voidaan voimassa olevan lainsäädännön perusteella jo nyt rajata vain keskeisimpiin tietoihin. Asia on tärkeä asetuksen sovellettavuuden, oikeusvarmuuden ja valvonnan kannalta. Työryhmän enemmistö katsoo kuitenkin, että olisi perusteltua edelleen pitää asuntomarkkinointiasetuksessa nykymuotoinen rakenne ja jaottelu ilmoituksessa ja esitteessä annettaviin tietoihin siten, että ilmoituksessa annettavat tiedot ovat suppeampia.

Asuntomarkkinointiasetus on viimeksi päivitetty kokonaisuudessaan vuonna 2001. Tämän jälkeen on vuonna 2005 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2005/29/EY sopimattomista elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisistä kaupallisista menettelyistä sisämarkkinoilla, jossa säädetään muun muassa markkinoinnissa annettavista tiedoista. Direktiivin 7 artiklan 1 kohdan mukaan kaupallista menettelyä pidetään harhaanjohtavana, jos sen asiayhteydessä, kun otetaan huomioon kaikki seikat ja olosuhteet sekä viestintävälineen rajoitukset, jätetään mainitsematta olennaisia tietoja, joita keskivertokuluttaja tarvitsee asiayhteyden mukaan perustellun kaupallisen ratkaisun tekemiseen, ja jos se näin saa tai todennäköisesti saa keskivertokuluttajan tekemään kaupallisen ratkaisun, jota hän ei muuten olisi tehnyt. Saman artiklan 4 kohdassa säädetään olennaisista tiedoista, jotka on annettava ostokehotuksissa. Tällaisia tietoja ovat muun muassa tuotteen pääominaisuudet siinä laajuudessa kuin viestintävälineen ja tuotteen kannalta on asianmukaista. Ostokehotuksena tarkoitetaan puolestaan ”kaupallista viestiä, jossa ilmaistaan tuotteen ominaispiirteet ja hinta käytetylle kaupallisen viestinnän keinolle asianmukaisella tavalla ja näin mahdollistetaan kuluttajalle ostoksen tekeminen”. Kyseiset direktiivin säännökset on täytäntöönpantu kuluttajansuojalain 2 luvun 8 §:ään, joka tulee sovellettavaksi, kun tarjotaan yksilöityä kulutushyödykettä tiettyyn hintaan. Kyseinen pykälä tulee sovellettavaksi myös silloin, kun asuntoa markkinoidaan siten, että asunnon hinta on ilmoitettu.

Työryhmän enemmistö tulkitsee sopimattomia kaupallisia menettelyjä koskevaa direktiiviä siten, että se mahdollistaa edelleen asuntomarkkinointiasetuksessa käytetyn markkinointia ja ennen sopimuksen tekemistä koskevan jaottelun ilmoitukseen ja esitteeseen siten, että ilmoituksessa edelleen annetaan suppeammat tiedot kuin esitteessä. Sääntelyn tarkoituksena on, että kuluttaja saa ennen ostopäätöksen tekoa kaikki tarpeelliset tiedot asunnosta ilmoituksesta ja esitteestä. Sääntelyn ei katsota siten olevan ristiriidassa direktiivin kanssa.

6 Lausuntopalaute

[Täydennetään lausuntokierroksen jälkeen.]

7 Säännöskohtaiset perustelut

Asuntokauppalaki

2 luku **Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa**

5 §. *Tietojen antaminen turva-asiakirjoista*. Pykälässä säädetään tahoista, joilla on oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista. Pykälän ensimmäisen virkkeen mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjän ja osakeyhtiön on pyynnöstä annettava asiakirjojen sisällöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia perustajaosakkaalle, osakkeenostajalle, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen ostamista, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten. Osakkeenostajalla tarkoitetaan sitä, joka on jo ostanut osakkeen.

Pykälään ehdotetun lisäyksen mukaan tällainen oikeus olisi myös rakennustyön tarkkailijalla. Rakennustyön tarkkailijalla on jo ehdotuksen 2 luvun 22 §:n 2 momentin mukaan laaja tiedonsaantioikeus osakeyhtiöltä, rakennustyön suorittajalta, suunnittelijalta ja perustajaosakkaalta, mutta tarkkailijan aiempaa keskeisemmän roolin vuoksi pidetään tärkeänä, että tällä on oikeus saada tietoja myös turva-asiakirjoista. Tarkkailija saattaa tarvita tietoja turva-asiakirjoista voidakseen arvioida esimerkiksi rakennushankkeen valmiusasteen suhdetta maksettujen kauppahintaerien ja yhtiölle nostettujen lainojen määriin.

6 §. *Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen*. Pykälä ehdotetaan kumottavaksi tarpeettomana. Pykälässä säädetään painettujen osakekirjojen säilyttämisestä ja luovuttamisesta. Huoneistotietojärjestelmästä annetun sääntelyn vuoksi painettuja osakekirjoja ei enää käytetä uusien asuntojen osalta. Pykälässä oleva säännökset, jotka ovat edelleen tarpeellisia, ehdotetaan siirrettäväksi 6 a §:ään.

6 a §. *Osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset ja merkinnät*. Pykälässä säädetään tilanteesta, jossa osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1328/2018). Koska nykyään painettuja osakekirjoja ei enää uusien asuntojen osalta käytetä, pykälään ehdotetaan erinäisiä muutoksia.

Pykälän *1 momentista* poistettaisiin viittaus osakekirjojen painattamiseen. Lisäksi säännös siitä, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle tehdyillä ilmoituksilla on sama vaikutus kuin säilytettäessä osakekirjoja 2 luvun 6 §:n mukaisesti, poistetaan tarpeettomana. Pykälän ensimmäiseen virkkeeseen lisättäisiin selkeyden vuoksi viittaus huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ään, jossa säädetään osakehuoneistorekisteristä. Muulta osin momentti säilyisi ennallaan.

Voimassa olevassa *2 momentissa* viitataan 6 §:n 2 ja 4 momenttiin. Koska mainittu 6 § ehdotetaan kumottavaksi, ehdotetaan myös kyseinen viittaus poistettavaksi. Pykälän 2 momentissa säädettäisiin voimassa olevan 6 §:n 2 momentin mukaisista velvollisuuksista. Ehdotuksen mukaan säilyttäjä ei saisi ilman myyjän suostumusta ilmoittaa ostajan saantoa osakehuoneistorekisteriin ennen kuin on selvitetty, että tämä on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen sekä muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Sama koskee säilyttäjää, jos säilyttäjän tiedossa on ostajan velvoitteita, jotka perustuvat perustajaosakkaan kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu suoritettaviksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta. Säilyttäjän on kuitenkin ilmoitettava ostajan saanto osakehuoneistorekisteriin, jos lisä- tai muutostöitä ei ole perustajaosakkaan sopimusrikkomuksen vuoksi tehty silloin, kun kauppahinta pitäisi maksaa.

Säännös 1 momentissa tarkoitetun merkinnän poistamisesta siirrettäisiin 4 momenttiin.

Pykälän *3 momentti* vastaa voimassa olevaa 3 momenttia.

Pykälän *4 momenttiin* siirrettäisiin voimassa olevasta 2 momentista edellä mainituin tavoin säännös 1 momentissa tarkoitetun merkinnän poistamisesta. Muilta osin 4 momentti vastaa voimassa olevaa sääntelyä.

Pykälän *5 momentti* olisi uusi, ja siinä säädettäisiin 1 momentissa säädetyn rajoituksen säilymisestä osaomistusasuntojen osalta. Ehdotuksen mukaan 1 momentissa tarkoitettu rajoitus säilyy osaomistusasunnon osalta niin kauan kuin osaomistussuhde jatkuu. Säilyttäjän olisi edelleen ilmoitettava ostajan saanto sekä tarvittaessa panttaus kirjattavaksi 2 ja 3 momentissa säädetyin edellytyksin, kun omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt kokonaisuudessaan ostajalle. Sääntely vastaa voimassa olevan 6 §:n 4 momenttia.

7 §. *Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot*. Pykälästä ehdotetaan poistettavaksi viittaukset osakekirjojen painattamiseen sekä painettuihin osake- ja panttikirjoihin. Muilta osin pykälä vastaa voimassa olevaa pykälää.

8 §. *Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen*. Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Pääsääntönä on, että yhtiön taloussuunnitelmaan merkittyä velkojen yhteismäärää saadaan korottaa vain kaikkien osakkeenostajien suostumuksella. Poikkeuksen säännöstä muodostavat 2 luvun 9 §:ssä tarkoitetut tilanteet sekä palkkiot ja muut kulut, jotka aiheutuvat osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan työstä. Koska ehdotuksen 2 luvun 22 a §:n

2 momentin mukaan osakeyhtiö kuitenkin vastaisi jatkossa tarkkailijakuluista ainoastaan rakentamisvaiheen jälkeiseltä ajalta sekä lisäkustannuksista, jotka aiheutuvat tarkkailijan vaihtamisesta osakkeenostajien kokouksessa, poikkeuksen sisältämää säännösviittausta on tarpeen täsmentää. Poikkeus koskisi edellä mainittuja kuluja siltä osin kuin ne ylittävät taloussuunnitelmaan merkityn määrän.

Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa sääntelyä.

11 a §. *Kauppasopimuksen sisältö*. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi. Ensinnäkin pykälään lisättäisiin uusi *2 a kohta*, jonka mukaan kauppasopimuksessa olisi käytävä ilmi myyjän ja ostajan yhteystiedot. Pykälään lisättäisiin myös uusi *2 b kohta*, jonka mukaan kauppasopimukseen tulisi erikseen kirjata tiedot ostajan sähköpostiosoitteesta tai muusta sähköisestä osoitteesta, johon osakkeenostajien kokousta koskeva kutsu, vuositarkastuskokouksen ja jälkitarkastuskokouksen pöytäkirjat sekä muut asiakirjat voidaan toimittaa, sekä muu sähköinen yhteystieto ja viestintätapa, johon 4 luvun 18 i §:n 4 momentissa ja 18 f §:n 4 momentissa tarkoitettu heräteviesti voidaan lähettää. Tällainen sähköinen yhteystieto voisi olla puhelinnumero ja viestintätapa tekstiviesti.

Edelleen pykälän *5 kohtaan* lisättäisiin maininta ostajan oikeudesta saada tietoja luvun 15 §:n 3 momentissa tarkoitetusta luettelosta. Tarkoituksena on, että osakkeenostajat olisivat nykyistä paremmin tietoisia oikeudestaan saada tietoja muista osakkeenostajista erityisesti osakkeenostajien kokoukseen valmistautuakseen. Pykälään lisättäisiin uusi *7 a kohta*, jonka mukaan kauppasopimuksesta olisi käytävä ilmi yhtiöllä oleva rakennustyön tarkkailija. Pykälän *9 kohdan* viittausta 4 luvun säännöksiin päivitettäisiin vastaamaan ehdotettua sääntelyä.

Muilta osin pykälä vastaisi voimassa olevaa sääntelyä (HE 21/2005 vp, s. 28–29).

14 §. *Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset*. Pykälässä säädetään perustajaosakkaan konkurssin vaikutuksista perustajaosakkaan tekemiin osakkeiden kauppasopimuksiin. Pykälää ehdotetaan eräiltä osin muutettavaksi.

Voimassa olevien säännösten mukaan osakkeenostajalla ei ole oikeutta purkaa kauppaa konkurssin vuoksi, jos perustajaosakkaan konkurssipesä ilman aiheetonta viivytystä ilmoittaa sitoutuvansa tehtyyn kauppasopimukseen. Yleensä onkin ostajien edun mukaista, että konkurssipesä sitoutuu rakentamishankkeen loppuun saattamiseen. Purkuoikeuden epääminen olisi kuitenkin osakkeenostajan kannalta ongelmallista, mikäli on erityistä syytä olettaa hankkeen viivästyvän olennaisesti. Sen vuoksi pykälän *2 momenttiin* lisättäisiin maininta siitä, että kullakin

osakkeenostajalla on oikeus purkaa kauppa 4 luvun 9 §:ssä säädetyin edellytyksin siinäkin tapauksessa, että konkurssipesä on 1 momentin mukaisesti sitoutunut osakkeiden kauppasopimuksiin, jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Lisäyksen tarkoituksena on mahdollistaa osakkeenostajalle kaupan purkaminen niin sanotuissa ennakkoviivästystilanteissa eli silloin, kun myyjä ei ole vielä joutunut viivästykseen, mutta olosuhteiden perusteella vaikuttaa todennäköiseltä, että konkurssipesä ei kykene suoriutumaan velvoitteistaan ja että odotettavissa oleva sopimusrikkomus oikeuttaisi kaupan purkamiseen.

Lain 4 luvun 9 §:n mukaan ostaja saa ennakoidun viivästyksen vuoksi purkaa kaupan jo ennen kuin asunnon sovittu luovutusajankohta on käsillä, jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Säännös edellyttää siten purkuun oikeuttavan viivästyksen todennäköisyyttä. Säännöksen sanamuodosta ja perusteluista ilmenee, että purkaminen ennakkoviivästyksen perusteella tulee kyseeseen vasta, kun viivästys ja sen olennaisuus ovat hyvin todennäköiset. Säännöstä saatetaan soveltaa esimerkiksi silloin, kun rakennus- tai korjausrakennustyö on niin selvästi myöhässä aikataulusta, että suurella todennäköisyydellä voidaan päätellä, että asunnon valmistuminen viivästyy kaupan purkuun oikeuttavalla tavalla. Toinen esimerkki tilanteesta, jossa kaupan purkaminen ennakoidun viivästyksen vuoksi saattaa tulla kysymykseen, on se, että myyjän taloudellinen tilanne on muodostunut niin huonoksi, että hänellä on vaikeuksia hankkia rakennustöitä varten tarvittavia materiaaleja ja tällaisten rahoitusvaikeuksien vuoksi käy todennäköiseksi, ettei asunto tule valmistumaan ajoissa (HE 14/1994 vp, s. 88).

Mikäli sopimuksen täyttäminen on viivästynyt tai tulee viivästymään, konkurssipesä saattaa ehdottaa sopimuksen täyttämiselle uutta ajankohtaa. Jos konkurssipesän pesänhoitaja tiedustelee osakkeenostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta uutena ajankohtana tapahtuvan sopimuksen täyttämisen, ostaja menettää oikeutensa purkaa kauppa viivästyksen vuoksi, jollei hän kohtuullisessa ajassa vastaa tiedusteluun ja jos konkurssipesä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa. Reagointiajan pituus on arvioitava tapauskohtaisten olosuhteiden mukaan. Konkurssipesän, yhtiön sekä hankkeen loppuun saattamiseen sitoutuvien osakkeenostajien näkökulmasta on kuitenkin tärkeää saada mahdollisimman nopeasti tieto osakkeenostajan mahdollisista purkuaikeista. Konkurssipesä voi tiedustella ostajilta näiden sitoutumisesta kauppaan jo ennen kuin konkurssipesä itse ilmoittaa sitoutuvansa tehtyyn kauppasopimukseen.

Pykälän *4 momenttia* täsmennettäisiin siten, että loppukauppahinnan maksamista koskeva osakkeenostajan velvollisuus ja erityisesti osakkeiden arvon määräytyminen kytkettäisiin rakennushankkeen valmiusasteeseen. Lisäyksellä pyritään

helpottamaan osakkeiden loppuosuuden arvonmäärityksen ongelmia erityisesti osakkeet lunastavan osakkeenostajan näkökulmasta. Asuntokauppalaissa ei ole säännöksiä siitä, miten arvo lasketaan tai kuka tekee arvonmäärityksen, mikä on omiaan aiheuttamaan riitoja lunastustilanteissa. Käytännössä osakkeiden arvo konkurssiin asettamisen hetkellä riippuu rakennuksen valmiusasteesta. Nyt ehdotettavien säännösten mukaan rakennustyön tarkkailijan tehtävänä olisi muun ohella seurata rakentamisen etenemistä sekä maksettujen kauppahintaerien ja yhtiölle mahdollisesti nostettujen lainojen määrien suhdetta rakennushankkeen valmiusasteeseen ja yhtiön mahdollisesti omistaman maa-alueen arvoon. Tarkkailijalla olisi siten tieto valmiusasteesta, mikä osaltaan helpottaisi arvonmääritystä. Lunastustilanteiden lisäksi arvonmäärityksen oikeellisuudella on merkitystä erityisesti niissä käytännössä yleisissä pykälän viimeisessä virkkeessä tarkoitetuissa tilanteissa, joissa osakkeenostajan maksamat kauppahintaerät ylittävät momentin kahdessa ensimmäisessä virkkeessä määritellyn osakkeiden arvon kyseisenä selvittelyajankohtana ja joissa ostajalla siten on oikeus saada takaisin erotus laissa säädettyine korkoineen.

15 §. *Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti*. Pykälän 3 ja 4 momenttia ehdotetaan muutettaviksi. Pykälän *3 momentin 1* ja *2 kohtaan* ehdotetun muutoksen myötä turva-asiakirjojen säilyttäjän pitämään luetteloon olisi merkittävä jatkossa osoitteen sijaan yhteystiedot henkilöiden osalta, jolle perustajaosakas on myynyt osakkeen tai jolle sopimuksesta johtuvat oikeudet on siirretty tai pantinsaajan osalta, jolle osake on pantattu. Säännöksessä tarkoitettuja yhteystietoja ovat esimerkiksi puhelinnumero ja sähköpostiosoite. Pantinsaajan osalta olisi myös ilmoitettava tarvittaessa pantinsaajan y-tunnus.

Lisäyksen tarkoituksena on, että osakkeenostajat, rakennustyön tarkkailija ja mahdollinen osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja voisivat olla yhteydessä keskenään esimerkiksi valmistautuakseen osakkeenostajien kokoukseen ja tiedottaakseen tehtävissään tekemistään havainnoista osakkeenostajia.

Edelleen 3 momentin *3 kohdassa* päivitettäisiin viittaus ulosottolain 7 lukuun viittaukseksi ulosottokaaren 8 lukuun.

Pykälän *4 momentissa* säädetään tahoista, joilla on salassapitovelvollisuuden estämättä oikeus saada tietoja turva-asiakirjojen säilyttäjän pitämästä luettelosta. Momenttiin ehdotetaan lisättäviksi rakennustyön tarkkailija sekä osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja. Mainitut tahot saattavat tarvita tietoja tehtäviensä suorittamiseksi. Koska käytännössä luetteloon sisältyviä tietoja tiedustellaan useimmiten suoraan perustajaosakkaalta, momenttiin lisättäisiin myös säännös, jonka mukaan myös perustajaosakas voisi pyynnöstä antaa luettelon sisältämiä tietoja

momentissa mainituille tahoille. Osakkeenostajille sekä rakennustyön tarkkailijalle annettavat tiedot luettelosta rajautuisivat muiden osakkeenostajien nimeen ja yhteystietoihin.

Momenttiin lisättäisiin myös säännös siitä, että osakkeen ostamista harkitsevalle on luovutettava tieto siitä, onko osake myyty, ja jos osaketta ei ole myyty, on luovutettava lisäksi 2 ja 3 kohdissa tarkoitetut tiedot.

Pykälään ehdotetaan otettavaksi lisäksi uusi *5 momentti*, jossa säädettäisiin väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:ssä säädetyn niin sanotun turvakiellon huomioon ottamisesta. Asuntokauppalain 2 luvun 4 §:n 1 momentin perusteella turva-asiakirjojen säilyttäjänä ja siten 15 §:ssä tarkoitettua luetteloa pitävänä tahona voi toimia Lupa- ja valvontavirasto tai Ahvenanmaan valtionvirasto. Sen vuoksi väestötietojärjestelmälain 36 §:ssä säädetyn turvakiellon lisäksi 3 momentissa mainittuja henkilöitä koskevien tietojen luovuttamisessa olisi ehdotuksen mukaan otettava huomioon myös viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohta, jonka perusteella salassa pidettäviä ovat viranomaisten asiakirjat, jotka sisältävät tiedon henkilön asuinpaikasta ja muista yhteystiedoista, jos henkilö on pyytänyt tiedon salassapitoa ja hänellä on perusteltu syy epäillä itsensä tai perheensä terveyden tai turvallisuuden tulevan uhatuksi. Vastaavasta rajoituksesta säädetään asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 15 §:n 5 momentissa. Turvakiellon kohteena olevan henkilön on itse ilmoitettava turvakiellosta turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

17 a §. *Vakuuden käyttäminen*. Pykälän *3 momentissa* oleva viittaus 18 §:n 2 momenttiin ehdotetaan päivitettäväksi 18 §:n 3 momenttiin pykälään ehdotettavien muutosten vuoksi.

18 §. *Vakuuden vapauttaminen*. Pykälässä säädetään vakuuden vapauttamisesta. Pykälään ehdotetaan muutoksia.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamisesta. Sääntely vastaisi pääosin nykysääntelyä, mutta säännöstä tarkennettaisiin siten, että hallituksella tarkoitettaisiin 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettua hallitusta. Rakentamisvaiheen vakuuden ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden ei jatkossakaan tarvitse olla samaan aikaan voimassa, eikä rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta tarvitse asettaa, jos rakentamisvaiheen vakuus vapautuu vasta asettamisvelvollisuuden umpeuduttua.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamisesta. Ehdotuksen mukaan rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja asunto-osakkeen ostajat ovat kirjallisesti suostuneet siihen ja kohteessa on pidetty jälkitarkastuskokous, josta laadittu pöytäkirja on lähetetty tiedoksi ostajille, yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle. Jälkitarkastuskokouksen on katettava kaikki osakeyhtiölle kuuluvat rakennukset sekä kaikki osakeyhtiön yksin hallitsemat kiinteistön muut osat, kuten rakennusten ulkopuoliset piharakenteet, salaojaputket, runkoviemärit ja kanaalit. Jälkitarkastuskokouksen pitämisestä säädettäisiin 4 luvun 18 i §:ssä jäljempänä ehdotetuin tavoin.

Edelleen 2 momentin mukaan osakeyhtiön hallituksen ja asunto-osakkeen ostajien tulee antaa suostumus vakuuden vapauttamiseen viipymättä sen jälkeen, kun oikeus vakuuden pidättämiseen on päättynyt.

Pykälän *3 momentti* vastaisi voimassa olevaa 2 momenttia.

Pykälän *4 momentissa* säädettäisiin oikeudesta pienentää vakuuden määrää edelleen vastaamaan esitettyjä vaatimuksia. Momentin mukaan rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voidaan kyseisen vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia yhtiön ja ostajien vaatimuksia. Sinä aikana, kun rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden asettamisvelvollisuus on ajallisesti voimassa, ei rakentamisvaiheen vakuutta voida kuitenkaan pienentää alle rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden määrän asettamatta samalla lain edellyttämän suuruista rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta. Sääntely olisi sanamuotonsa mukaan uutta, mutta myös aiemman sääntelyn mukaan vakuus on voitu vapauttaa kokonaan tai osittain. Tavoitteena on täsmentää sitä, että vakuutta ei ole tarkoitus pidättää aiheetta tai tarpeellista suuremmilta osin.

Vaatimusmäärän tulee olla objektiivisesti arvioiden oikeassa suhteessa rakentamiskohteessa oleviin puutteisiin ja virheisiin. Pidätettävän vakuuden arvo ei saisi merkittävästi ylittää vakuuden kattamia ostajien ja yhtiön vaatimuksia. Vaatimusten tulee olla perusteltuja.

Pykälän *5 momentti* vastaisi pienin muutoksin voimassa olevan pykälän 4 momenttia. Momenttiin lisättäisiin kuitenkin tarkennus siitä, että vakuuden vapauttamisen aiheeton epääminen voi koskea vakuutta kokonaan tai osittain. Momentissa oleva viittaus kuluttajavalituslautakuntaan korvattaisiin kuluttajariitalautakunnalla ja vastaavasti lautakuntaa koskeva laki päivitettäisiin voimassa olevaan kuluttajariitalautakunnasta annettuun lakiin (8/2007).

Pykälän *6 momentti* vastaa asiallisesti voimassa olevan pykälän 5 momenttia. Kuluttajavalituslautakunta on päivitetty kuluttajariitalautakunnaksi.

18 a §. *Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia*. Pykälässä säädetään vakuuden vapautumisesta ilman suostumuksia. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi. Pykälän ensimmäisen virkkeen mukaan vakuus vapautuisi viimeistään kolmen kuukauden kuluttua jälkitarkastuskokouksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus ja rakentamislain 122 §:ssä tarkoitettu loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti.

Jälkitarkastuskokouksesta säädetään jäljempänä ehdotetussa 4 luvun 18 i §:ssä.

Vakuuden vapautumisen edellytyksenä on jälkitarkastuskokouksen pitämisen lisäksi se, että yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus ja rakentamislain 122 §:ssä tarkoitettu loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti. Edellytyksenä siis on, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai rakennukset käyttöön otettaviksi.

Edelleen pykälän toisen virkkeen mukaan vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista jälkitarkastuskokouksen jälkeen ja saattaa asian hakemuksella kuluttajariitalautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Kuten voimassa olevan pykälänkin mukaan, yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja voisi estää vakuuden vapautumisen vastustamalla sitä nimenomaisesti. Pelkkä ilmoitus vakuuden vapautumisen vastustuksesta ei kuitenkaan riitä, vaan vapautumista vastustavan on samalla saatettava asia vireille kuluttajariitalautakunnassa tai käräjäoikeudessa. Vakuuden vapauttamista vastustavan on siis toimittava aktiivisesti, jotta myös hänen vastustuksensa perusteena olevien syiden hyväksyttävyys saadaan selvitettyä ja mahdolliset erimielisyydet perustajaosakkaan kanssa ratkaistua. Asia saatetaan käräjäoikeudessa vireille hakemuksella ja se käsitellään oikeudenkäymiskaaren 8 luvun säännösten mukaisesti. Jos asia on riitainen, käräjäoikeus voi kuitenkin päättää, että asian käsittelyä jatketaan riita-asiain käsittelystä säädetyssä järjestyksessä.

Edelleen pykälän mukaan vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta viimeistään seitsemän päivän kuluttua siitä, kun vakuuden on määrä vapautua uhalla, että vakuus muuten vapautuu. Sääntely olisi uutta siltä osin kuin

vapautumista vastustavan tahon olisi toimitettava todistus viimeistään seitsemän päivän kuluttua siitä, kun vakuuden on määrä vapautua. Tällä hetkellä vakuuden vapautumista vastustavan on toimitettava tieto ja todistus vakuuden antajalle tai talletuspankille ennen kuin vakuus vapautuu. Ehdotettu sääntely antaisi siis hieman lisäaikaa vakuuden vapautumista vastustavalle taholle ilmoittaa vastustuksesta ja toimittaa todistus. Edelleenkään riittävää ei olisi kuitenkaan se, että asia on saatettu kuluttajariitalautakunnassa tai käräjäoikeudessa vireille määräajassa, vaan myös ilmoitus vastustuksesta ja todistus asian vireille saattamisesta on toimitettava vakuudenantajalle tai talletuspankille viimeistään seitsemän päivän kuluttua siitä, kun vakuuden on määrä vapautua. Tarkoituksena kuitenkin on, että asia saatettaisiin vireille ennen kuin vakuuden on määrä vapautua.

Kuten tälläkin hetkellä, jos vakuuden vapautumista vastustetaan pykälässä säädetyllä tavalla, vakuuden lopullinen vapautuminen jää suostumusten tai tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion varaan. Vakuus ei siis vapaudu sen johdosta, että kuluttajariitalautakunta antaa perustajaosakkaalle myönteisen ratkaisusuosituksen, vaan vakuuden vapautuminen edellyttää tässäkin tilanteessa 18 §:ssä tarkoitetun suostumuksen antamista tai tuomioistuimen päätöstä vakuuden vapautumiseen. Jos vakuuden vapauttamista on vastustettu pykälässä tarkoitetulla tavalla, tarvittavilla suostumuksilla tarkoitetaan niiden tahojen suostumusta, jotka ovat vakuuden vapauttamisen estämistä hakeneet. Suostumuksen aiheeton epääminen voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen 18 §:n 6 momentin nojalla.

19 §. *Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta*.

Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa laajennetaan rakentamisvaiheeseen. Muutoksella pyritään osaltaan parantamaan osakkeenostajan ja osakeyhtiön suojaa erityisesti niissä tilanteissa, joissa perustajaosakas asetetaan konkurssiin rakentamishankkeen ollessa kesken.

Voimassa olevien säännösten ja niiden perusteluiden mukaan suorituskyvyttömyysvakuuden tarkoituksena on turvata piilevien rakennusvirheiden korjaaminen ja niistä aiheutuneiden vahinkojen korvaaminen silloin, kun perustajaosakas on tullut suorituskyvyttömäksi eli käytännössä yleensä asetettu konkurssiin tai lopettanut toimintansa. Perustajaosakkaan tultua suorituskyvyttömäksi vakuutuksen tai takauksen antaja on velvollinen vastaamaan osakeyhtiölle ja osakkeenostajille osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän rakennusvirheen selvittämiseksi ja virheen sekä sen vuoksi rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi tarpeellisista kustannuksista, joista perustajaosakas muutoin olisi vastuussa ja joita muut vakuudet eivät riitä kattamaan.

Nykyisessä sääntelyssä suorituskyvyttömyysvakuus on käytettävissä vain sellaisten vikojen ja puutteiden korjaamiseen, joita kohteen rakennuksissa ilmenee vuositarkastuksen jälkeen. Sen sijaan kyseistä vakuutta ei voida käyttää perustajaosakkaan suorituskyvyttömyydestä mahdollisesti aiheutuvien, keskeneräisten rakennustöiden loppuun saattamiseksi tarpeellisten lisäkustannusten kattamiseen. Tämä rajoitus on ollut osakkeenostajien suojan kannalta merkittävä puute. Rakentamisvaiheen vakuus, joka sinänsä suojaa osakkeenostajia ja osakeyhtiötä urakoitsijan suorituskyvyttömyyden varalta ja on käytettävissä hankkeen loppuunsaattamiseen, ei yleensä riitä turvaamaan kohteen valmistumista. Erityisen ongelmallisia ovat olleet tilanteet, joissa perustajaosakas on joutunut suorituskyvyttömäksi rakentamisen alkuvaiheessa.

Ehdotettavan muutoksen mukaan suorituskyvyttömyysvakuuden antaja olisi vastuussa myös sellaisista kustannuksista, jotka ovat tarpeellisia rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten kustannusten kattamiseksi. Yleensä on osakkeenostajien edun mukaista, että urakoitsijan konkurssiin asettamisen jälkeen rakennustyöt saatetaan tarvittaessa vakuuksien avulla mahdollisimman pitkälle. Tällöin yhtiön osakkeiden arvo on kaikille osakkeenostajille suurempi kuin mitä se olisi siinä tapauksessa, että työt täytyy varojen puutteessa jättää kesken osan osakkeenostajista halutessa vetäytyä. Tämän tavoitteen mukaisesti suorituskyvyttömyysvakuuden laajentaminen rakentamisvaiheeseen rajoittuisi sellaisiin urakan valmiiksi teettämisen vaatimiin ylimääräisiin rakennuskustannuksiin, joita yhtiölle koituu siitä, ettei urakoitsija kykene täyttämään sopimustaan ja tämän vuoksi joudutaan tekemään uusi sopimus toisen urakoitsijan kanssa. Suorituskyvyttömyysvakuus olisi tältä osin käytettävissä ainoastaan silloin kun kohde ei ole vielä valmistunut.

Suorituskyvyttömyysvakuus ei siis kattaisi kaikkia keskeneräisen urakan loppuun saattamisesta aiheutuvia kuluja, vaan ainoastaan rakentamisesta aiheutuvat lisäkustannukset alkuperäisen urakkasopimuksen ja urakkahinnan ylittäviltä osin. Tällaisia lisäkustannuksia saattaa aiheutua esimerkiksi rakentamisen taikka tarvikkeiden tai laitteiden hinnannoususta taikka suunnittelusta tai valvonnasta aiheutuvista ylimääräisistä kuluista. Sen sijaan ylimääräisillä rakennuskustannuksilla ei tarkoitettaisi esimerkiksi lainojen uudelleen järjestelystä aiheutuvia kustannuksia.

Kuten voimassa olevassa sääntelyssä, vakuutus tai takaus olisi jatkossakin ja siten myös edellä mainittujen kustannusten osalta käytettävissä vain, jos perustajaosakas on käynyt suorituskyvyttömäksi, ja se olisi 2 luvun 17 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia täydentävä ja niihin nähden toissijainen. Asuntoyhtiön olisi siten ensisijaisesti turvauduttava 17 §:n mukaisiin vakuuksiin, ja vasta näiden osoittauduttua riittämättömiksi voitaisiin korvaamatta jäänyt osuus ylimääräisistä rakentamiskustannuksista

kattaa tämän pykälän mukaisesta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Lisäksi vakuuden antaja saisi vähentää vastuustaan osakeyhtiön omavastuumäärän 19 b §:ssä erikseen säädettävin tavoin.

19 b §. *Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyysvakuudessa*. Pykälässä säädetään suorituskyvyttömyysvakuudesta vähennettävästä omavastuusta.

Pykälän *1 momenttia* muutettaisiin siten, että siinä säädettäisiin erikseen omavastuusta 19 §:n 2 momentissa tarkoitettujen ylimääräisten rakennuskustannusten osalta. Ehdotettavan muutoksen mukaan vakuuden antaja saisi vähentää vastuustaan enintään kaksikymmentä prosenttia edellä mainituista ylimääräisistä rakennuskustannuksista.

Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että momentin ensimmäisen virkkeen mukaan suorituskyvyttömyysvakuudesta katetaan kohteessa havaitut virheet omavastuun ylittäviltä osin. Voimassa olevan 3 momentin mukaan omavastuun saa vähentää kustakin rakennusvirheestä. Ehdotettu muutos muuttaisi nykyistä oikeustilaa. Vastaisuudessa omavastuun saisi vähentää kokonaisuudessaan kohteessa havaituista rakennusvirheistä omavastuun enimmäismäärään saakka. Jos rakennusvirheitä havaitaan kohteessa myöhemmin lisää, kun koko omavastuumäärä on käytetty, omavastuuta ei saisi enää vähentää, vaan virheet olisi katettava vakuudesta suoraan.

Kohteella tarkoitettaisiin yhtiön kaikkia rakennuksia sekä mahdollisissa kiinteistön muissa osissa olevia rakenteita, kuten rakennusten ulkopuolisia piharakenteita, salaojaputkia, runkoviemäreitä ja kanaaleja.

Osakkeenostajan omavastuu voidaan vähentää kunkin osakkeenostajan osalta yhden kerran, jottei syntyisi kiistoja siitä, voiko osakkeenostaja lukea hyväkseen toisen osakkeenostajan kustannuksista tehtyä omavastuuvähennystä.

Edelleen 2 momentin mukaan vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen tai kiinteistön muissa osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 ja 3 §:ssä säädettyä vastuunjakoa. Säännöstä täsmennettäisiin edellä mainitusti siten, että yhtiön ja

osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennusten osien lisäksi säännöksessä viitattaisiin myös kiinteistön muihin osiin. Muilta osin sääntely vastaisi voimassa olevaa oikeustilaa.

Edelleen saman momentin mukaan jos virhe ilmenee osittain osakeyhtiön ja osittain osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, vastuusta vähennetään vain osakeyhtiön omavastuu. Vastaavasta jaottelusta säädetään voimassa olevan 19 b §:n 3 momentissa.

Pykälän *3 momentti* ehdotetaan kumottavaksi.

20 §. *Osakkeenostajien kokous*. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Voimassa olevassa laissa ei lain 2 luvun 4 a §:ää lukuun ottamatta erikseen säädetä siitä, milloin osakkeenostajien kokouskutsu on viimeistään lähetettävä. Ottaen huomioon, että osakkeenostajilla saattaa olla tarve tehdä mahdollisen tilintarkastajan valitsemista tai rakennustyön tarkkailijan vaihtamista koskevia etukäteisvalmisteluja ennen kokousta, lakiin ehdotetaan otettavaksi määräaika, johon mennessä kokouskutsu on viimeistään lähetettävä. Ehdotuksen mukaan kokouskutsu olisi lähetettävä viimeistään neljä viikkoa ennen kokousta. Voimassa olevan momentin mukaan osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Ehdotuksen mukaan kokouskutsu voitaisiin lähettää sähköisesti, jos ostaja on ilmoittanut yhteystietoihinsa sähköpostin taikka muun sähköisen osoitteen edellyttäen, että kyseinen viestintäväline mahdollistaa kutsun tallentamisen ja toisintamisen sähköisessä muodossa. Jos sähköistä viestintätapaa ei käytettäisi, olisi kutsu lähetettävä todisteellisesti.

Uutta olisi lisäksi, että kutsu olisi lähetettävä tiedoksi myös rakennustyön tarkkailijalle, jonka toimikauden ehdotetaan jäljempänä 22 §:n yhteydessä kuvatulla tavalla alkavan viimeistään asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa. Koska kokouksessa osakkeenostajilla olisi ehdotuksen 2 luvun 22 a §:n mukaan mahdollisuus vaihtaa alun perin perustajaosakkaan valitsema tarkkailija, kutsussa olisi mainittava tästä seikasta. Lisäksi kutsussa olisi mainittava osakkeenostajien oikeus saada muiden ostajien yhteystiedot perustajaosakkaalta tai turva-asiakirjojen säilyttäjältä poikkeuksena ostajat, jotka ovat ilmoittaneet turvakiellosta. Tarkoituksena on, että tämän kutsussa mainitun tiedon myötä osakkeenostajat tietäisivät voivansa tarvittaessa saada tiedon muista osakkeenostajista ja näiden yhteystiedoista kokouksessa tehtävien päätösten valmistelemiseksi.

Muilta osin momentti vastaisi voimassa olevaa sääntelyä (HE 14/1994 vp, s. 72–73 ja HE 21/2005 vp, s. 35).

Pykälän *2 momentti* vastaisi voimassa olevaa 2 momenttia.

21 §. *Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja*. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan tehtäviä täsmennettäisiin niin, että rakentamisvaiheen aikana tämän tehtävänä olisi ensinnäkin säännöllisesti seurata luvun 12 §:ssä tarkoitettua kauppahintojen maksutiliä sekä lainannostosuunnitelmaa ja toteutuneita nostoja sekä saada näitä seikkoja koskevat tiedot. Tilintarkastajan olisi ilmoitettava osakkeenostajille, rakennustyön tarkkailijalle, turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja perustajaosakkaalle havaitessaan 12 §:n vastaista menettelyä tai, että maksettujen kauppahintaerien määrät tai yhtiölle nostettujen lainojen määrät muodostuvat suuremmiksi kuin rakennushankkeen valmiusaste ja yhtiön mahdollisesti omistaman maa-alueen arvo.

Luvun 12 §:ssä säädetään kauppahintojen maksutilistä. Sen 2 momentin toisen virkkeen mukaan tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Kuten tähänkin saakka, säännös ei estä perustajaosakasta saamasta käyttöönsä asunto-osakekaupoista saamiaan myyntivoittoja.

Tilintarkastajan olisi myös vastaavalla tavalla seurattava lainannostosuunnitelmaa. Uutta olisi myös, että tilintarkastajan tehtävänä olisi ilmoittaa edellä mainituille tahoille, jos hän havaitsee, että kauppahintojen maksutilille maksettujen kauppahintaerien määrät tai yhtiölle nostettujen lainojen määrät kuin rakennushankkeen valmiusaste ja yhtiön mahdollisesti omistaman maa-alueen arvo on. Ostajien valitsemalla tilintarkastajalla on jo voimassa olevan 12 §:n 3 momentin mukaan salassapitovelvollisuuden estämättä oikeus saada tietoja kauppahintojen maksutilin käytöstä (ks. HE 21/2005 vp, s. 29). Samoin tilintarkastajalla on jo voimassa olevan 5 §:n mukaan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista (ks. HE 14/1994 vp, s. 58).

22 §. *Rakennustyön tarkkailija*. Pykälä ehdotetaan muutettavaksi.

Pykälän *1 momentin* mukaan perustajaosakkaalla olisi velvollisuus huolehtia, että osakeyhtiöllä on viimeistään asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa rakennustyön tarkkailija. Ehdotus merkitsisi muutosta nykytilaan, jossa osakkeenostajilla on oikeus valita rakennustyön tarkkailija ensinnäkin sen osalta, että jatkossa rakennustyön tarkkailijan hankkiminen olisi pakollista, ja se olisi perustajaosakkaan velvollisuus. Selvyyden vuoksi voidaan todeta, että jos perustajaosakas ei täytä mainittua velvollisuuttaan tai täyttää sen puutteellisesti esimerkiksi siitä syytä, että rakennustyön tarkkailija ei täytä ehdotuksen 2 luvun 22 b §:ssä säädettyjä edellytyksiä, kyse olisi perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta.

Ehdotetun 1 momentin myötä rakennustyön tarkkailijan toimikauden alkaminen myös aikaistuisi. Voimassa olevan pykälän mukaan osakkeenostajilla on oikeus valita rakennustyön tarkkailija luvun 20 §:ssä tarkoitetussa osakkeenostajien kokouksessa, joka on mainitun pykälän 1 momentin mukaan kutsuttava koolle viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutussopimukset. Ehdotuksen mukaan tarkkailijan toimikauden olisi alettava viimeistään luvun 1 §:ssä tarkoitetun asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin voimassa olevan luvun 22 §:n 1 momenttia kattavammin rakennustyön tarkkailijan tehtävistä. Tehtävistä erotettaisiin rakentamisvaiheen aikaiset ja sen jälkeiset tehtävät. Rakentamisvaiheesta ja sen päättymisestä säädetään 1 luvun 5 §:ssä.

Ehdotuksen mukaan rakentamisvaiheessa rakennustyön tarkkailijan tehtävänä olisi ensinnäkin osakkeenostajien edun mukaisesti seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti ja että maksettujen kauppahintaerien tai yhtiölle nostettujen lainojen määrät eivät muodostu suuremmiksi kuin rakennushankkeen valmiusaste ja yhtiön mahdollisesti omistaman maa-alueen arvo on. Osakkeenostajien edun mukaisuutta koskevalla maininnalla on tarkoitus korostaa sitä seikkaa, että tarkkailijan tehtävänä on toimia nimenomaan osakkeenostajien edunvalvojana suhteessa perustajaosakkaaseen ja muihin rakennushankkeen toteuttamiseen osallistuviin tahoihin. Tarkkailijan tehtävänä olisi rakentamisvaiheessa siis nykyiseen tapaan rakennustöiden, erityisesti rakentamisaikataulun, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuuden seuraaminen.

Perustajaosakkaan konkurssissa osakkeenostajien aseman kannalta keskeistä on, ettei kauppahintaa ole maksettu tai yhtiön velvoitteita muuten lisätty enempää kuin mikä on rakennushankkeen valmiusaste. Sen vuoksi säädettäisiin erikseen, että rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on seurata rakennushankkeen valmiusasteen suhdetta maksettujen kauppahintaerien tai yhtiölle nostettujen lainojen määriin. Tarkkailijan tehtävänä olisi siis seurata, etteivät kauppahintaerät tai yhtiölle nostettujen lainojen määrät ole etupainotteisia suhteessa rakennushankkeen valmiusasteeseen. Etupainotteisuuden arvioinnissa voitaisiin ottaa huomioon myös yhtiön mahdollisesti omistaman maa-alueen arvo. Tähän liittyen luvun 5 §:ää ehdotetaan muutettavaksi, jotta tarkkailijalla olisi oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista.

Tarkkailijan tehtävänä on myös säännöllisesti antaa osakkeenostajille, tilintarkastajalle ja perustajaosakkaalle tehtävässään tekemiään havaintoja koskevat tarvittavat tiedot. Luvun 15 §:ään ehdotettavan muutoksen myötä rakennustyön tarkkailijalla olisi oikeus saada tietoja mainitussa pykälässä tarkoitetusta luettelosta,

joka sisältää osakkeenostajien yhteystiedot. Nykyiseen tapaan tarkkailijan tulisi selostaa havaintojaan osakkeenostajille esimerkiksi kirjallisesti tai kutsumalla osakkeenostajat koolle. Tarkkailijalla ei ole roolinsa puolesta päätösvaltaa ostajien tai muiden osapuolten puolesta. Osakkeenostajien asiana on päättää, mihin toimiin tarkkailijan huomautukset antavat aihetta. (HE 14/1994 vp, s. 74)

Tarkkailijan rakentamisvaiheen jälkeiset tehtävät liittyisivät vuositarkastukseen ja jälkitarkastukseen. Vaikka tarkkailijan toimikauden ehdotetaan jäljempänä 22 a §:n 1 momentissa lähtökohtaisesti kestävän jälkitarkastuksen loppuun, on huomattava, että saman momentin mukaan osakkeenostajilla olisi kuitenkin oikeus luvun 23 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa päättää tarkkailijan toimikausi aiemminkin. Jos yhtiöllä on tarkkailija rakentamisvaiheen jälkeen, sen tehtävänä olisi ehdotuksen mukaan tällöin yhtiön kanssa sovitussa laajuudessa avustaa yhtiötä vuositarkastuksessa virheenä ilmoitettavien seikkojen arvioinnissa sekä jälkitarkastuksessa virheenä ilmoitettujen seikkojen korjaustilanteen arvioinnissa. Vuositarkastuksesta ehdotetaan säädettävän 4 luvun 18 §:ssä ja jälkitarkastuksesta puolestaan lain 4 luvun 18 g §:ssä. Tarkkailijan tehtävänä olisi tällöin toimia yhtiön apuna.

Tarkkailijalla on jo voimassa olevan 22 §:n 2 momentin mukaan oikeus saada osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta sellaiset tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi, sekä päästä rakennuskohteeseen. Tarkkailijan tiedonsaantioikeutta ehdotetaan laajennettavaksi niin, että mainittujen tahojen lisäksi tarkkailijalla olisi oikeus saada tiedot myös rakennustyön suorittajalta ja suunnittelijalta sekä ja yhtiölle rakentamisvaiheessa nostettavan lainan myöntäneeltä taholta. Tarkkailijalla olisi ehdotuksen mukaan oikeus myös osallistua viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin.

Rakennustyön tarkkailijan tehtävistä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella, ja momentin viimeinen virke sisältäisikin sitä koskevan valtuutuksen.

22 a §. *Rakennustyön tarkkailijan toimikausi ja vastuu*. Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin tarkkailijan toimikaudesta ja vastuusta.

Pykälän *1 momentissa* säädettäisiin tarkkailijan toimikaudesta. Voimassa olevan 22 §:n 1 momentin mukaan tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun. Jo nykyisin on kuitenkin mahdollista, että yhtiö päättää asunto-osakeyhtiölain mukaisesti jatkaa tarkkailijan tehtävää myös rakentamisvaiheen jälkeiselle ajalle. Ehdotus merkitsisi muutosta voimassa olevan lain lähtökohtaan, sillä jatkossa tarkkailijan toimikausi kestäisi pääsäännön mukaan ehdotuksen 4 luvun 18 i §:ssä tarkoitettuun jälkitarkastuskokoukseen asti. Lähtökohtana siis olisi, että tarkkailijan

toimikausi kestäisi asunto-osakkeen ostettavaksi tarjoamisen alkamisesta jälkitarkastuskokouksen loppuun. Osakkeenostajien vaikutusmahdollisuuksien turvaamiseksi osakkeenostajilla olisi kuitenkin oikeus halutessaan päättää tarkkailijan toimikausi aiemmin tai vaihtaa tarkkailija.

Koska rakennustyön tarkkailijan hankkiminen viimeistään asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa olisi nimenomaan perustajaosakkaan vastuulla, pykälän 1 momentissa säädettäisiin edellä mainitusti osakkeenostajien mahdollisuudesta vaihtaa rakennustyön tarkkailija myöhemmin. Ehdotuksen mukaan osakkeenostajat voisivat perustellusta syystä vaihtaa rakennustyön tarkkailijan 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa. Perusteltu syy voisi lähtökohtaisesti olla mikä vain. Perusteltu syy voisi esimerkiksi olla se, että osakkeenostajat epäilevät, ettei rakennustyön tarkkailija täytä tehtäviään asianmukaisesti tai kelpoisuusedellytyksiään. Vaihtamisoikeuden tarkoituksena on varmistaa, että osakkeenostajilla on viime kädessä päätösvalta sen suhteen, kuka tarkkailijana toimii. Tavoitteena kuitenkin olisi, ettei tarkkailijaa tarpeettomasti vaihdettaisi ilman syytä. Erityistä näyttöä vaihtamisperusteen tueksi ei edellytettäisi.

Momentissa säädettäisiin lisäksi selvyyden vuoksi siitä, että osakkeenostajat voivat sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään, valtuuttaa osakkeenostajien kokouksessa yhden tai useamman osakkeenostajan sopimaan tarkkailijan vaihtamisesta yhtiön lukuun.

Momentissa säädettäisiin edelleen siitä, että osakkeenostajat voisivat lisäksi valita uuden tarkkailijan 20 §:n tarkoitetun kokouksen jälkeen, jos tarkkailija irtisanoutuu rakentamisvaiheen aikana taikka jos osakkeenostajilla on perusteltu syy vaihtaa tarkkailija. Tällöin tarkkailijan vaihtamiseksi on järjestettävä uusi osakkeenostajien kokous. Kokouksen koollekutsumisen ja kokousmenettelyn osalta noudatettaisiin, mitä varsinaisen osakkeenostajien kokoukseen sovelletaan. Tarkkailijan myöhempi vaihtaminen voi ajankohtaistua esimerkiksi silloin, jos tarkkailija toimikautensa aikana siirtyy työsuhteeseen rakennustyön suorittajaan eikä näin ollen enää täytä ehdotuksen 2 luvun 22 b §:ssä säädettyjä edellytyksiä. Tilanteessa, jossa rakennustyön tarkkailija tulee sopimuksen voimassaollessa esteelliseksi, osakkeenostajat voisivat kuitenkin harkintansa mukaan edelleen pitää kyseisen sopimuksen voimassa.

Momentin viimeisen virkkeen mukaan jos tarkkailija irtisanoutuu rakentamisvaiheen jälkeen, yhtiökokous voi valita uuden tarkkailijan.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin tarkkailijan palkkiosta sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista. Voimassa olevan 22 §:n 1 momentin mukaan näistä kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä

taloussuunnitelmasta riippumatta. Koska yhtiöllä olisi jatkossa aina tarkkailija vähintään rakentamisvaiheen ajan, tarkkailijan palkkiosta sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista tältä osin vastaisi perustajaosakas. Perustajaosakas olisi ehdotuksen 22 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla velvollinen huolehtimaan tarkkailijan valitsemisesta, joten sillä olisi myös mahdollisuus ennakoida tarkkailijan tehtävistä aiheutuvat kulut. Näin ollen tarkkailijakuluja koskevaa poikkeusta suhteessa taloussuunnitelmaan ei enää perustajaosakkaan vastuulla olevien kulujen osalta tarvittaisi.

Vaikka tarkkailijan toimikausi lähtökohtaisesti kestäisi ehdotetun 1 momentin mukaan jälkitarkastuskokouksen loppuun, edellä mainitulla tavalla osakkeenostajat voisivat halutessaan päättää tarkkailijan toimikauden jo ennen tätä. Lisäksi osakkeenostajilla olisi mahdollisuus vaihtaa rakennustyön tarkkailija luvun 20 ja 23 §:ssä tarkoitetuissa kokouksissa. Jos tarkkailijan tehtävää ei päätetä hallinnonluovutuskokouksessa, tarkkailijan palkkiosta sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista rakentamisvaiheen jälkeiseltä ajalta vastaisi nykyiseen tapaan osakeyhtiö. Osakeyhtiö vastaisi myös rakentamisvaiheen osalta mahdollisista lisäkustannuksista, jotka aiheutuvat tarkkailijan vaihtamisesta luvun 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa tai tämän jälkeen. Edellä sanotut osakeyhtiön vastuulle kuuluvat tarkkailijakulut saataisiin ehdotuksen mukaan lisätä osakeyhtiön menoihin taloussuunnitelmasta riippumatta siltä osin kuin ne ylittävät taloussuunnitelmaan merkityn määrän.

Pykälän *3 momentissa* säädettäisiin rakennustyön tarkkailijan vastuusta osakeyhtiötä ja osakkeenostajaa kohtaan. Momentin ensimmäisen virkkeen mukaan osakeyhtiöllä ja osakkeenostajalla olisi oikeus saada korvaus vahingosta, jonka tarkkailija on aiheuttanut pykälän mukaisia tehtäviä suorittaessaan, siltä osin kuin sitä ei voida saada muulta vastuussa olevalta tai vakuuksista.

Tarkkailijan mahdollinen korvausvastuu koskisi ensinnäkin osakeyhtiölle ja osakkeenostajille aiheutettua vahinkoa. Luvun 2 §:stä johtuen selvää onkin, ettei tarkkailija voisi sopimuksin rajoittaa korvausvastuutaan suhteessa näihin tahoihin. Säännöksellä ei toisaalta myöskään luoda oikeuksia muita tahoja, kuten perustajaosakasta tai suorituskyvyttömyysvakuuden antajaa kohtaan.

Toiseksi korvausvastuu koskisi sellaista osaa vahingosta, jota ei voida saada muulta vastuussa olevalta tai vakuuksista. Vastuu olisi siis toissijaista. Säännöksessä tarkoitettua vahinkoa ei aiheutuisi eikä tarkkailija olisi ehdotuksen mukaan vastuussa silloin, kun yhtiöllä tai ostajilla on oikeus saada korvausta tai virhe oikaistuksi muun tahon toimesta. Säännöksessä tarkoitettua vahinkoa voisi aiheutua lähinnä silloin,

kun perustajaosakas tai myyjä asetetaan konkurssiin, eikä suorituskyvyttömyysvakuus taikka muut vakuudet riitä kattamaan osakeyhtiölle ja osakkeenostajille aiheutunutta vahinkoa.

Momentin toisen virkkeen mukaan korvaus tarkkailijan aiheuttamasta vahingosta olisi kuitenkin yhteensä enintään 2 luvun 19 b §:n 1 momentissa tarkoitettu osakeyhtiön suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuun määrää vastaava määrä. Säännöksen tarkoituksena on rajoittaa tarkkailijalle mahdollisesti aiheutuvaa vastuuta. Tarkkailijan vahingonkorvausvastuun määrä ei olisi kuitenkaan rajattua silloin, kun tarkkailija on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta.

Tarkkailijan vastuu olisi tuottamusvastuuta käännetyllä todistustaakalla. Momentin toisessa virkkeessä säädettäisiinkin, että jos tarkkailija voi näyttää noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta, tämä vapautuisi kokonaan vastuusta. Tarkkailijan vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on, että tarkkailija on toiminut tuottamuksellisesti. Myös muut vahingonkorvausoikeudelliset yleiset periaatteet, kuten syy-yhteyden vaatimus, tulevat sovellettaviksi.

Pelkästään mahdollisen rakennusvirheen olemassaolo ei tarkoittaisi siis sitä, että rakennustyön tarkkailija olisi virheestä vastuussa. Tarkkailijalta ei esimerkiksi edellytetä sitä, että tarkkailija olisi työmaalla kaiken aikaa. Tarkkailijan ei ammattipätevyysvaatimuksesta huolimatta myöskään tarvitse olla kaikkien rakentamisen erityisalojen asiantuntija. Tarkkailijalta edellytetään tehtävänsä perusteella erityisesti valmiusasteen ilmoittamista ostajille sekä sen tarkkailua, dokumentoidaanko laadunvalvontaa työmaalla säännöllisesti.

22 b §. *Rakennustyön tarkkailijan kelpoisuusedellytykset*. Pykälä olisi uusi, mutta siinä säädettäisiin samoista seikoista kuin voimassa olevan 22 §:n 2 momentin ensimmäisessä virkkeessä (ks. HE 14/1994 vp, s. 74). Ehdotuksen mukaan tarkkailijalla tulisi ensinnäkin olla tehtävän edellyttämä ammattipätevyys. Tältä osin ehdotus vastaisi voimassa olevaa sääntelyä.

Ammattipätevyyden lisäksi tarkkailijan kelpoisuusedellytyksenä on jo nykyisin, ettei tämä saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tätä edellytystä ehdotetaan muutettavaksi. Ehdotuksen mukaan tarkkailija ei ensinnäkään saisi olla työ-, virka- tai lähisukulaisuussuhteessa rakennustyön suorittajaan, suunnittelijaan tai perustajaosakkaaseen. Lähisukulaisuudella tarkoitettaisiin henkilön veljeä, sisarta tai suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa olevaa. Saman hankkeen osalta edellytettäisiin, ettei tarkkailija ole muussakaan sopimussuhteessa edellä mainittuihin tahoihin. Toiseksi tarkkailija ei saisi olla edellä mainitun yhteisön hallituksen tai hallitukseen

rinnastettavan toimielimen jäsen tai varajäsen, toimitusjohtaja tai sen sijainen, vastuunalainen yhtiömies tai muu ylimpään johtoon kuuluva eikä omistaa tällaista yhteisöä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaa yhteisöä tai osaa siitä. Vaatimuksella on erityisesti tarkoitus estää se, että tarkkailija toimisi hankkeessa useammassa roolissa muiden kuin osakkeenostajien tai yhtiön lukuun. On mahdollista, että rakennushankkeeseen valitaan esimerkiksi alihankkijoita vielä senkin jälkeen, kun tarkkailija on valittu. Tästä syystä esteettömyyssäännöstä sovelletaan tarkkailijaa valittaessa tiedossa oleva tilanne huomioiden.

Edellä kuvatulla tavalla olisi perustajaosakkaan velvollisuutena huolehtia, että osakeyhtiöllä on laissa säädetyt edellytykset täyttävä rakennustyön tarkkailija. Koska ehdotuksen 2 luvun 22 a §:n 1 momentissa säädettäisiin osakkeenostajien oikeudesta, ei velvollisuudesta, vaihtaa rakennustyön tarkkailija, osakkeenostajat voisivat halutessaan jättää vaihtamatta sellaisen tarkkailijan, joka ei täytä mainittuja edellytyksiä.

Rakennustyön tarkkailija voi olla luonnollinen tai juridinen henkilö.

3 luku **Varausmaksu, käsiraha, vakiokorvaus sekä korvaus osto-oikeudesta**

Luvun otsikkoa ehdotetaan tarkistettavaksi soveltamisalan laajentamisen vuoksi.

1 §. *Luvun soveltamisala*. Asuntokauppalain 3 luvussa säädetään varausmaksusta, käsirahasta ja vakiokorvauksesta. Lukuun ehdotetaan lisättäväksi myös säännökset tietynlaisista tilanteista, joissa asunnon hallintamuoto sijoittuu omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin. Lukua ehdotettaisiin laajennettavaksi koskemaan tilanteet, joissa asunnon omistuksesta sovitaan myyjän ja vastapuolen kesken siten, että vastapuoli saa suorittamaansa korvausta vastaan oikeuden ostaa asunnon myöhemmin ja tähän saakka hallita asuntoa vuokrasopimuksen nojalla.

Vaikka kyse ei tällaisessa tilanteessa ole suoraan asunnon kaupasta, myyjän antaessa vastapuolelle osto-oikeuden asuntoon korvausta vastaan sovitaan tällöin jo etukäteen myöhemmin mahdollisesti solmittavan kaupan ehdoista. Koska 3 luvussa säädetään myös muista ennen kaupantekoa suoritettavista maksuista, voitaisiin luvun katsoa soveltuvan myös osto-oikeudesta sopimista koskeville säännöksille.

Pykälän *1 momenttiin* lisättäisiin uusi *4 kohta*, jonka mukaan luvun säännöksiä sovelletaan, jos joku on tehnyt sopimuksen oikeudesta ostaa asunto tai osuus asunnosta myöhemmin ja maksanut asunnon osto-oikeudesta myyjälle sovitun rahasumman sekä tehnyt lisäksi myyjän kanssa asuinhuoneiston vuokrauksesta

annetun lain mukaisen vuokrasopimuksen asunnon hallinnasta. Selvyyden vuoksi laissa pidetään tarpeellisena todeta, että asunnon hallinnasta tulee tehdä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukainen vuokrasopimus.

Tyypillisesti tällaisissa hallintamuodoissa osto-oikeuden saajan asemassa on kuluttaja-asiakas. Sääntelyä ei kuitenkaan rajattaisi ainoastaan kuluttajiin. Osto-oikeuden asuntoon voisi esimerkiksi hankkia myös sijoittaja, joka voisi jälleenvuokrata asuntoa edelleen. Osto-oikeuden saajalla viitataan siten tässä yhteydessä sellaisiin luonnollisiin henkilöihin tai oikeushenkilöihin, jotka suorittavat myyjälle korvauksen osto-oikeudesta ja sopivat lisäksi asunnon hallinnasta vuokrasopimuksella.

Pykälän *2 momentti* vastaisi voimassa olevaa 2 momenttia.

3 b §. *Asunnon osto-oikeudesta perittävän maksun merkitys*. Uudessa 3 b §:ssä säädettäisiin 1 §:ään lisätyn asunnon osto-oikeudesta suoritettavan korvauksen merkityksestä. Osto-oikeuden saajan aseman selkeyttämiseksi pidettäisiin tarpeellisena asettaa tietyt reunaehdot tällaisen maksun perimiselle ja sen luonteelle.

Osto-oikeudesta suoritettava maksu olisi pykälän mukaan laskettava kokonaisuudessaan osaksi asunnon kauppahintaa, mikäli osto-oikeuden saaja myöhemmin ostaisi asunnon. Osto-oikeuden saajalla ei kuitenkaan olisi velvollisuutta ostaa asuntoa, joten hän voisi päättää myös luopua asunnosta ilman sen ostamista. Pykälässä tai laissa ei kuitenkaan säädettäisi muuten osto-oikeuden sisältävän sopimuksen päättämisestä.

Riippumatta siitä, mistä syystä osto-oikeuden saaja jättää osto-oikeuden käyttämättä, myyjän olisi viipymättä palautettava osto-oikeudesta peritty maksu osto-oikeuden saajalle. Maksulle olisi lisäksi suoritettava korkolain 12 §:n mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti maksun.

Koska osto-oikeuden saaja ei saa suorittamastaan korvauksesta esimerkiksi omistusosuutta asuntoon, ei saaja hyödy tekemästään suorituksesta osto-oikeuden saamisen lisäksi ennen asunnon mahdollista ostamista. Myyjä sen sijaan voi hyödyntää korvauksen sopivaksi katsomallaan tavallaan. Ehdotonta osto-oikeudesta suoritetun maksun palauttamista voidaan siten pitää kohtuullisena sekä osto-oikeuden saajan että myyjän näkökulmasta. Koska osto-oikeudesta suoritettu pääoma voi lisäksi olla useita vuosia asuntoon sidottuna, pidetään pääomalle maksettavaa korkoa tarpeellisena osapuolten aseman tasapainottamiseksi.

Mahdolliset muut osto-oikeuden saajalta velvoitettavat kustannukset eivät olisi osto-oikeudesta perittäviä maksuja, vaikka niistä sovittaisiin siten, että maksut otetaan huomioon kauppahinnassa tai ne palautetaan osto-oikeuden saajalle, mikäli tämä ei osta asuntoa. Osto-oikeudesta perittävällä maksulla viitattaisiin ainoastaan siihen korvaukseen, jonka myyjä saa varaamalla oikeuden ostaa kyseinen asunto.

4 §. *Kielto vastaanottaa käsirahan, varausmaksuna tai osto-oikeudesta perittävänä maksuna vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta*.

Pykälän otsikkoa ehdotetaan muutettavaksi.

Pykälän *1 momentin* mukaan käsirahana tai varausmaksuna ei saa ottaa velkasitoumusta eikä muuta sitoumusta, jonka luovutus tai panttaus rajoittaa tarjouksen tai varauksen tekijän oikeutta tehdä 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun varauksen, ostotarjouksen tai sopimuksen perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan. Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi myös se, ettei vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta saa ottaa myöskään osto-oikeudesta perittävänä maksuna. Näin voidaan välttää se, että vekselin tai muun juoksevan sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanut kolmas taho voisi vedota sitoumuksesta ilmenevään maksuvelvollisuuteen. Vaikka osto-oikeudesta suoritettavana korvauksena on tiettävästi käytetty yleensä käteistä, pidetään käyttökiellon laajentamista myös kyseisiin maksuihin sääntelyn johdonmukaisuuden vuoksi aiheellisena.

Pykälän *2* ja *3 momentti* vastaisivat voimassa olevaa sääntelyä.

6 §. *Eräiden rahamäärien yläraja*. Pykälän *1 momentissa* säädetään ylärajasta, jonka tarjouksen tekijä voi menettää, mikäli kauppa jää syntymättä hänen puolellaan olevasta syystä tai myyjä suorittaa hyvityksenä tarjouksen tekijälle, mikäli kauppa jää syntymättä muusta syystä. Pykälän *2 momentissa* säädetään 1 momentin pykälässä tarkoitetun rahamäärän sovittelusta.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi *3 momentti*, jossa säädettäisiin osto-oikeudesta perittävän maksun ylärajasta. Vaikka osto-oikeudesta suoritettava maksu tulisi huomioida osana asunnon kauppahintaa tai maksu tulisi palauttaa osto-oikeuden saajalle, mikäli tämä ei osta asuntoa, osto-oikeudesta suoritettaville maksuille ei säädettäisi tässä yhteydessä velvollisuutta vakuuden tai muun suojajärjestelmän asettamisesta. Osto-oikeudesta suoritettavalle maksulle pidettäisiin siten perusteltuna asettaa yläraja, jotta erityisesti kuluttaja-asemassa oleva osto-oikeuden saaja ei esimerkiksi myyjän maksukyvyttömyystilanteessa voisi menettää suurempaa summaa kuin osto-oikeudesta perittävälle maksulle säädetyn ylärajan

mukaisen määrän. Osto-oikeudesta perittävän maksun ylärajaksi ehdotetaan muiden 3 luvussa säädettyjen maksujen tavoin asetettavaksi neljää prosenttia asunnosta tai sen osuudesta sovittavasta kauppahinnasta.

Osto-oikeudesta suoritettavien maksujen suuruudet ovat vaihdelleet markkinoilla olleissa malleissa kahdesta viiteentoista prosenttiin. Edellä jaksossa 2.2.10 kuvatulla tavalla osto-oikeudesta suoritettavan maksun menettämisestä voi seurata osto-oikeuden saajalle merkittävä taloudellinen tappio. Koska rajattavaksi ehdotetaan ainoastaan osto-oikeudesta perittävä maksu, pidetään neljää prosenttia kauppahinnasta kohtuullisena ylärajana molempien osapuolten näkökulmasta.

Osto-oikeuden saajalta perittävien maksujen selkeyttämiseksi osto-oikeudesta perittävän maksun ajallista ulottuvuutta ehdotetaan myös rajattavaksi. Momentissa säädettäisiin siitä, että osto-oikeudesta suoritettavana maksuna tulisivat huomioiduiksi ensimmäisenä vuonna osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemisen jälkeen myyjälle suoritettavat maksut, jotka eivät liity asunnon hallinnasta perittäviin kustannuksiin.

Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että osto-oikeudesta perittävä maksu suoritetaan osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemisen yhteydessä. Maksu voidaan kuitenkin sopia suoritettavaksi myös sopimuksen solmimisen jälkeen. Osto-oikeudesta perittävän maksun lisäksi osto-oikeuden saajalta veloitettavia kustannuksia ei ehdoteta tässä yhteydessä rajoitettavaksi, mikäli myyjä tai muu elinkeinonharjoittaja ja osto-oikeuden saaja sopivat esimerkiksi kauppahinnan kerryttämisestä asumisaikana. Osto-oikeuden saajalta ei kuitenkaan saisi periä sopimuksen tekemistä seuraavan vuoden aikana osto-oikeudesta suoritettavan maksun lisäksi muita maksuja kuin asunnon hallinnasta perittävät kustannukset. Näin ollen kaikkien ensimmäisen vuoden aikana perittävien muiden kuin hallintaan liittyvien kustannusten katsottaisiin olevan osa osto-oikeudesta suoritettavaa maksua eikä kokonaismaksu saisi ylittää neljää prosenttia asunnosta sovitusta kauppahinnasta.

Tämän jälkeen suoritettavissa mahdollisissa muissa maksuissa esimerkiksi kauppahinnan kerryttämiseksi ei olisi enää kyse osto-oikeudesta suoritettavasta maksusta. Tällaisten muiden maksujen osalta sopimusosapuolet voisivat sopia maksujen luonteesta. On kuitenkin huomattava, että elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä sopimussuhteessa tulevat sovellettaviksi yleiset sopimusehtojen kohtuullisuutta koskevat kuluttajansuojalain 3 luvun säännökset. Myyjän tulee siten huolehtia siitä, että sen sopimusehtokäytännöt eivät myöskään omistus- ja vuokra-asumiseen väliin sijoittuvissa asunnon hallintamuodoissa muodostu kuluttajien kannalta kohtuuttomiksi.

7 §. *Asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen sisältö*. Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen sisällöstä. Omistus- ja vuokra-asumisen välinen hallintamuoto on monimutkaisempi sopimuskokonaisuus kuin pelkkä omistus- tai vuokra-asuminen. Sen lisäksi, että 3 luvussa selkeytettäisiin osto-oikeudesta perittävän maksun luonnetta, pidettäisiin tarpeellisena määritellä tarkemmin myös sopimuksen keskeinen sisältö.

Pykälän mukaan silloin, kun asunnosta tai sen osasta sovittaisiin luvun 1 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisesti osto-oikeuden sisältävällä sopimuksella, olisi sopimuksesta käytävä ilmi ainakin pykälässä säädetyt tiedot. Sopimuksesta olisi pykälän *1 kohdan* mukaan käytävä ilmi sopimuksen kohde. Sopimuksen kohde olisi yksilöitävä riittävällä tarkkuudella sen selvittämiseksi, mitä asunto-osaketta sopimus koskee. Käytännössä sopimukseen olisi kauppakirjan tavoin yleensä tarpeen merkitä ainakin asunto-osakeyhtiön tai muun yhteisön toiminimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite, sopimuksen kohteena olevien osakkeiden tai muiden yhteisöosuuksien numerot tai muut vastaavat tunnisteet ja asunnon osoite.

Pykälän *2 kohdan* mukaan sopimuksesta olisi käytävä ilmi sopimuksen osapuolet. Osapuolten yksilöimiseksi sopimukseen olisi nimien lisäksi syytä merkitä henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä osapuolten osoitteet ja muut yhteystiedot.

Sopimuksesta tulisi *3 kohdan* mukaisesti ilmetä se, minkä suuruinen maksu myyjälle on suoritettava osto-oikeuden saamiseksi ja maksuehdot sen suorittamiseksi huomioiden luvun 3 c §:ssä ja 6 §:n 3 momentissa säädetty. Osto-oikeudesta suoritettavan maksun lisäksi sopimuksessa tulisi *4 kohdan* mukaan olla asunnon kauppahinta ja maksuehdot. Selvyyden vuoksi sopimuksessa olisi tarpeen kirjata selkeästi se, mikä on asunnon kokonaishinta ja minkä osan kauppahinnasta osto-oikeudesta suoritettava maksu kattaa. Sopimuksesta tulisi ilmetä myös se, milloin osto-oikeutta voidaan käyttää. Osto-oikeuden ajankohdasta tulisi määritellä ainakin se, milloin asunto voidaan aikaisintaan ostaa, onko ostamiselle jokin takaraja ja onko asunto ostettava kokonaan vai voidaanko omistus hankkia osittain.

Osto-oikeuden ajankohdan lisäksi sopimuksesta olisi pykälän *5 kohdan* mukaan käytävä ilmi myös sopimuksen kesto ja sen päättämisen ehdot. Vaikka osto-oikeuden ajankohta voi määrittää pitkälti sopimuksen kestoa ja sen päättämistä, tulisi sopimuksessa selkeästi määrittää myös se, miten sopimus on voimassa ja päättyy, mikäli osto-oikeutta ei käytetä tai osto-oikeuden saaja muuttaa pois ennen mahdollisuutta käyttää osto-oikeuden.

Pykälän *6 kohdan* mukaisesti sopimuksessa tulisi antaa tiedot osto-oikeuden saajan sopimuksiin perustuvista oikeuksista ja velvollisuuksista sekä näihin sovellettavista laeista. Sopimuksesta tulisi käydä ilmi myös tiedot asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesta vuokrasopimuksesta, joka luvun 1 §:n mukaisesti osto-oikeuden sisältävän sopimuksen lisäksi asunnon hallinnasta on solmittava.

Muita sovittavia oikeuksia ja velvollisuuksia voivat olla esimerkiksi osapuolten kunnossapitovastuita ja sopimusrikkomuksia koskevat ehdot. Asukkaan kannalta olennaista olisi saada nykyistä jäsennellymmin tietoa siitä, minkälaisesta sopimuskokonaisuudesta asuinhuoneiston hallinta ja omistus muodostuvat sekä erityisesti hänen oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan. Lisäksi olennaista olisi tieto siitä, mitä lakeja sopimuksiin sovelletaan ja minkälaisia riskejä sopimuksiin liittyy.

Pykälän *7 kohdan* mukaan sopimuksessa tulisi erotella osto-oikeuden saajalta perittävät kustannukset perusteineen. Sopimuksesta tulisi ilmetä ainakin osto-oikeuden saajalta perittävät kokonaiskustannukset ja se, mistä nämä kustannukset koostuvat, kun otetaan erityisesti huomioon asunnon hallintaan liittyvät kustannukset ja mahdolliset kauppahintaa kerryttävät suoritukset. Mikäli osto-oikeuden saajan suorittamat maksut kohdistuvat esimerkiksi asunnon hoitovastikkeeseen ja rahoitusvastikkeeseen, tulisi tämän käydä selkeästi ilmi sopimuksesta.

Lisäksi sopimuksesta olisi *8 kohdan* mukaisesti käytävä ilmi tieto siitä, onko osto-oikeuden saajien hyväksi asetettu vakuuksia tai muita taloudellisia suojajärjestelmiä. Tietoa pidetään tärkeänä sen takia, että asuntokauppalaissa ei nykyisellään säädetä tai nyt ehdoteta säädettäväksi nimenomaisesta velvollisuudesta vakuuden asettamiseksi. Tämä ei välttämättä ole osto-oikeuden saajalle selvää, joten sekä tieto siitä, ettei vakuutta ole tai että myyjä on sellaisen vapaaehtoisesti asettanut, ovat osto-oikeuden saajalle merkittäviä.

8 §. *Tiedonantovelvollisuus ennen asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemistä*. Sen lisäksi, että myyjän tulee antaa osto-oikeuden saajalle sopimuksessa tarvittavat tiedot, olisi tarpeen selventää myös myyjän tiedonantovelvollisuutta ennen sopimuksen tekemistä. Omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvan hallintamuodon monimutkaisuuden takia erityisesti kuluttajien tiedonsaantioikeuden vahvistamista voidaan pitää tärkeänä.

Uudessa 8 §:ssä säädettäisiin asuntoja osto-oikeudella tarjoavan elinkeinonharjoittajan velvollisuudesta antaa hyvissä ajoin ennen sopimuksen tekemistä vastaavat tiedot kuin uudessa 7 §:ssä ehdotetaan annettavaksi osto-oikeuden sisältävässä sopimuksessa. Tiedonantovelvollisuus koskisi näiltä osin sekä rakenteilla olevia että valmiita asunto-osakeyhtiöitä.

Pykälässä säädettäisiin rakenteilla olevan asunto-osakeyhtiön osalta lisäksi velvollisuudesta antaa tietoa yhtiön rakentamisen rahoittamisesta ja taloudellisesta asemasta. Edellä nykytilan arvioinnissa jaksossa 2.2.10 kuvatun mukaisesti osto-oikeuden saajalla ei ole omistajan tiedonsaantioikeuksia asunto-osakeyhtiöstä. Osto-oikeuden saajan tiedonsaantioikeuksien ja asunto-osakeyhtiön läpinäkyvyyden parantamiseksi pidetään siksi tärkeänä säätää siitä, että myyjän tulisi antaa tietoa rakenteilla olevan yhtiön taloudellisesta tilanteesta.

4 luku **Uuden asunnon kauppa**

4 §. *Asunnon hallinnan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen*. Pykälän otsikkoa ja 4 momenttia ehdotetaan muutettaviksi. Pykälän otsikosta poistettaisiin maininta osakekirjan tai muun asiakirjan luovuttamisesta.

Pykälän *4 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että momentista poistettaisiin viittaukset fyysisiin osake- ja osuuskirjoihin. Myös viittaus 2 luvun 6 §:ään poistettaisiin. Muilta osin pykälä vastaa voimassa olevaa sääntelyä.

7 §. *Oikeus pidättyä maksusta*. Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että viittaus 4 §:n 3 momentissa tarkoitettuun fyysiseen asiakirjaan poistettaisiin ja lisättäisiin tilalle viittaus edellä mainitussa lainkohdassa tarkoitettuun myyjän suostumukseen ostajan saannon kirjaamiseksi osakehuoneistorekisteriin. Pykälän 1 momentti vastaa voimassa olevaa 1 momenttia.

8 §. *Kaupan purku myyjän viivästyksen vuoksi*. Pykälän *3 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että fyysisten asiakirjojen hallintaan saamisen sijaan ostaja ei saisi purkaa kauppaa myyjän viivästyksen jälkeen, kun asunto on luovutettu hänen hallintaansa ja 4 §:n 3 momentissa tarkoitettu suostumus ostajan saannon kirjaamiseen on annettu. Muilta osin pykälä vastaa voimassa olevaa pykälää.

Vuositarkastus ja jälkitarkastus

18 §. *Vuositarkastus*. Voimassa olevassa pykälässä säädetään myyjän velvollisuudesta järjestää vuositarkastus mahdollisten virheiden toteamista ja kirjaamista varten. Vuositarkastuksella tarkoitetaan kokonaisuutta, jossa selvitetään asunnoissa ja mahdollisissa muissa osakkaan tai asuntoyhteisön hallinnassa olevissa tiloissa ja alueissa sekä asuntoyhteisön yhteisissä tiloissa ja alueissa ilmenneet virheet, laaditaan virheluettelo sekä järjestetään vuositarkastuskokous. Pykälää ehdotetaan joiltakin osin muutettavaksi.

Pykälän ehdotetun *1 momentin* mukaan myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja mahdollisissa muissa osakkaan tai asuntoyhteisön hallinnassa olevissa tiloissa ja alueissa sekä asuntoyhteisön yhteisissä tiloissa ja alueissa ilmenneet virheet. Voimassa olevan säännöksen mukaan myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Ehdotettu muutos olisi ainoastaan selventävä, eikä oikeustilaa tältä osin muutettaisi. Kuten tälläkin hetkellä, tarkoituksena on, että kaikki osakkaan tai yhtiön hallinnassa olevat rakennukset ja alueet sekä yhteiset tilat ja alueet tarkistetaan vuositarkastuksessa. Asuntoyhteisön olisi tarkastettava asunnot, joita ei ole vielä myyty. Vastaavasti myös asuntoyhteisön tiloissa olevat liiketilat tulee tarkastaa joko liikehuoneiston osakkaan taikka asuntoyhteisön toimesta, jos liikehuoneiston hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita ei ole myyty.

Edelleen ehdotetun 1 momentin mukaan vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 10 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönotettavaksi. Muutosta ehdotetaan voimassa olevaan sääntelyn nähden vuositarkastuksen toimittamisajankohdan alkamiseen. Nykyään vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönotettavaksi. Ehdotuksessa tätä ajankohtaa aikaistettaisiin kahdella kuukaudella.

Momentin viimeisen virkkeen sanamuotoa ehdotetaan selvennettävän siten, että läsnäolo-oikeuden sijaan säädettäisiin osallistumisoikeudesta. Muutos johtuu siitä, että edellä todetusti vuositarkastus on kokonaisuus, ja siihen kuuluu käytännössä myös sellaisia osa-alueita, joissa ei olla fyysisesti läsnä.

Koska rakennustyön tarkkailija ehdotetaan säädettäväksi pakolliseksi esityksessä aiemmin mainituin tavoin, pykälän 1 momenttiin lisättäisiin myös velvollisuus toimittaa tieto vuositarkastuksen ajankohdasta rakennustyön tarkkailijalle. Rakennustyön tarkkailijalla olisi lisäksi oikeus osallistua vuositarkastukseen. Jos ostajat ovat käyttäneet oikeuttaan päättää tarkkailijan tehtävä jo aiemmin, ei tarkkailijaa koskevia kohtia vuositarkastukseen liittyen sovelleta.

Pykälän *2 momentti* ehdotetaan kumottavaksi. Momentin säännökset ehdotetaan siirrettäväksi uuteen 18 d §:ään.

Pykälän *3 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että tilanteessa, jossa vakuuden antajalla on oikeus järjestää vuositarkastus myyjän kustannuksella, vakuuden antajaan sovelletaan soveltuvin osin myyjän velvollisuuksia, joista säädetään pykälän 1 momentissa sekä ehdotetuissa 18 c–18 f §:ssä.

18 a §. *Virhe asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa*. Pykälän *1 momenttia* täsmennettäisiin sekä yhdenmukaistettaisiin muiden pykälien kanssa siten, että kiinteistön osassa ilmenevän virheen sijaan säännöksessä viitattaisiin rakennuksen tai kiinteistön muussa osassa ilmenevään virheeseen. Tällaisia muita osia voivat esimerkiksi olla rakennusten ulkopuoliset piharakenteet, salaojaputket, runkoviemärit ja kanaalit.

18 c §. *Virheilmoitukset vuositarkastuksessa*. Pykälä on uusi ja siinä säädettäisiin virheiden ilmoittamisesta vuositarkastuksessa. Pykälän *1 momentin* mukaan myyjän tulee vuositarkastuksen aluksi pyytää ostajia ilmoittamaan asunnossa ja mahdollisissa muissa ostajien hallinnassa olevissa tiloissa ja alueissa sekä yhtiöjärjestyksen mukaan ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa yhteisissä tiloissa ilmenneet virheet. Ostajan on edelleen ilmoitettava sellaiset yhtiön kunnossapitovastuulla olevat virheet, joilla on suoria vaikutuksia ostajan hallinnassa oleviin tiloihin tai alueisiin. Tällaisia mahdollisia kohteita ovat esimerkiksi ikkunat, ulko-ovi, vesihanat ja wc-istuin, märkätilojen, kuten kylpyhuoneen, kaadot sekä ilmastointilaitteet.

Jos myyjälle on jo ilmoitettu havaituista virheistä ennen vuositarkastusta, kyseisiä virheitä ei tarvitse ilmoittaa myyjälle uudelleen.

Pykälän 1 momentin mukaan myyjän tulee myös pyytää asuntoyhteisöä ilmoittamaan sen kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Tällaisia muita osia voivat esimerkiksi olla rakennusten ulkopuoliset piharakenteet, salaojaputket, runkoviemärit ja kanaalit.

Kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiön kesken säädetään asunto-osakeyhtiölain 4 luvussa. Luvun 1 §:n 1 momentin mukaan yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Kunnossapitovastuun jakamisesta voidaan siis lain mukaan sopia osakkeenomistajien haluamalla tavalla yhtiöjärjestyksessä. Siltä osin kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty kunnossapitovastuun jakamisesta, se jakautuu mainitun luvun 2 ja 3 §:n mukaisesti. Jos yhtiöjärjestyksellä on poikettu asunto-osakeyhtiölain vastuunjakosäännöksistä, noudatetaan pykälää sovellettaessa yhtiöjärjestyksen määräyksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta.

Pykälän *2 momentin* mukaan myyjä voisi pyytää antamaan ilmoituksen lomakkeella. Myyjän pyyntö voitaisiin toimittaa sähköisellä tavalla ostajille ja yhtiölle. Myös ilmoitus voi olla sähköisessä muodossa. Ilmoituksen antaminen muulla tavoin ei kuitenkaan johtaisi siihen, että ostaja tai asuntoyhteisö menettäisi oikeuden vedota virheeseen.

Ehdotuksen mukaan myyjä voisi asettaa ilmoituksen toimittamiselle kohtuullisen, vähintään neljän viikon määräajan kehotuksen tiedoksisaannista.

18 d §. *Myyjän oikeus tarkistaa virheinä ilmoitetut seikat*. Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin myyjän oikeudesta tarkistaa ostajien ja asuntoyhteisön virheinä ilmoittamat seikat. Ehdotuksen mukaan myyjällä, myyjän pyynnöstä rakennustyön suunnittelijalla, suorittajalla tai alihankkijalla sekä 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalla on oikeus tarkastaa ostajan ja asuntoyhteisön virheinä ilmoittamat seikat. Pykälän mukaan tarkastuksen ajankohta tulisi ostajan tai yhtiön myötävaikutusta edellyttävien tilojen osalta sopia etukäteen ostajan tai asuntoyhteisön kanssa riippuen siitä, kumman kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen tai kiinteistön muissa osissa virhe on. Muussa tapauksessa tarkastuksen ajankohdasta olisi ilmoitettava ostajalle tai asuntoyhteisölle etukäteen riippuen siitä, kumman kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen tai kiinteistön muissa osissa virhe on.

18 e §. *Virheluettelo*. Pykälä olisi uusi ja siinä säädettäisiin myyjän velvollisuudesta laatia virheluettelo sellaisista seikoista, jotka ostaja tai asuntoyhteisö on ilmoittanut havaittuina virheinä.

Pykälän *1 momentin* mukaan myyjän tulee laatia erikseen yhtiön ja jokaisen huoneiston osalta virheluettelo, johon merkittäisiin kaikki myyjälle virheinä ilmoitetut seikat. Virheluettelossa olisi otettava huomioon 18 c §:n mukaisesti ilmoitetut virheet sekä myös muilla tavoin ja mahdollisesti aiemmin ilmoitetut virheet.

Pykälän *2 momentin* mukaan luetteloon on lisäksi merkittävä kunkin virheenä ilmoitetun seikan osalta tieto siitä, pitääkö myyjä ilmoitettua seikkaa myyjän vastuulla olevana virheenä. Jos myyjä ei pidä jotakin virheenä ilmoitettua seikkaa virheenä tai myyjän vastuulle kuuluvana virheenä, on luettelossa ilmoitettava tätä koskevat perustelut. Näyttötaakka virheen olemassaolosta on kuitenkin edelleen ostajilla ja yhtiöllä.

Jos virheenä ilmoitettu seikka vaatii myyjän puolelta lisäselvitystä, tulee luetteloon merkitä kyseisen seikan kohdalle, että asia vaatii lisäselvitystä sekä selvitys siitä, miten ja missä aikataulussa lisäselvitys tehdään.

Virheluetteloon olisi edelleen merkittävä arvio korjausaikataulusta taikka selvitys korjausaikataulun laatimisesta ja menettelytavoista. Menettelytavalla viitataan esimerkiksi siihen, että korjausaikataulun selvittämiseksi tarvittaisiin vielä lisäselvitystä ilmoitetuista virheistä.

18 f §. *Vuositarkastuskokous*. Pykälä on uusi ja siinä säädettäisiin vuositarkastuskokouksen järjestämisestä. Ehdotettu sääntely vastaa osittain voimassa olevan 18 §:ssä säädettyä, mutta sääntelyä ehdotetaan tarkennettavan ja täydennettävän.

Pykälän *1 momentin* mukaan myyjän on järjestettävä vuositarkastuskokous, jonka ajankohdasta on ilmoitettava yhtiön hallitukselle, 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetulle vakuuden antajalle ja rakennustyön tarkkailijalle vähintään kuukautta ennen kokousta. Kokouskutsuun on liitettävä 18 e §:ssä tarkoitettu virheluettelo.

Vuositarkastuskokoukseen olisi siis kutsuttava yhtiön hallitus, 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitettu vakuuden antaja ja rakennustyön tarkkailija. Vuositarkastuskokoukseen ei tarvitsisi kutsua ostajia. Voimassa olevassa vuositarkastusta koskevassa 18 §:ssä ei säädetä varsinaisesta vuositarkastuskokouksesta, eikä voimassa oleva pykälä edellytä kokouksen pitämistä. Käytännössä vuositarkastus pidetään nykyisin usein kirjallisena menettelynä, eikä varsinaista kokousta pidetä. Joissain tapauksissa kokous saatetaan pitää, mutta tällöin kokoukseen kutsutaan vain yhtiön hallitus. Ostajia ei ole siis nykyisessäkään käytännössä kutsuttu mahdollisesti pidettävään kokoukseen. Vuositarkastuskokouksessa osallistumisoikeus olisi siten yhtiön hallituksen puheenjohtajalla ja jäsenillä, vakuuden antajan edustajalla sekä rakennustyön tarkkailijalla.

Pykälän *2 momentissa* säädettäisiin kokouksessa käsiteltävistä asioista. Momentin mukaan myyjän tulee kokouksessa esittää virheluettelo sekä esittää arvio tarvittavista korjauksista, korjausten aikataulusta taikka selvitys aikataulun laatimisesta ja menettelytavoista.

Pykälän *3 momentin* mukaan myyjän tulee laatia vuositarkastuskokouksesta pöytäkirja. Pöytäkirjaan on merkittävä vuositarkastuskokouksessa esitetty arvio tarvittavista korjauksista, korjausten aikataulusta taikka selvitys aikataulun laatimisesta ja menettelytavoista. Pöytäkirja on lähetettävä todisteellisesti ja viipymättä ostajille, asuntoyhteisölle, 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle ja rakennustyön tarkkailijalle. Lisäksi yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle tulee toimittaa pöytäkirjan liitteenä yhtiötä koskeva virheluettelo. Ostajille tulee toimittaa pöytäkirjan liitteenä yhtiötä koskeva virheluettelo ja ostajan omaa huoneistoa koskeva virheluettelo. Pöytäkirjan laatimisvelvollisuudesta säädetään jo nyt voimassa olevan 18 §:n 2 momentissa.

Pykälän *4 momentin* mukaan ostajalle, asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset kohtuullisessa vähintään neljän

viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista. Momentti vastaa voimassa olevan 18 §:n 2 momentissa säädettyä sillä erolla, että kohtuullisen ajan pöytäkirjaa koskeville huomautuksille olisi oltava vähintään neljä viikkoa.

Pykälän 3 momentissa edellytetään pöytäkirjalle todisteellista tiedoksiantoa, sillä ostajat ja asuntoyhteisö voivat menettää oikeutensa vedota virheeseen 19 §:n nojalla, jos he eivät ilmoita virheestä viimeistään 4 momentissa säädetyssä määräajassa. Kuitenkin pykälän *5 momentissa* säädettäisiin, että pöytäkirja voidaan toimittaa myös sähköisesti, jos ostaja tai muu 3 momentissa tarkoitettu vastaanottaja on ilmoittanut yhteystietoihinsa sähköpostin taikka muun sähköisen viestintävälineen edellyttäen, että kyseinen viestintäväline mahdollistaa pöytäkirjan tallentamisen ja toisintamisen sähköisessä muodossa. Edellytyksenä ostajan ja yhtiön osalta on tällöin lisäksi se, että lähettäjä on lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*herätteviesti*) eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, pöytäkirjan tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun pöytäkirja on sähköisesti lähetetty vastaanottajalle.

Heräteviesti voidaan toimittaa esimerkiksi tekstiviestillä, jos heräteviestiä koskevaksi sähköiseksi viestintäkanavaksi on sovittu tekstiviesti. Heräteviestiä ei siten saa antaa esimerkiksi suullisesti, lähettää kirjepostilla taikka toimittaa sitä samaan sähköiseen viestintäkanavaan, johon pöytäkirja on lähetetty tai josta ei ole sovittu yksilöllisesti ja kirjallisesti. Vaikka heräteviesti tulee lähettää sovittuun sähköiseen viestintäkanavaan, heräteviestin kohdalla ei kuitenkaan edellytettäisi sitä, että sen tulee olla vastaanottajan tallennettavissa ja toisinnettavissa. Heräteviestin tulee olla yleisesti luettavissa olevassa sähköisessä muodossa, jotta vastaanottaja voisi ottaa siitä selon.

18 g §. *Jälkitarkastus*. Pykälä on uusi, ja siinä säädettäisiin jälkitarkastuksesta. Ehdotetun pykälän *1 momentin* mukaan myyjän on järjestettävä jälkitarkastus vuositarkastuksen jälkeen. Rakennustyön tarkkailijalla olisi oikeus osallistua jälkitarkastukseen.

Pykälän *2 momentin* mukaan jos jälkitarkastusta ei toimiteta 1 momentissa säädetyssä ajassa, vakuuden antajalla on oikeus järjestää jälkitarkastus myyjän kustannuksella. Mitä pykälän 1 momentissa sekä 18 h ja 18 i §:ssä säädetään jälkitarkastukseen liittyvistä myyjän velvollisuuksista, koskee tällöin soveltuvin osin vakuuden antajaa. Sääntely vastaisi jälkitarkastuksen osalta vuositarkastusta koskevaa 18 §:n 3 momenttia.

18 h §. *Jälkitarkastusraportti*. Pykälä on uusi, ja siinä säädettäisiin jälkitarkastusraportin laatimisesta.

Pykälän *1 momentin* mukaan myyjän tulee laatia jälkitarkastusraportti erikseen yhtiön ja jokaisen huoneiston osalta.

Pykälän *2 momentin* mukaan jälkitarkastusraporttiin on ensinnäkin merkittävä virheet, jotka myyjä on jo korjannut sekä virheiden korjaustapa (1 kohta). Raporttiin on lisäksi merkittävä sellaiset, virheet, joita myyjä ei ole vielä korjannut sekä syy, miksi korjausta ei ole vielä suoritettu (2 kohta)

Raporttiin kirjataan myös virheet, jotka myyjä on hyvittänyt muulla tavoin. Myyjän on esitettävä raportissa myös selvitys siitä, millä tavoin kyseiset virheet on hyvitetty (3 kohta). Ostaja voi virhetilanteessa käyttää oikeuttaan esimerkiksi hinnanalennukseen, jos kyseisen seuraamuksen edellytykset muuten täyttyvät. Jälkitarkastusraporttiin tulee kirjata jälkitarkastusvaiheessa tiedossa olevat muut hyvitykset kuin virheen korjaaminen. Selvää on, että ostaja voi vedota muihin sopimusoikeudellisiin seuraamuksiin myös myöhemmässä vaiheessa, jos esimerkiksi myyjä ei ole korjannut virhettä tai muiden seuraamusten edellytykset muutoin täyttyvät.

Ehdotetun momentin 4 kohdan mukaan myyjän tulee edelleen lisätä raporttiin tieto siitä, miten ostajan ja asuntoyhteisön tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen. Tarkoituksena on, että ostajat ja asuntoyhteisö ovat tietoisia vakuuden vapautumisen estämistä koskevista säännöksistä.

18 i §. *Jälkitarkastuskokous*. Pykälä on uusi, ja siinä säädettäisiin jälkitarkastuskokouksen pitämisestä.

Pykälän *1 momentin* mukaan myyjän on aikaisintaan 6 kuukauden ja viimeistään 12 kuukauden kuluttua vuositarkastuskokouksesta pidettävä jälkitarkastuskokous. Myyjän on ilmoitettava jälkitarkastuskokouksen ajankohdasta yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle vähintään kuukautta ennen kokouksen toimittamista. Myyjän on lähetettävä kutsun yhteydessä jälkitarkastusraportti todisteellisesti tiedoksi asuntoyhteisölle ja rakennustyön tarkkailijalle. Jälkitarkastuskokoukseen ei tarvitsisi kutsua ostajia, mutta ehdotuksen mukaan myyjän olisi samalla lähetettävä yhtiötä koskeva jälkitarkastusraportti ja tarvittaessa ostajan omaa huoneistoa koskeva jälkitarkastusraportti todisteellisesti tiedoksi kullekin ostajalle. Ostajille on samassa yhteydessä ilmoitettava, milloin vakuus vapautuu sekä miten ostajan tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen.

Pykälän *2 momentin* mukaan myyjän on jälkitarkastuskokouksessa esitettävä jälkitarkastusraportti sekä varattava yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle mahdollisuus lausua raportista ja korjaustilanteesta. Tavoitteena on, että jälkitarkastuskokouksen jälkeen osapuolille olisi selvää, mikä virheiden korjaamisen tilanne on, onko osapuolten välillä vielä erimielisyyksiä ja mitä nämä mahdolliset erimielisyydet koskevat.

Ehdotetun 2 momentin mukaan myyjän tulee selvittää asuntoyhteisölle, miten ostajan ja asuntoyhteisön tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen.

Pykälän *3 momentin* mukaan myyjän tulee laatia jälkitarkastuskokouksesta pöytäkirja. Pöytäkirjaan on kirjattava jälkitarkastuskokouksessa esitetyt osapuolten väliset erimielisyydet sekä selvitys siitä, miten ostajan ja asuntoyhteisön tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen. Myyjän tulee antaa pöytäkirja todisteellisesti tiedoksi ostajille, asuntoyhteisölle ja rakennustyön tarkkailijalle.

Pykälän 1 momentissa edellytetään, että myyjän on lähetettävä kokouskutsun yhteydessä jälkitarkastusraportti todisteellisesti tiedoksi asuntoyhteisölle ja rakennustyön tarkkailijalle. Myyjän on samalla lähetettävä yhtiötä koskeva jälkitarkastusraportti ja tarvittaessa ostajan omaa huoneistoa koskeva jälkitarkastusraportti todisteellisesti tiedoksi ostajille. Ostajille on samassa yhteydessä ilmoitettava, milloin vakuus vapautuu sekä miten ostajan tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen. Vastaavasti 3 momentissa edellytetään jälkitarkastuskokouksen pöytäkirjan todisteellista tiedoksiantoa, sillä ostajat ja asuntoyhteisö voivat menettää oikeutensa vedota virheeseen 19 §:n nojalla, jos he eivät ilmoita virheestä viimeistään 4 momentissa säädetyssä määräajassa. Kuitenkin pykälän *4 momentissa* säädettäisiin, että 1 momentissa tarkoitettu kutsu sekä jälkitarkastusraportit ja 3 momentissa tarkoitettu pöytäkirja voidaan toimittaa myös sähköisesti, jos ostaja tai muu vastaanottaja on ilmoittanut yhteystietoihinsa sähköpostin taikka muun sähköisen viestintävälineen edellyttäen, että kyseinen viestintäväline mahdollistaa pöytäkirjan tallentamisen ja toisintamisen sähköisessä muodossa. Edellytyksenä ostajan ja yhtiön osalta on tällöin lisäksi se, että lähettäjä on lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*heräteviesti*) eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, pöytäkirjan tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun pöytäkirja on sähköisesti lähetetty vastaanottajalle.

19 §. *Virheilmoitus, sen laiminlyönti ja myyjän vastuun päättyminen*. Pykälän otsikko muutettaisiin vastaamaan paremmin pykälän sisältöä.

Pykälän *1 momenttiin* ehdotetaan lisättäväksi ostajan lisäksi asuntoyhteisö. Lisäksi pykälän 1 momentissa oleva viittaus voimassa olevan lain 18 §:n 2 momenttiin päivitettäisiin viittaukseksi ehdotettuun 18 f §:n 4 momenttiin. Kyseisessä momentissa ehdotetaan edellä mainituin tavoin säädettävän pöytäkirjan tarkistamisesta ja pöytäkirjaa koskevien huomioiden esittämisestä kohtuullisessa, vähintään neljän viikon määräajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

Pykälän 1 momentti asettaa nykyiseen tapaan määräajan virheilmoitusten tekemiselle. Ostajalla ja yhtiöllä olisi mahdollisuus tuoda virheitä esiin vuositarkastusta ennen sekä vuositarkastuksessa siihen asti, kun 18 f §:n 4 momentin mukainen aika olisi päättynyt. Virheitä olisi siis mahdollista tuoda vielä esiin esimerkiksi vuositarkastuskokouksessa sekä määrätyssä ajassa tämän jälkeen.

Pykälän *2 momentti* vastaa voimassa olevaa sääntelyä.

Pykälän *3 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Ehdotuksen mukaan jos asuntoosaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi ja asuntoyhteisössä on järjestettävä 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu yhtiökokous, ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu yhtiökokous on pidetty. Muussa tapauksessa 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.

Momentin tarkoituksena on rajata myyjän virhevastuuta toissijaisen reklamaatioajan kautta. Tällä hetkellä oikeustila sen suhteen, milloin myyjän vastuu päättyy, on esityksen jaksossa 2.2.6 kuvatusti epäselvä. Ehdotuksen tarkoituksena onkin selkeyttää oikeustilaa. Jos asunto kuuluu lain 2 luvun sääntelyn alle, myyjän vastuu virheestä päättyisi, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu yhtiökokous on pidetty. Muussa tapauksessa myyjän vastuu päättyisi, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisön rakennukset rakentamislain 122 §:ssä tarkoitetussa loppukatselmuksessa käyttöön otettaviksi.

Esimerkiksi lisärakentamisessa rakentamisen kohde voi olla yksi rakennus taikka rakennuksen osa. Tällöin kymmenen vuoden aika alkaa kulua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen tai sen osan rakentamislain 122 §:ssä tarkoitetussa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Jos ostaja vetoaa virheeseen aiemmin kuin kymmenen vuotta on edellä mainitusti kulunut, ostaja ei menetä oikeuttaan vedota virheeseen ja saada korvausta taikka muuta hyvitystä virheen perusteella edellyttäen, että reklamaatio on lisäksi tehty kohtuullisessa ajassa.

Pykälän *4 momentti* vastaa voimassa olevaa 3 momenttia ja *5 momentti* voimassa olevaa 4 momenttia.

20 §. *Reklamaatioaika erityistilanteissa*. Pykälää ja sen otsikkoa ehdotetaan muutettavaksi.

Pykälän mukaan 19 §:n 2 momentissa tarkoitettu kohtuullinen aika olisi tavanomaista pidempi ensinnäkin, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Kohtuullinen aika olisi pidempi myös silloin, kun virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä tai kun virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle.

Ehdotuksen tarkoituksena on selkeyttää voimassa olevaa oikeustilaa. Kuten jo lain aiemmissa esitöissä (HE 14/1994 vp, s. 103) todetaan, ehdotetut säännökset eivät oikeuta ostajaa viivyttelemään virheilmoituksen tekemisessä miten kauan tahansa. Jos ostaja on aiheettomasti viivyttänyt virheilmoitusta kohtuuttoman kauan virheen ilmenemisestä, arvioinnissa on asetettava vastakkain yhtäältä pykälässä tarkoitetut olosuhteet kuten virheen vakavuus tai myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus, sekä toisaalta ostajan passiivisuus, ja ratkaistava, onko tilanne kokonaisuudessaan sellainen, että ostajan tulee viivyttelystä huolimatta voida vedota virheeseen.

Silloin kun jokin pykälässä tarkoitetuista edellytyksistä täyttyy, ostajan olisi reklamoitava, mutta reklamaatioaika olisi tavanomaista kohtuullista aikaa pidempi. Se, miten pitkäksi reklamaatioaika muodostuisi, olisi tapauskohtaisesti arvioitava ottaen huomioon esimerkiksi virheen vakavuus tai myyjän menettely. Selvyyden vuoksi todettakoon, että edellä ehdotettu toissijainen kymmenen vuoden reklamaatioaika katkaisee reklamointimahdollisuuden näissäkin tilanteissa.

27 §. *Taloudellinen virhe.* Pykälän *3 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Momentissa oleva viittaus 19 §:n 3 momenttiin muutettaisiin ehdotettujen muutosten vuoksi 4 momentiksi. Momentin viimeistä virkettä muutettaisiin edelleen siten, että kohtuullinen aika olisi kuitenkin pidempi, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Muutos vastaa muuallekin lakiin ehdotettuja muutoksia.

28 §. *Oikeudellinen virhe*. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi vastaavalla tavalla kuin 27 §:n 3 momenttia. Momentissa oleva viittaus 19 §:n 3 momenttiin muutettaisiin ehdotettujen muutosten vuoksi 4 momentiksi. Momentin viimeistä virkettä muutettaisiin edelleen siten, että kohtuullinen aika olisi kuitenkin pidempi, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

29 §. *Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätyksen voimassaolo*. Pykälän *1 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että viittaukset osakekirjan tai muun asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavan asiakirjan luovutukseen poistetaan. Muilta osin pykälä vastaa voimassa olevaa pykälää.

34 §. *Myyjän oikeus purkaa kauppa*. Pykälän *3 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi siten, että viittaukset osakekirjan tai muun asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavan asiakirjan luovutukseen poistetaan. Muilta osin pykälä vastaa voimassa olevaa pykälää.

35 §. *Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen*. Pykälän *3 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Momenttiin lisättäisiin säännös, jonka mukaan on mahdollista sopia etukäteen 4 luvun 32 §:ssä tarkoitetusta peruutuksesta maksettavasta korvauksesta. Jo voimassa olevan pykälän mukaan vakiokorvaus on voitu sopia pykälän tarkoittamasta muusta vahingosta. Säännöksen mukaan kohtuullisena korvauksena pidettäisiin enintään viittä prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, minkä lisäksi ostajan on maksettava sellaiset tilaamansa lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä. Ehdotetun säännöksen tarkoituksena on selkeyttää oikeustilaa ja tuoda lain tasolle vakiokorvausta koskeva kohtuullinen prosenttimäärä. Lisä- ja muutostöiden arvoa jatkomyynnissä arvioitaisiin erityisesti sillä perusteella, voidaanko asunnon hintaa korottaa niiden takia. Lisä- ja muutostöiden perusteella maksettava korvaus tulisi maksettavaksi ainoastaan silloin, jos sovittujen lisä- ja muutostöiden osalta olisi ryhdytty jo toimiin tekemällä kyseiset työt kokonaan tai osittain taikka esimerkiksi tilaamalla töitä varten materiaalia.

Pykälän 1, 2 ja 4 momentti vastaisivat voimassa olevaa sääntelyä.

5 luku **Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta**

4 §. *Virheilmoitus*. Pykälän *2 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi vastaavalla tavoin kuin 4 luvun 20 §:ää. Muilta osin pykälä vastaa voimassa olevaa sääntelyä.

6 luku **Käytetyn asunnon kauppa**

14 §. *Virheilmoitus. Pykälän 3 momenttia* ehdotetaan muutettavaksi. Momentin ensimmäisen virkkeen mukaan 1 momentissa tarkoitettu kohtuullinen aika on tavanomaista pidempi, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Muutos vastaa 4 luvun 20 §:ään ehdotettua muutosta.

Edelleen momentin toisen virkkeen mukaan mukaan ostaja saa 2 momentin säännösten estämättä vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Säännös vastaa voimassa olevassa 3 momentissa säädettyä.

Muilta osin pykälä vastaa voimassa olevaa sääntelyä.

20 §. *Taloudellinen virhe*. Pykälässä säädetään taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kaupassa. Pykälän piiriin ehdotetaan lisättäväksi salainen taloudellinen virhe. Pykälän *1 momenttiin* lisättävän uuden *4 kohdan* mukaan kaupan kohteessa olisi taloudellinen virhe myös silloin, jos asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman seikan vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää kaupan kohteesta annettujen tietojen perusteella.

7 luku **Erinäiset säännökset**

7 §. *Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta*. Lain 2 luvun 18 a §:ään lisätään rakentamislain säädösnumero, minkä vuoksi 7 luvun 7 §:ssä oleva säädösnumero poistetaan tarpeettomana.

8 Lakia alemman asteinen sääntely

Työryhmä ehdottaa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen päivittämistä kokonaisuudessaan vastaamaan nykypäivää. Lisäksi turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annettuun valtioneuvoston asetukseen ehdotetaan joitakin lisäyksiä ja päivityksiä. Rakennustyön tarkkailijan tehtävistä säädettäisiin tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Edellä mainitut asetusluonnokset ovat mietinnön liitteenä.

9 Voimaantulo

Lain on tarkoitus tulla voimaan keväällä 2027. Lain täytäntöönpanon vaatimien toimien vuoksi laki voi kuitenkin tulla voimaan aikaisintaan kuuden kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

Ehdotettu laki ei olisi miltään osin taannehtiva. Vakuusjärjestelmiä, rakennustyön tarkkailijaa sekä vuosi- ja jälkitarkastusta koskevia ehdotettuja muutoksia sovellettaisiin näin ollen vasta lain voimaantulon jälkeen aloitettaviin rakennushankkeisiin. Ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen sovellettaisiin lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Lain 2 luvun säännöksiä ei sovellettaisi, jos kysymyksessä olevan yhtiön asunto-osakkeita on ryhdytty tarjoamaan ostettavaksi ennen lain voimaantuloa. Lain 3 luvun säännöksiä ei sovellettaisi ennen lain voimaantuloa tehtyyn asunnon osto-oikeutta koskevaan sopimukseen.

10 Toimeenpano ja seuranta

Lakiehdotusten toimeenpano ei edellytä erityisiä toimia. Lain voimaan tultua oikeusministeriö seuraa tässä esityksessä asetettujen tavoitteiden toteutumista ja vaikutuksia sekä asuntokauppalain toimivuutta yleisellä tasolla.

11 Suhde muihin esityksiin

Ympäristöministeriö on 25.9.2025 asettanut selvitysryhmän asumisen ja rakentamisen rahoituksen kehittämiseksi. Selvitysryhmän tulee sen asettamispäätöksen mukaan laatia tilannekuva asuntomarkkinoiden, asuntorakentamisen ja asuntorahoituksen nykytilasta; analysoida asuntomarkkinoiden, asuntorakentamisen ja asuntorahoituksen kokonaisuuden kehitystä ja kehitystarpeita ottaen huomioon erityisesti rahoitusmarkkinoiden sääntelyn muutokset ja tavoite asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittämisestä; sekä esittää ratkaisuja asumisen ja rakentamisen rahoituksen pullonkauloihin esimerkiksi sääntelyä sujuvoittamalla asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittämiseksi. Työryhmän toimikausi kestää 27.2.2026 saakka.

12 Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Ehdotettua sääntelyä on arvioitava Suomen perustuslain 18 §:n 1 momentissa säädetyn elinkeinovapauden kannalta sekä sopimusvapauden kannalta. Vaikka sopimusvapautta ei ole nimenomaisesti turvattu perustuslaissa, se saa suojaa tietyssä määrin omaisuudensuojaa turvaavan perustuslain 15 §:n kautta.

Perusoikeusnäkökulmasta merkittävimpinä ehdotuksina esityksessä voidaan pitää rakennustyön tarkkailijan pakollisuutta sekä suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamista perustajaosakkaan konkurssitilanteissa.

Voimassa olevan sääntelyn mukaan osakkeenostajat voivat valita rakennustyön tarkkailijan. Esityksen mukaan rakennustyön tarkkailija olisi vastaisuudessa pakollinen, ja perustajaosakkaan olisi huolehdittava rakennustyön tarkkailijan valinnasta. Tämän muutoksen voidaan jossakin määrin nähdä vaikuttavan elinkeinovapauteen, sillä se asettaa perustajaosakkaalle uuden velvollisuuden. Esitystä valmisteltaessa on kuitenkin katsottu asunnon ostajien sekä yhtiön suojaamiseksi tärkeäksi, että rakennustyön tarkkailija säädetään pakolliseksi. Rakennustyön tarkkailijan asettamisen voidaan katsoa myös olevan perustajaosakkaalle hyödyksi.

Rakennustyön tarkkailijaa koskevien uusien säännösten voidaan katsoa vaikuttavan myös sopimusvapauteen, kun esityksessä ehdotettaisiin muun muassa säädettävän rakennustyön tarkkailijan vastuusta. Pakollisuuden myötä tarkkailijaa koskevien säännösten aiempaa tarkempaa määrittelyä on kuitenkin pidetty välttämättömänä kaikkien osapuolten aseman turvaamiseksi ja selkeyttämiseksi.

Esityksessä ehdotetaan lisäksi suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalan laajentamista perustajaosakkaan konkurssitilanteissa. Käytännössä ainoa saatavilla oleva suorituskyvyttömyysvakuus on vakuutus. Vakuutusyhtiöillä ei ole velvollisuutta myöntää tällaista vakuutusta. Kun kysymyksessä on nimenomaan suorituskyvyttömyyden varalta annettava vakuutus, sen myöntämiseen vaikuttaa keskeisesti vakuutuksen hakijan taloudellinen tilanne ja riski. Sellaiset, usein pienet rakennusliikkeet, joiden talous on heikossa kunnossa ja toiminnan jatkuvuus epävarmaa, eivät välttämättä saisi vakuutusta lainkaan. Vakuutuksen epääminen

merkitsisi, ettei kyseinen rakennusliike voisi rakentaa kuluttajien ostettaviksi tarkoitettuja uusia asuntoja. Esitys voisi näin ollen rajoittaa joidenkin rakennusliikkeiden elinkeinon harjoittamista.

Esitystä valmisteltaessa on kuitenkin katsottu asunnonostajien oikeusturvan parantamisen perustajaosakkaan konkurssitilanteessa puoltavan esitystä. Ostajille voi konkurssitilanteissa aiheutua erittäin suuria taloudellisia tappioita. Vakuutusten epäämistä soveltamisalan laajentamisen vuoksi pidettäisiin myös poikkeuksellisena tilanteena.

Lakiehdotusta valmisteltaessa on otettu huomioon perusoikeuksia rajoittavalle lainsäädännölle asetetut vaatimukset, minkä vuoksi lakiehdotus voidaan käsitellä tavallisessa lainsäätämisjärjestyksessä.

Liitteet

Lakiehdotus

Laki

asuntokauppalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 6 § ja 19 b §:n 3 momentti sekä 4 luvun 18 §:n 2 momentti,

sellaisina kuin ne ovat 2 luvun 6 § ja 4 luvun 18 §:n 2 momentti laissa 795/2005 ja 19 b §:n 3 momentti laissa 941/1997,

muutetaan 2 luvun 5 §, 6 a §, 7 §, 8 §:n 2 momentti, 11 a §:n 5, 8 ja 9 kohta, 14 §:n 2 ja 4 momentti, 15 §:n 3 ja 4 momentti, 17 a §:n 3 momentti, 18 §, 18 a §, 19 §:n 2 momentti, 19 b §:n 1 ja 2 momentti, 20 §:n 1 momentti, 21 §:n 1 momentti, 22 §, 3 luvun 4 §:n 1 momentti, 4 luvun 4 §:n 3 momentti, 7 §:n 2 momentti, 8 §:n 4 momentti, 18 §:n 1 ja 3 momentti, 18 a §:n 1 momentti, 19 §:n 1, 3 ja 4 momentti, 20 §, 27 §:n 3 momentti, 28 §:n 2 momentti, 29 §:n 1 momentti, 34 §:n 3 momentti, 35 §:n 3 momentti, 5 luvun 4 §:n 2 momentti, 6 luvun 14 §:n 3 momentti sekä 7 luvun 7 §,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 5 ja 7 § sekä 8 §:n 2 momentti, 11 a §:n 5, 8 ja 9 kohta, 15 §:n 4 momentti, 17 a §:n 3 momentti sekä18 ja 18 a §, 19 b §:n 1 momentti, 21 §:n 1 momentti, 22 §:n 1 momentti, 3 luvun 4 §:n 1 momentti, 4 luvun 18 §:n 1 momentti, 18 a §:n 1 momentti 27 §;n 3 momentti ja 28 §:n 2 momentti, sekä 6 luvun 14 §:n 3 momentti, laissa 795/2005, 2 luvun 6 a §, 4 luvun 4 §:n 3 momentti, 29 §:n 1 momentti ja 34 §:n 3 momentti, laissa 1331/2018, 2 luvun 19 §:n 2 momentti sekä 4 luvun 18 §:n 3 momentti, laissa 941/1997, 19 b §:n 2 momentti, laissa 1606/2009, 2 luvun 20 §:n 2 momentti, laissa 1401/2009, sekä 7 luvun 7 §, laissa 755/2023,

lisätään 2 luvun 11 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, uusi 2 a, 2 b ja 7 a kohta, 2 luvun 15 §:ään uusi 5 momentti, 2 lukuun uusi 22 a § ja 22 b §, 3 luvun 1 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, uusi 4 kohta, 3 lukuun uusi 3 b, 7 ja 8 § sekä 3 luvun 6 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 795/2005 uusi 3 momentti, 4 lukuun uusi 18 c, 18 d, 18 e, 18 f, 18 g, 18 h ja 18 i §, 19 §:ään uusi 5 momentti, 18 ja 24 §:n edelle uusi väliotsikko, 6 luvun 20 §:n, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, 1 momenttiin uusi 4 kohta seuraavasti:

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

5 §

Tietojen antaminen turva-asiakirjoista

Turva-asiakirjojen säilyttäjän ja osakeyhtiön on pyynnöstä annettava asiakirjojen sisällöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia perustajaosakkaalle, osakkeenostajalle, rakennustyön tarkkailijalle, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen ostamista, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten. Tämän luvun 8–10 §:stä johtuvia osakeyhtiön velvoittautumisoikeuden rajoituksia koskevia tietoja sekä niihin liittyviä todistuksia ja jäljennöksiä on annettava myös sille, joka tarvitsee niitä täyttääkseen 10 §:ssä tarkoitetun selonottovelvollisuutensa.

6 a §

Osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset ja merkinnät

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on ilmoitettava viipymättä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi rajoitus, jonka mukaan osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta. Rajoituksen voimassa ollessa tehtyihin oikeustoimiin ei sovelleta, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 12 §:ssä säädetään kirjauksen oikeusvaikutuksista.

Säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta ilmoittaa ostajan saantoa osakehuoneistorekisteriin ennen kuin on selvitetty, että tämä on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen sekä muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Sama koskee säilyttäjää, jos säilyttäjän tiedossa on ostajan velvoitteita, jotka perustuvat perustajaosakkaan kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu suoritettaviksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta. Säilyttäjän on kuitenkin ilmoitettava ostajan saanto osakehuoneistorekisteriin, jos lisä- tai muutostöitä ei ole perustajaosakkaan sopimusrikkomuksen vuoksi tehty silloin, kun kauppahinta pitäisi maksaa.

Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, säilyttäjän on ilmoitettava panttaus kirjattavaksi tai asianomainen merkintä tehtäväksi 15 §:ssä tarkoitetun luettelon tietojen perusteella ostajan saannon

kirjaamisen yhteydessä. Jos pantinsaajia on useita, myös panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattava. Myyjän 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua panttioikeutta ei kirjata rekisteriin.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan, kun ostajan saanto kirjataan rekisteriin. Jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä, 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan säilyttäjän ilmoituksesta. Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, menetellään lisäksi siten kuin 3 momentissa säädetään.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu rajoitus säilyy osaomistusasunnon osalta niin kauan kuin osaomistussuhde jatkuu. Säilyttäjän on ilmoitettava ostajan saanto sekä tarvittaessa panttaus kirjattavaksi 2 ja 3 momentissa säädetyin edellytyksin, kun omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt kokonaisuudessaan ostajalle.

7 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on oikeus periä kohtuullinen palkkio turva-asiakirjojen säilyttämisestä, 15 §:ssä tarkoitetun luettelon pitämisestä ja muista vastaavista tehtävistä osakeyhtiöltä sekä todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä.

8 §

Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen

— —

Sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismäärää saadaan korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan, jos kaikki osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat ehdotettuun muutokseen. Osakkeenostajien suostumusta ei kuitenkaan tarvita ostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkion sekä näiden työstä aiheutuvien muiden kulujen lisäämiseen yhtiön menoihin siten kuin 21 §:n 1 momentissa ja 22 a §:n 2 momentissa säädetään.

— —

11 a §

Kauppasopimuksen sisältö

Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:

— —

2 a) myyjän ja ostajan yhteystiedot

2 b) ostajan sähköpostiosoite tai muu sähköinen osoite, johon osakkeenostajien kokousta koskeva kutsu, vuositarkastuskokouksen ja jälkitarkastuskokouksen pöytäkirjat sekä muut asiakirjat voidaan toimittaa, sekä muu sähköinen yhteystieto ja viestintätapa, johon 4 luvun 18 i §:n 4 momentissa ja 18 f §:n 4 momentissa tarkoitettu heräteviesti voidaan lähettää;

— —

5) ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista ja 15 §:n 3 momentissa tarkoitetusta luettelosta sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta;

— —

7 a) yhtiöllä oleva rakennustyön tarkkailija;

8) ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja vaihtaa rakennustyön tarkkailija 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa;

9) myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus ja jälkitarkastus sekä tieto virheestä ilmoittamista koskevista 4 luvun 18, 18 c–18 f, 18 h–18 i ja 19 §:n säännöksistä.

14 §

Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset

— —

Jos konkurssipesä ei 1 momentin mukaisesti sitoudu osakkeiden kauppasopimuksiin, kullakin osakkeenostajalla on oikeus purkaa tekemänsä kauppa. Kullakin osakkeenostajalla on lisäksi perustajaosakkaan ennakoidun viivästyksen vuoksi oikeus purkaa kauppa 4 luvun 9 §:ssä säädetyin edellytyksin siinäkin tapauksessa, että konkurssipesä on 1 momentin mukaisesti ilmoittanut haluavansa sitoutua osakkeiden kauppasopimuksiin, jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Jos konkurssipesän pesänhoitaja tiedustelee osakkeenostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta määrätyssä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan vastaa siihen, ostaja ei saa purkaa kauppaa, jos konkurssipesä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa.

— —

Edellä 3 momentissa tarkoitettujen osakkeenostajien on maksettava ostamistaan osakkeista määrä, joka vastaa rakennushankkeen valmiusasteen mukaista osakkeiden arvoa konkurssin alkamisajankohtana. Näiden saatavien vähennykseksi on kuitenkin laskettava perustajaosakkaan osakeyhtiölakiin perustuva velka osakeyhtiölle kauppahintojen mukaisessa suhteessa. Osakkeenostajilla, joiden maksamat kauppahintaerät ylittävät edellä tarkoitetun määrän, on oikeus saada erotus takaisin 4 luvun 36 §:n 1 momentin mukaisine korkoineen.

15 §

Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti

— —

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on pidettävä luetteloa, johon osakkeen kohdalle merkitään:

1) sen henkilön nimi ja yhteystiedot, jolle perustajaosakas on myynyt osakkeen tai jolle sopimuksesta johtuvat oikeudet on siirretty;

2) sen pantinsaajan nimi ja yhteystiedot, sekä tarvittaessa y-tunnus, jolle osake on pantattu; sekä

3) onko osake ulosmitattu tai asetettu ulosottokaaren (705/2007) 8 luvun mukaisesti turvaamistoimenpiteen alaiseksi, ja milloin näin on, asianomainen velkoja ja toimenpiteen suorittanut ulosottoviranomainen.

Luettelosta on salassapitovelvollisuuden estämättä annettava tietoja osakkeenostajalle, rakennustyön tarkkailijalle, osakkeenostajien valitsemalle tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee tietoja osakkeen ostamista, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten. Myös perustajaosakas voi pyynnöstä antaa 3 momentissa tarkoitettuja tietoja tässä momentissa mainituille tahoille. Osakkeenostajalle sekä rakennustyön tarkkailijalle on luovutettava ainoastaan 3 momentin 1 kohdassa tarkoitetut tiedot. Osakkeen ostamista harkitsevalle on luovutettava tieto siitä, onko osake myyty ja jos osaketta ei ole myyty, on luovutettava lisäksi kohdissa 2 ja 3 tarkoitetut tiedot.

Jos 3 momentissa tarkoitettua henkilöä koskevien tietojen luovuttamista on rajoitettu väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestöviraston varmennepalveluista annetun lain (661/2009) 36 §:n nojalla tai mainittua henkilöä koskevat tiedot on pidettävä salassa viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 31 kohdan perusteella, mainitusta henkilöstä luetteloon merkittyjä tietoja saa luovuttaa vain viranomaiselle ja sille, joka osoittaa oikeutensa sitä vaativan.

17 a §

Vakuuden käyttäminen

— —

Jäljempänä 18 §:n 3 momentissa säädetyssä tapauksessa vakuus on kuitenkin ensisijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitetun suostumuksen evänneille asunto-osakkeen ostajille on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta, ja toissijaisesti yhtiön hyväksi sen vahingon korvaamiseksi, joka on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa.

18 §

Vakuuden vapauttaminen

Rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että vakuudenantajalle toimitetaan selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseiseen rakennuksen käyttöönotettavaksi ja että osakeyhtiön 23 §:ssä tarkoitettu hallitus ja asunto-osakkeen ostajat ovat kirjallisesti suostuneet vakuuden vapauttamiseen.

Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja asunto-osakkeen ostajat ovat kirjallisesti suostuneet siihen ja osakeyhtiössä on pidetty jälkitarkastuskokous, josta laadittu pöytäkirja on lähetetty ostajille, yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle. Osakeyhtiön hallituksen ja asunto-osakkeen ostajien tulee antaa suostumus vakuuden vapauttamiseen viipymättä sen jälkeen, kun oikeus vakuuden pidättämiseen on päättynyt.

Jos yhtiön hallitus on antanut 1 momentissa tarkoitetun suostumuksen, alkuperäinen vakuus voidaan korvata sellaisella 17 §:n 2 momentissa tarkoitetulla vakuudella, joka määrältään vastaa kymmentä prosenttia tai 17 §:n 3 momentissa tarkoitetun vakuuden osalta kahta prosenttia suostumuksen evänneiden asunto-osakkeen ostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä. Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, sovelletaan, mitä 17 §:n 4 momentissa säädetään.

Rakentamisvaiheen vakuutta tai rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta voidaan kyseisen vakuuden vähimmäisvoimassaoloajan päätyttyä edelleen pidättää määrällä, joka ei merkittävästi ylitä vakuuden kattamia yhtiön ja ostajien vaatimuksia.

Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on evätty aiheettomasti kokonaan tai osittain tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuin voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen

kokonaan tai osaksi. Kuluttajariitalautakunta antaa kuluttajariitalautakunnasta annetun lain (8/2007) mukaisesti ratkaisusuosituksia vakuuden vapauttamista koskevissa asioissa.

Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajariitalautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä perustajaosakkaalle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä.

18 a §

Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia

Vakuus vapautuu viimeistään kolmen kuukauden kuluttua 4 luvun 18 i §:ssä tarkoitetun jälkitarkastuskokouksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus ja rakentamislain (751/2023) 122 §:ssä tarkoitettu loppukatselmus on suoritettu hyväksytysti. Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista jälkitarkastuskokouksen jälkeen ja saattaa asian hakemuksella kuluttajariitalautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta viimeistään seitsemän päivän kuluttua siitä, kun vakuuden on määrä vapautua uhalla, että vakuus muuten vapautuu.

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta

— —

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.

— —

19 b §

Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyysvakuudessa

Vakuuden antaja saa vähentää 19 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti määräytyvästä vastuustaan osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuumäärän tämän pykälän mukaisesti. Osakeyhtiön omavastuu saa olla enintään kaksi prosenttia 17 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskustannuksista ja enintään kaksikymmentä prosenttia 19 §:n 2 momentissa tarkoitetuista ylimääräisistä rakennuskustannuksista ja osakkeenostajan omavastuu enintään puolitoista prosenttia asunto-osakkeesta tehdyn ensimmäisen kaupan velattomasta hinnasta. Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuumäärät saadaan tarkistaa kalenterivuosittain 19 a §:n 2 momentissa tarkoitetun indeksin muutosta vastaavasti.

Suorituskyvyttömyysvakuudesta katetaan kohteessa havaitut virheet omavastuun ylittäviltä osin. Vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa tai kiinteistön muissa osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa tai kiinteistön muissa osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 4 luvun 2 ja 3 §:ssä säädettyä vastuunjakoa. Jos virhe ilmenee osittain osakeyhtiön ja osittain osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, vastuusta vähennetään vain osakeyhtiön omavastuu.

— —

20 §

Osakkeenostajien kokous

Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutussopimukset. Osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lähetetyllä kutsulla. Kokouskutsu lähetetään sähköisesti, jos ostaja on ilmoittanut yhteystietoihinsa sähköpostin taikka muun sähköisen osoitteen edellyttäen, että kyseinen viestintäväline mahdollistaa

kutsun tallentamisen ja toisintamisen sähköisessä muodossa. Jos kokouskutsua ei lähetetä sähköisesti, se on lähetettävä todisteellisesti. Kokouskutsu on lähetettävä viimeistään neljä viikkoa ennen kokousta. Kutsu on lähetettävä tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja rakennustyön tarkkailijalle. Kutsussa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita tilintarkastaja ja vaihtaa rakennustyön tarkkailija sekä kokouksessa käsiteltävät muut asiat. Kutsussa on lisäksi mainittava osakkeenostajien oikeus saada muiden ostajien yhteystiedot perustajaosakkaalta tai turva-asiakirjojen säilyttäjältä. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen. Osakkeenostajien kokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä.

— —

21 §

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa oikeus yhtiöjärjestyksen estämättä valita osakeyhtiölle tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, jolloin rakentamisvaihe päättyy. Rakentamisvaiheen aikana osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan tehtävänä on säännöllisesti seurata 12 §:ssä tarkoitettua kauppahintojen maksutiliä sekä lainannostosuunnitelmaa ja toteutuneita nostoja sekä saada näitä seikkoja koskevat tiedot. Tilintarkastajan on ilmoitettava osakkeenostajille, rakennustyön tarkkailijalle, turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja perustajaosakkaalle, jos tilintarkastaja havaitsee 12 §:n vastaista menettelyä tai, että maksettujen kauppahintaerien määrät tai yhtiölle nostettujen lainojen määrät muodostuvat suuremmiksi kuin rakennushankkeen valmiusaste ja yhtiön mahdollisesti omistaman maa-alueen arvo on. Osakkeenostajien valitsemasta tilintarkastajasta on muutoin voimassa, mitä yhtiökokouksen valitsemasta tilintarkastajasta säädetään. Tilintarkastajan palkkiosta ja tilintarkastajan työstä aiheutuvista muista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

— —

22 §

Rakennustyön tarkkailija

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että osakeyhtiöllä on viimeistään asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa rakennustyön tarkkailija.

Rakennustyön tarkkailijan tehtävänä rakentamisvaiheessa on osakkeenostajien edun mukaisesti seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti ja että maksettujen kauppahintaerien tai yhtiölle nostettujen lanojen määrät eivät muodostu suuremmiksi kuin rakennushankkeen valmiusaste ja yhtiön mahdollisesti omistaman maa-alueen arvo on, sekä antaa osakkeenostajille, tilintarkastajalle ja perustajaosakkaalle säännöllisesti näitä seikkoja koskevat tarvittavat tiedot. Rakentamisvaiheen jälkeen tarkkailijan tehtävänä on yhtiön kanssa sovitussa laajuudessa avustaa yhtiötä vuositarkastuksessa virheenä ilmoitettavien seikkojen arvioinnissa ja jälkitarkastuksessa virheenä ilmoitettujen seikkojen korjaustilanteen arvioinnissa. Tarkkailijalla on oikeus saada osakeyhtiöltä, rakennustyön suorittajalta, suunnittelijalta, perustajaosakkaalta ja yhtiölle rakentamisvaiheessa nostettavan lainan myöntäneeltä taholta sellaiset tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi, sekä päästä rakennuskohteeseen ja osallistua viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin. Rakennustyön tarkkailijan tehtävistä säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

22 a §

Rakennustyön tarkkailijan toimikausi ja vastuu

Tarkkailijan toimikausi kestää jälkitarkastuskokouksen loppuun. Osakkeenostajat voivat perustellusta syystä vaihtaa rakennustyön tarkkailijan 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa. Osakkeenostajat voivat sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään, 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa valtuuttaa yhden tai useamman osakkeenostajan sopimaan asiasta yhtiön lukuun. Osakkeenostajat voivat lisäksi valita uuden tarkkailijan 20 §:n tarkoitetun kokouksen jälkeen, jos tarkkailija irtisanoutuu rakentamisvaiheen aikana taikka jos osakkeenostajilla on perusteltu syy vaihtaa tarkkailija. Tällöin tarkkailijan vaihtamiseksi on järjestettävä uusi osakkeenostajien kokous. Jos tarkkailija irtisanoutuu rakentamisvaiheen jälkeen, yhtiökokous voi valita uuden tarkkailijan.

Tarkkailijan palkkiosta sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa perustajaosakas. Tarkkailijan palkkiosta sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista rakentamisvaiheen jälkeen sekä lisäkustannuksista, jotka aiheutuvat tarkkailijan vaihtamisesta 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa tai myöhemmin, vastaa kuitenkin osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta siltä osin kuin ne ylittävät taloussuunnitelmaan merkityn määrän.

Osakeyhtiöllä ja osakkeenostajalla on oikeus saada tarkkailijalta korvaus vahingosta, jonka tarkkailija on aiheuttanut tämän pykälän mukaisia tehtäviä suorittaessaan, siltä osin kuin sitä ei voida saada muulta vastuussa olevalta. Korvaus

tarkkailijan aiheuttamasta vahingosta on kuitenkin yhteensä enintään 19 b §:n 1 momentissa tarkoitettu osakeyhtiön suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuun määrää vastaava määrä, paitsi jos tarkkailija on aiheuttanut vahingon tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta. Tarkkailija on kokonaan vastuusta vapaa, jos se voi näyttää noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta.

22 b §

Rakennustyön tarkkailijan kelpoisuusedellytykset

Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla työ-, virka- tai lähisukulaisuussuhteessa eikä samaan hankkeeseen liittyvässä sopimussuhteessa rakennustyön suorittajaan, suunnittelijaan tai perustajaosakkaaseen tai yhteisön hallituksen tai hallitukseen rinnastettavan toimielimen jäsen tai varajäsen, toimitusjohtaja tai sen sijainen, vastuunalainen yhtiömies tai muu ylimpään johtoon kuuluva eikä omistaa tällaista yhteisöä tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvaa yhteisöä tai osaa siitä.

3 luku

Varausmaksu, käsiraha, vakiokorvaus sekä korvaus osto-oikeudesta

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, jos:

— —

3) joku on tehnyt ostotarjouksen asunnosta ja ostotarjouksensa vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (*vakiokorvaus*);

4) joku on tehnyt sopimuksen oikeudesta ostaa asunto tai osuus asunnosta myöhemmin ja maksanut asunnon osto-oikeudesta myyjälle sovitun rahasumman sekä tehnyt lisäksi myyjän kanssa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisen vuokrasopimuksen asunnon hallinnasta.

— —

3 b §

Asunnon osto-oikeudesta perittävän maksun merkitys

Jos 1 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu osto-oikeuden saaja ostaa asunnon tai osuuden asunnosta, osto-oikeudesta peritty maksu on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Jos asunnon osto-oikeuden saaja ei osta asuntoa, myyjän on viipymättä palautettava osto-oikeudesta peritty maksu ja maksettava sille korkolain (633/1982) 12 §:n mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun.

4 §

Kielto vastaanottaa käsirahana, varausmaksuna tai osto-oikeudesta perittävänä maksuna vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta

Käsirahana, varausmaksuna tai osto-oikeudesta perittävänä maksuna ei saa ottaa vekselisitoumusta eikä muuta sitoumusta, jonka luovutus tai panttaus rajoittaa tarjouksen tai varauksen tekijän oikeutta tehdä 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun varauksen, ostotarjouksen tai sopimuksen perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan.

— —

6 §

Eräiden rahamäärien yläraja

— —

Myyjä voi 1 §:n 1 momentin 4 kohdan nojalla periä asunnon osto-oikeudesta sopimussuhteen alussa enintään neljä prosenttia asunnon tai sen osuuden kauppahinnasta. Osto-oikeudesta perittävänä maksuna tulevat huomioiduksi kaikki ensimmäisenä vuonna osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemisen jälkeen myyjälle suoritettavat maksut, jotka eivät liity asunnon hallinnasta perittäviin kustannuksiin.

7 §

Asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen sisältö

Kun asunnosta tai sen osasta sovitaan 1 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisesti osto-oikeuden sisältävällä sopimuksella, on tällaisesta sopimuksesta käytävä ilmi ainakin:

1) sopimuksen kohde;
2) myyjä ja osto-oikeuden saaja;
3) osto-oikeudesta perittävä maksu ja maksuehdot;
4) asunnon tai sen osuuden kauppahinta, maksuehdot ja osto-oikeuden ajankohta;
5) sopimuksen kesto ja sopimuksen päättämisen ehdot;
6) tiedot osto-oikeuden saajan sopimuksiin perustuvista oikeuksista ja velvollisuuksista sekä näihin sovellettavista laeista, mukaan lukien tiedot asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisesta vuokrasopimuksesta;
7) erottelu osto-oikeuden saajalta perittävistä kustannuksista ja niiden perusteista; ja
8) tieto siitä, onko osto-oikeuden saajien hyväksi asetettu vakuuksia tai muita taloudellisia suojajärjestelmiä.

8 §

Tiedonantovelvollisuus ennen asunnon osto-oikeuden sisältävän sopimuksen tekemistä

Sen lisäksi, mitä muualla laissa säädetään tiedonantovelvoitteista, elinkeinonharjoittajan, joka tarjoaa asuinhuoneistoja, joista sovitaan 1 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisella osto-oikeudella, tulee hyvissä ajoin ennen sopimuksen tekemistä antaa osto-oikeuden saajalle selkeästi ainakin 7 §:ssä mainitun sopimuksen mukaiset tiedot. Lisäksi rakenteilla olevasta asunto-osakeyhtiöstä, jossa ei ole suoritettu käyttöönottohyväksyntää, tulee antaa tiedot yhtiön rakentamisen rahoittamisesta ja yhtiön taloudellisesta asemasta, kun yhtiön rakennukset hyväksytään käyttöön.

4 luku

Uuden asunnon kauppa

4 §

Asunnon hallinnan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen

— —

Ostajan saannon kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin säädetään 2 luvun 6 a §:ssä. Muissa tapauksissa myyjän on, jollei toisin ole sovittu, annettava suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin samalla,

kun asunnon hallinta luovutetaan. Suostumus, joka tarvitaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ehdollisena, on annettava, jollei toisin ole sovittu, heti kaupanteon jälkeen.

7 §

Oikeus pidättyä maksusta

Jos asunnon hallinta on myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta tai 4 §:n 3 momentissa tarkoitettu myyjän suostumus ostajan saannon kirjaamiseen antamatta ajankohtana, jona kauppahintaerä erääntyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu. Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen myyjän viivästykseen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi.

8 §

Kaupan purku myyjän viivästyksen vuoksi

Ostaja ei saa purkaa kauppaa myyjän viivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun asunto on luovutettu hänen hallintaansa ja 4 §:n 3 momentissa tarkoitettu suostumus ostajan saannon kirjaamiseen on annettu.

Vuositarkastus ja jälkitarkastus

18 §

Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja mahdollisissa muissa osakkaan tai asuntoyhteisön hallinnassa olevissa tiloissa ja alueissa sekä asuntoyhteisön yhteisissä tiloissa ja alueissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 10 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönotettavaksi. Vakuuden antajan edustajalla ja rakennustyön tarkkailijalla on oikeus osallistua vuositarkastukseen.

Jos vuositarkastusta ei toimiteta 1 momentissa säädetyssä ajassa, vakuuden antajalla on oikeus järjestää vuositarkastus myyjän kustannuksella. Mitä tämän pykälän 1 momentissa sekä 18 c–18 f §:ssä säädetään vuositarkastukseen liittyvistä myyjän velvollisuuksista, koskee tällöin soveltuvin osin vakuuden antajaa.

18 a §

Virhe asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa

Jos virhe ilmenee asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen tai kiinteistön muussa osassa, yhteisöllä on ostajan sijasta oikeus vedota virheeseen. Yhteisöön sovelletaan tällöin, mitä 19, 20, 22–24 ja 26 §:ssä säädetään ostajasta.

— —

18 c §

Virheilmoitukset vuositarkastuksessa

Myyjän tulee vuositarkastuksen aluksi pyytää ostajia ilmoittamaan asunnossa ja mahdollisissa muissa ostajien hallinnassa olevissa tiloissa ja alueissa sekä yhtiöjärjestyksen mukaan ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa yhteisissä tiloissa ilmenneet virheet. Lisäksi ostajan on ilmoitettava sellaiset yhtiön kunnossapitovastuulla olevat virheet, joilla on suoria vaikutuksia ostajan hallinnassa oleviin tiloihin tai alueisiin. Myyjän tulee myös pyytää asuntoyhteisöä ilmoittamaan sen kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet.

Myyjä voi pyytää antamaan ilmoituksen lomakkeella. Myyjä voi asettaa ilmoituksen toimittamiselle kohtuullisen, vähintään neljän viikon määräajan kehotuksen tiedoksisaannista.

18 d §

Myyjän oikeus tarkastaa virheinä ilmoitetut seikat

Myyjällä, myyjän pyynnöstä rakennustyön suorittajalla, suunnittelijalla tai alihankkijalla sekä 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalla on oikeus tarkastaa virheinä ilmoitetut seikat. Tarkastuksen ajankohta tulee ostajan tai yhtiön myötävaikutusta edellyttävien tilojen osalta sopia etukäteen ostajan tai asuntoyhteisön kanssa riippuen siitä, kumman kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen tai kiinteistön muissa osissa virhe on. Muussa tapauksessa

tarkastuksen ajankohdasta on ilmoitettava ostajalle tai asuntoyhteisölle etukäteen riippuen siitä, kumman kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen tai kiinteistön muissa osissa virhe on.

18 e §

Virheluettelo

Myyjän tulee laatia virheilmoitusten perusteella erikseen yhtiön ja jokaisen huoneiston osalta virheluettelo, johon tulee merkitä kaikki myyjälle virheinä ilmoitetut seikat.

Edellä 1 momentissa säädetyn lisäksi myyjän tulee merkitä virheluetteloon kunkin virheenä ilmoitetun seikan osalta seuraavat tiedot:

1) pitääkö myyjä ilmoitettua seikkaa myyjän vastuulla olevana virheenä;

2) peruste, jos myyjä ei pidä ilmoitettua seikkaa myyjän vastuulla olevana virheenä;

3) vaatiiko virheenä ilmoitettu seikka lisäselvitystä ennen myyjän kannanottoa sekä miten ja missä ajassa lisäselvitys toteutetaan;

4) arvio korjausten aikataulusta taikka selvitys aikataulun laatimisesta ja menettelytavoista.

18 f §

Vuositarkastuskokous

Myyjän on järjestettävä vuositarkastuskokous, jonka ajankohdasta on ilmoitettava yhtiön hallitukselle, 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetulle vakuuden antajalle ja rakennustyön tarkkailijalle vähintään kuukautta ennen kokousta. Kokouskutsuun on liitettävä 18 e §:ssä tarkoitettu virheluettelo.

Kokouksessa myyjän tulee:

1) esittää virheluettelo ja

2) esittää arvio tarvittavista korjauksista, korjausten aikataulusta taikka selvitys aikataulun laatimisesta ja menettelytavoista.

Myyjän tulee laatia vuositarkastuskokouksesta pöytäkirja, johon tulee kirjata vuositarkastuskokouksessa esitetty arvio tarvittavista korjauksista, korjausten aikataulusta taikka selvitys aikataulun laatimisesta ja menettelytavoista. Myyjän tulee lähettää pöytäkirja todisteellisesti ja viipymättä ostajille, asuntoyhteisölle, 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle ja rakennustyön tarkkailijalle. Yhtiölle ja rakennustyön tarkkailijalle tulee toimittaa pöytäkirjan liitteenä yhtiötä koskeva virheluettelo. Ostajille tulee toimittaa pöytäkirjan liitteenä yhtiötä koskeva virheluettelo ja ostajan omaa huoneistoa koskeva virheluettelo.

Ostajalle, asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset kohtuullisessa vähintään neljän viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

Edellä 3 momentissa tarkoitettu pöytäkirja toimittaa myös sähköisesti, jos ostaja tai muu 3 momentissa tarkoitettu vastaanottaja on ilmoittanut yhteystietoihinsa sähköpostin taikka muun sähköisen viestintävälineen edellyttäen, että kyseinen viestintäväline mahdollistaa pöytäkirjan tallentamisen ja toisintamisen sähköisessä muodossa. Edellytyksenä ostajan ja yhtiön osalta on lisäksi se, että lähettäjä on lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*herätеviesti*) eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, pöytäkirjan tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun pöytäkirja on sähköisesti lähetetty vastaanottajalle.

18 g §

Jälkitarkastus

Myyjän on järjestettävä jälkitarkastus vuositarkastuksen jälkeen. Rakennustyön tarkkailijalla on oikeus osallistua jälkitarkastukseen.

Jos jälkitarkastusta ei toimiteta 1 momentissa säädetyssä ajassa, vakuuden antajalla on oikeus järjestää jälkitarkastus myyjän kustannuksella. Mitä tämän pykälän 1 momentissa sekä 18 h ja 18 i §:ssä säädetään jälkitarkastukseen liittyvistä myyjän velvollisuuksista, koskee tällöin soveltuvin osin vakuuden antajaa.

18 h §

Jälkitarkastusraportti

Myyjän tulee laatia jälkitarkastusraportti erikseen yhtiön ja jokaisen huoneiston osalta.

Jälkitarkastusraporttiin on merkittävä:

1) virheet, jotka myyjä on korjannut sekä virheiden korjaustapa;

2) virheet, joita myyjä ei ole vielä korjannut sekä syy, miksi korjausta ei ole vielä suoritettu;

3) virheet, jotka myyjä on hyvittänyt muuten sekä tieto, miten virheet on hyvitetty;

4) tieto siitä, miten ostajan ja asuntoyhteisön tulee 2 luvun 18 c §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen.

18 i §

Jälkitarkastuskokous

Myyjän on aikaisintaan 6 kuukauden ja viimeistään 12 kuukauden kuluttua vuositarkastuskokouksesta pidettävä jälkitarkastuskokous. Myyjän on ilmoitettava jälkitarkastuskokouksen ajankohdasta asuntoyhteisölle ja rakennustyön tarkkailijalle vähintään kuukautta ennen sen toimittamista. Myyjän on lähetettävä kutsun yhteydessä jälkitarkastusraportti todisteellisesti tiedoksi asuntoyhteisölle ja rakennustyön tarkkailijalle. Myyjän on samalla lähetettävä yhtiötä koskeva jälkitarkastusraportti ja tarvittaessa ostajan omaa huoneistoa koskeva jälkitarkastusraportti todisteellisesti tiedoksi ostajille. Ostajille on samassa yhteydessä ilmoitettava, milloin vakuus vapautuu sekä miten ostajan tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen.

Jälkitarkastuskokouksessa myyjän tulee esittää jälkitarkastusraportti sekä selvittää, miten asuntoyhteisön tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen.

Asuntoyhteisölle ja rakennustyön tarkkailijalle on varattava mahdollisuus esittää kokouksessa näkemyksensä jälkitarkastusraportista ja korjaustilanteesta. Myyjän tulee laatia jälkitarkastuskokouksesta pöytäkirja, johon tulee liittää jälkitarkastusraportti ja kirjata asuntoyhteisön ja rakennustyöntarkkailijan mahdolliset huomiot jälkitarkastusraportista ja korjaustilanteesta sekä selvitys siitä, miten ostajan ja asuntoyhteisön tulee 2 luvun 18 a §:n mukaan toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen. Myyjän tulee toimittaa pöytäkirja todisteellisesti ja viipymättä ostajille, asuntoyhteisölle ja rakennustyön tarkkailijalle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kutsu ja raportti sekä 3 momentissa tarkoitettu pöytäkirja voidaan toimittaa myös sähköisesti, jos ostaja tai muu momentissa tarkoitettu vastaanottaja on ilmoittanut yhteystietoihinsa sähköpostin taikka muun sähköisen viestintävälineen edellyttäen, että kyseinen viestintäväline mahdollistaa pöytäkirjan tallentamisen ja toisintamisen sähköisessä muodossa. Edellytyksenä tällöin ostajan ja yhtiön osalta on lisäksi se, että lähettäjä on lisäksi lähettänyt toisessa, yksilöllisesti ja kirjallisesti sovitussa sähköisessä viestintäkanavassa vastaanottajan ilmoittamaa viimeisintä yhteystietoa käyttäen viestin tiedoksiannon saatavilla olosta (*heräteviesti*) eikä heräteviestin toimittamisesta tule virheilmoitusta. Jollei muuta näytetä, pöytäkirjan tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sen jälkeen, kun pöytäkirja on sähköisesti lähetetty vastaanottajalle.

19 §

Virheilmoitus, sen laiminlyönti ja myyjän vastuun päättyminen

Jos ostaja tai asuntoyhteisö ei ole vuositarkastuksen yhteydessä tai muuten ennen 18 f §:n 4 momentissa tarkoitetun määräajan päättymistä ilmoittanut virheestä, vaikka virhe olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa, oikeus vedota virheeseen menetetään.

Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

Jos asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi ja asuntoyhteisössä on järjestettävä 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu yhtiökokous, ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun edellä tarkoitettu yhtiökokous on pidetty. Muussa tapauksessa ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, kun kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisön rakennukset rakentamislain 122 §:ssä tarkoitetussa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

Virheilmoitus on tehtävä myyjälle tai sille, joka on asunnon rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen tai muun sitoumuksen nojalla velvollinen vastaamaan virheen korjaamisesta myyjän lukuun.

20 §

Reklamaatioaika erityistilanteissa

Edellä 19 §:n 2 momentissa tarkoitettu kohtuullinen aika on tavanomaista pidempi, jos:

1) myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti;

2) virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä; tai

3) virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle.

Uuden asunnon virheen seuraamukset

24 §

Oikaisun ajankohta

— —

27 §

Taloudellinen virhe

— —

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä 19 §:n 4 momentissa sekä 21, 25 ja 26 §:ssä säädetään. Ostaja ei saa vedota taloudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Kohtuullinen aika on kuitenkin pidempi, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

28 §

Oikeudellinen virhe

— —

Ostaja ei saa vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Kohtuullinen aika on kuitenkin pidempi, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Mitä 19 §:n 4 momentissa ja 21 §:ssä säädetään, sovelletaan myös, kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe.

— —

29 §

Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätysehdon voimassaolo

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on maksettava kauppahinta samana ajankohtana kuin asunnon hallinta sekä suostumus hänen saantonsa kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin annetaan. Kauppahintaan kuulumattomista lisä- ja muutostöistä perittävä vastike on maksettava, kun kyseiset työt ovat valmistuneet.

— —

34 §

Myyjän oikeus purkaa kauppa

— —

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu, eikä myöskään sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ellei omistuksenpidätysehdosta muuta johdu.

— —

35 §

Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

— —

Sopimus, jonka mukaan ostajan maksettava korvaus määräytyy kaavamaisesti tiettynä osuutena kauppahinnasta tai muun vakioperusteen mukaan, on pätevä, jos sopimuksen mukainen korvaus on kohtuullinen ottaen huomioon sopimuksen purkamisesta tai peruuttamisesta yleensä aiheutuva vahinko ja tämän pykälän säännökset. Tilanteessa, jossa ostaja on peruuttanut kaupan 32 §:n mukaisesti, tällaisena kohtuullisena korvauksena pidetään enintään viisi prosenttia asunnon velattomasta hinnasta, minkä lisäksi ostajan on maksettava sellaiset, tilaamansa lisä- ja muutostyöt, jotka eivät lisää asunnon arvoa jatkomyynnissä.

— —

5 luku

Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

4 §

Virheilmoitus

— —

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kohtuullinen aika on tavanomaista pidempi, jos:

1) asunnon ensimmäinen myyjä, johon vaatimus kohdistuu, on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti;

2) virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä; tai

3) virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle.

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

14 §

Virheilmoitus

— —

Edellä 1 momentissa tarkoitettu kohtuullinen aika on tavanomaista pidempi, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Ostaja saa 2 momentin säännösten estämättä vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

20 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

— —

2) myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppaa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää; taikka

4) asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman seikan vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää kaupan kohteesta annettujen tietojen perusteella.

— —

7 luku

Erinäiset säännökset

7 §

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa tarkoitetun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kilpailu- ja kuluttajavirastolle säädetään rakentamislain 124 §:ssä.

Asetusehdotukset

Valtioneuvoston asetus
asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministeriön esittelystä,

säädetään 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun kuluttajansuojalain (38/1978) 2 luvun 15 §:n 1 ja 2 kohdan nojalla:

1 §

Soveltamisala

Tässä asetuksessa säädetään, mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten (*asunto*) kuluttajille.

Tätä asetusta ei sovelleta kuluttajansuojalain (38/1978) 10 luvussa tarkoitettujen aikaosuusasuntojen markkinointiin. Tätä asetusta ei myöskään sovelleta sopimukseen, jolla huoneisto vuokrataan toiselle käytettäväksi lyhytaikaiseen ja tilapäiseen asumiseen.

2 §

Myytävää asuntoa koskeva ilmoitus

Ilmoitettaessa myytävästä asunnosta on ilmoituksesta käytävä ilmi ainakin:

1) isännöitsijäntodistuksesta, rakennuslupa-asiakirjoista taikka muusta vastaavasta asiakirjasta ilmenevä asunnon tyyppi, kuten omakotitalo-, paritalo-, rivitalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue;

2) asunnon sijaintikunta sekä muu asunnon sijaintia tarkemmin ilmaiseva tieto;

3) asumiskäyttöön myytävästä huoneistosta yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala; yhtiöjärjestyksen mukaisen pinta-alan sijaan ilmoitetaan standardin SFS 5139 mukaan tarkistusmitattu huoneistoala, jos mittaus on tehty;

4) asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta rakennusluvan mukainen huoneistoala ja jollei tätä pinta-alatietoa ole saatavilla, muu saatavilla oleva pinta-alatieto; edellä mainitun sijaan ilmoitetaan standardin SFS 5139 mukaan tarkistusmitattu huoneistoala, jos mittaus on tehty;

5) huoneluku;

6) rakentamattomasta maa-alueesta ja vapaa-ajan kiinteistöstä maa-alueen pinta-ala;

7) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon arvioitu valmistumisaika;

8) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot sekä uudiskohteesta myyjänä olevan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, on ilmoitettava:

1) osaomistusasunnosta ensi vaiheessa myytävän osuuden suuruus ja hinta, onko loppuosuus mahdollista myöhemmin ostaa sekä asunnon käyttöoikeudesta perittävät maksut;

2) asumisoikeusasunnosta asumisoikeusmaksu ja käyttövastike;

3) muusta myytävästä asunnosta myyntihinta sekä velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta, tai muu hinnan määräytymisperuste;

4) jos rakennus sijaitsee lunastettavalla vuokratontilla, yhteisön arvio vuokratontin lunastusosuuden hinnasta;

5) jos asunto myydään vuokrattuna;

6) maa-alueen, jolla asunto sijaitsee, hallintamuoto;

Osaomistusasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka hallinnan saaminen edellyttää osakkeiden tai osuuksien osan ostamista ja vuokra- tai muun sopimuksen tekemistä.

Rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa (50/2013) säädetään rakennuksen energiatehokkuutta kuvaavan tunnuksen mainitsemisesta ilmoituksessa.

3 §

Vuokrattavaa asuntoa koskeva ilmoitus

Ilmoitettaessa vuokrattavasta asunnosta ilmoituksesta on käytävä ilmi ainakin:

1) isännöitsijäntodistuksesta, rakennuslupa-asiakirjoista taikka muusta vastaavasta asiakirjasta ilmenevä asunnon tyyppi;

2) asunnon sijaintikunta sekä muu asunnon sijaintia tarkemmin ilmaiseva tieto;

3) asumiskäyttöön vuokrattavasta huoneistosta yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala;

4) asumiskäyttöön vuokrattavasta rakennuksesta huoneistoala ja jollei tätä pinta-alatietoa ole saatavilla, muu saatavilla oleva pinta-alatieto;

5) huoneluku ja tarvittaessa vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien huoneiden lukumäärä;

6) vuokra ja vakuus sekä mahdollinen ennakkovuokra;

7) vuokrasopimuksen kesto;

8) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot sekä tarvittaessa vuokranantajana toimivan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa säädetään rakennuksen energiatehokkuutta kuvaavan tunnuksen mainitsemisesta ilmoituksessa.

4 §

Ilmoituksessa annettava tieto asunnon keskeneräisyydestä tai puutteellisuudesta

Jos asunto on keskeneräinen tai sen varustus on olennaisesti puutteellinen siihen verrattuna, mitä vastaavanlaiseen asuntoon tavanmukaisesti kuuluu, ilmoituksessa on mainittava siitä.

5 §

Esite

Aloitettaessa asunnon markkinointi asunnosta on oltava laadittuna esite. Esite on oltava kuluttajan nähtävänä viimeistään silloin, kun kuluttajille annetaan tilaisuus tutustua asuntoon asunnossa tai muualla (*esittely*). Esitteeksi asunnosta katsotaan myös yhdistelmä, jossa yhtenä tai useampana luettelona esitetään tiedot useasta samanaikaisesti markkinoitavasta asunnosta.

Esittelyssä on oltava nähtävillä rakennuksen energiatodistus, jos se on asetettava nähtäville rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain nojalla.

6 §

Esitteen tiedot myytäessä asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita tai osuuksia, osaomistusasuntoa tai asumisoikeusasuntoa

Asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita tai osuuksia, osaomistusasuntoa tai asumisoikeusasuntoa myytäessä esitteessä on mainittava ainakin:

1) isännöitsijäntodistuksesta, rakennuslupa-asiakirjoista taikka muusta vastaavasta asiakirjasta ilmenevä asunnon tyyppi;

2) onko myytävänä asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet, osaomistusasunto vai asumisoikeusasunto;

3) asunnon osoite ja kerrostaloasunnosta asuinkerros;

4) milloin asunto vapautuu ostajan käyttöön tai mikä on asunnon arvioitu valmistumisaika;

5) jos asunto myydään vuokrattuna, vuokrasopimuksen irtisanomisaika tai jos vuokrasopimus on määräaikainen, määräaikaisen sopimuksen päättymispäivä;

6) 2 §:n 2 momentissa mainitut hintatiedot ja suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon maksuaikataulu;

7) asumiskäyttöön myytävästä huoneistosta yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala; yhtiöjärjestyksen mukaisen pinta-alan sijaan ilmoitetaan standardin SFS 5139 mukaan tarkistusmitattu huoneistoala, jos mittaus on tehty;

8) huoneluku;

9) asumiskustannukset, kuten vastikkeet, vesimaksut ja muut asunnon käytöstä perittävät korvaukset, taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, arvio niistä;

10) maa-alueen, jolla yhteisön rakennukset sijaitsevat, hallintamuoto, sekä maa-alueen pinta-ala;

11) jos yhteisö on vuokramaalla, vuokranantajan nimi, jäljellä oleva vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokran tarkistusperuste, mahdollinen sopimukseen perustuva oikeus tai velvollisuus lunastaa vuokramaa taloyhtiölle sekä muut keskeiset lunastusehdot;

12) isännöitsijätodistuksen tai suunnitteilla tai rakenteilla olevasta asunnosta taloussuunnitelman mukainen myytävän huoneiston osuus yhteisön lainoista ja mahdollisuus maksaa tämä osuus pois sekä maininta sellaisista isännöitsijäntodistukseen kirjatuista yhteisön päättämistä nostamatta olevista lainoista, jotka tulevat koskemaan huoneistoa ja joiden osalta huoneistokohtaisesta lainaosuudesta ei ole tietoa;

13) asuinalueen kaavoitustilanne ja viranomainen, jolta voi saada siitä lisätietoja, jollei näiden mainitsemista voida asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana;

14) yhteisön yhtiöjärjestyksen mukainen nimi ja myytävinä olevien osakkeiden tai osuuksien numerot tai muut yksilöintitiedot;

15) rakennuksen käyttöönottovuosi tai, jollei se ole selvitettävissä, arvio siitä, kerrosluku, pääasiallinen rakennusmateriaali ja lämmitysjärjestelmä;

16) pientaloasunnosta kattotyyppi ja katon päällystemateriaali;

17) yhteisön kaikkien huoneistojen lukumäärä sekä huoneistojen lukumäärä jaoteltuna asuinhuoneistoihin ja muihin huoneistoihin, kuten liikehuoneistoihin;

18) yhteisölle kuuluvat asukkaiden käytössä olevat pysäköintitilat;

19) yhteisöllä tai sen osakkaalla oleva oikeus lunastaa uudelle omistajalle siirtyvä osake tai osuus ja muut asunnon käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset;

20) onko ostajalla mahdollisuus myöhemmin ostaa loppuosa osaomistusasunnosta ja loppuosan hinta tai sen määräytymisperusteet sekä muut kaupan keskeiset ehdot;

21) yhteisön tiedossa olevat velvoitteet, jotka voivat myöhemmin aiheuttaa ostajalle olennaisia kustannuksia;

22) isännöitsijäntodistuksesta ilmenevät sellaiset yhteisön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset ja yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön tai osakkaalle aiheutuviin kustannuksiin;

23) isännöitsijän tai muun vastaavassa asemassa olevan henkilön nimi ja yhteystiedot;

24) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Jos 1 momentin 7 kohdan mukaisesti ilmoitetun pinta-alatiedon oikeellisuudesta on epävarmuutta, esitteessä on mainittava tästä seikasta.

Esitteessä tai sen liitteenä on oltava:

1) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaselostus;

2) asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön kiinteistöllä tai rakennuksessa suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden valmistumisajankohdista;

3) asunnon pohjapiirros;

4) jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia, malli sopimuksista.

Esittelyssä on oltava nähtävinä:

1) yhtiöjärjestys taikka osuuskunnan tai asumisoikeusyhdistyksen säännöt;

2) yhteisön viimeinen tilinpäätös sekä yhteisön taloudellisen aseman arvioimiseksi mahdollisesti tarvittavat muut selvitykset taikka, jos esitellään suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa, yhteisön taloussuunnitelma.

7 §

Esitteen tiedot myytäessä kiinteistöä tai sen osaa taikka vuokraoikeutta rakennuksineen tai sen osaa

Kiinteistöä tai sen osaa taikka vuokraoikeutta rakennuksineen tai sen osaa myytäessä esitteessä on mainittava:

1) onko myytävänä kiinteistö, kiinteistön määräosa tai määräala, vuokraoikeus rakennuksineen tai sen määräosa;

2) milloin kiinteistö taikka vuokraoikeuden kohde rakennuksineen vapautuu ostajan käyttöön;

3) jos kiinteistö myydään vuokrattuna, vuokrasopimuksen irtisanomisaika tai jos sopimus on määräaikainen, määräaikaisen sopimuksen päättymispäivä taikka jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on vuokrattu, vuokrasopimuksen irtisanomisaika tai jos sopimus on määräaikainen, määräaikaisen sopimuksen päättymispäivä;

4) asuinalueen kaavoitustilanne ja viranomainen, jolta voi saada siitä lisätietoja, jollei näiden mainitsemista voida kiinteistön sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana;

5) kiinteistön tai sen osan taikka vuokraoikeuden tai sen osan hintatiedot;

6) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.

Edellä 1 momentissa säädetyn lisäksi esitteessä on mainittava maa-alueesta:

1) sijaintikunta, kiinteistötunnus tai laitostunnus sekä lähiosoite;

2) pinta-ala;

3) rakennusoikeus;

4) alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat;

5) alueen käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset sekä vuokramaasta vuokranantaja, jäljellä oleva vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokraoikeuden siirtoa koskevat rajoitukset sekä tieto tontin lunastusmahdollisuudesta ja lunastusta koskevat ehdot;

6) kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet.

7) ostajan maksettaviksi tulevat maksut;

8) vallintarajoitukset;

Edellä 1 momentissa säädetyn lisäksi esitteessä on mainittava asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta:

1) rakennusluvan myöntämisvuosi ja rakennuksen käyttöönottovuosi tai, jollei se ole selvitettävissä, arvio siitä;

2) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asuinrakennuksen arvioitu valmistumisaika;

3) pääasiallinen rakennusmateriaali, kattotyyppi ja katon päällystemateriaali;

4) lämmitysjärjestelmä;

5) asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta rakennusluvan mukainen huoneistoala ja jollei tätä pinta-alatietoa ole saatavilla, muu saatavilla oleva pinta-alatieto. Edellä mainitun sijaan ilmoitetaan standardin SFS 5139 mukaan tarkistusmitattu huoneistoala, jos mittaus on tehty, sekä huoneluku;

6) jos rakennus myydään vakituiseen asumiskäyttöön, sähkölämmitteisestä rakennuksesta edeltävän 12 kuukauden yhteenlaskettu sähkönkulutus (kWh) tai, jos kyseessä on suunnitteilla tai rakenteilla oleva rakennus, arvio siitä, taikka jos rakennus lämmitetään kaukolämmöllä, edeltävän 12 kuukauden yhteenlasketut kaukolämpökustannukset tai, jos kyseessä on suunnitteilla tai rakenteilla oleva rakennus, arvio niistä,

Esitteessä tai sen liitteenä on oltava:

1) suunnitteilla tai rakenteilla olevan rakennuksen rakennustapaselostus;

2) asumiskäyttöön myytävän rakennuksen pohjapiirros.

Esittelyssä on oltava nähtävinä:

1) kartta;

2) maa-alueen vuokrasopimus

8 §

Vuokrattavaa asuntoa koskevan esitteen tiedot

Vuokrattavaa asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava 3 §:ssä säädetyn lisäksi ainakin seuraavat tiedot:

1) vuokrasuhteen tyyppi, jos kyseessä on alivuokrasuhde tai jälleenvuokrasuhde;

2) milloin asunto vapautuu vuokralaisen hallintaan;

3) vuokralaisen käytettävissä olevat asunnon ulkopuoliset tilat, kuten pesutupa ja sauna;

4) isännöitsijäntodistuksesta ilmenevät sellaiset yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset ja yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti osakehuoneistojen käyttöön.

9 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tällä asetuksella kumotaan valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001).

Valtioneuvoston asetus
turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetun asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti

muutetaan turva-asiakirjoista asuntokaupoissa annetun valtioneuvoston asetuksen (835/2005) 1 §:n 5 ja 8 kohtaa, 2 §:n 3 kohtaa, 4 §:n 1 momentin 8 ja 10 kohtaa, sekä

lisätään 1 §:ään uusi 9 kohta sekä 4 §:n 1 momenttiin uusi 11 kohta seuraavasti:

1 §

Turva-asiakirjat uudis- ja korjausrakentamishankkeissa

Asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja turva-asiakirjoja uudis- ja korjausrakentamishankkeissa ovat:

— —

5) rakennuslupa ja rakentamislain (751/2023) 61 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetut pääpiirustukset;

— —

8) asuntokauppalain 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat;

9) rakennustyön tarkkailijaa koskeva sopimus.

2 §

Turva-asiakirjat lisärakentamishankkeissa

Asuntokauppalain 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja turva-asiakirjoja lisärakentamishankkeissa ovat:

— —

3) rakennuslupa ja rakentamislain 61 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetut pääpiirustukset;

— —

4 §

Uudis- ja korjausrakentamishankkeen taloussuunnitelma

Uudis- ja korjausrakentamishankkeen taloussuunnitelmaan on merkittävä:

— —

8) talousarvio, josta ilmenevät yhtiövastikkeen ja asunnon käyttöön liittyvien muiden maksujen arvioidut määrät alkaen kunkin rakennuksen arvioidusta käyttöönottamisajankohdasta;

— —

10) selvitys yhteisölle hankituista tai hankittaviksi suunnitelluista osakkeista tai osuuksista muissa yhteisöissä;

11) rakennustyön tarkkailijan palkkio tai sen määräytymisperusteet.

— —

Tämä asetus tulee voimaan x päivänä xkuuta 202x.

Valtioneuvoston asetus
rakennustyön tarkkailijan tehtävistä

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 22 §:n 2 momentin nojalla, sellaisina kuin ne ovat laissa /20 , seuraavasti:

1 §

Rakennustyön tarkkailijan tehtävät rakentamisvaiheessa

Asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 22 §:ssä tarkoitetun rakennustyön tarkkailijan tulee toimia osakkeenostajien edun mukaisesti. Tarkkailijan tehtävänä on asuntokauppalain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa ainakin:

1) perehtyä urakka-asiakirjoihin, rakennuslupaan ja lupapiirustuksiin, rakennustapaselostukseen ja erikoistyöselostuksiin sekä asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa (xx/xxxx) tarkoitettuun esitteeseen;

2) hankkia perustajaosakkaalta ja urakoitsijalta työn edistymisen seuraamiseen tarvittavat tiedot;

3) laatia tarkkailusuunnitelma tehtäviensä suorittamisesta sekä osallistua asuntokauppalain 2 luvun 20 §:ssä tarkoitettuun osakkeenostajien kokoukseen;

4) osallistua tarvittaessa työmaakokouksiin sekä viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin;

5) seurata, että hankkeeseen on laadittu tarkastusasiakirja ja että sitä täytetään säännöllisesti;

6) käydä rakennuskohteessa vähintään tarkkailusuunnitelman mukaisesti;

7) seurata, eteneekö rakentaminen suunnitellun aikataulun mukaisesti ja niin, ettei maksettujen kauppahintaerien tai yhtiölle nostettujen lainojen määrät muodostu suuremmiksi suhteessa rakennushankkeen valmiusasteeseen ja yhtiön mahdollisesti omistaman maa-alueen arvoon;

8) seurata, suoritetaanko rakentaminen sopimuksen ja suunnitelmien mukaisesti noudattaen rakennusluvan hakuhetkellä voimassaolleita rakentamismääräyksiä ja hyvää rakennustapaa;

9) seurata, dokumentoidaanko olennaisia tietoja, materiaaleja ja tapahtumia, kuten piiloon jääviä rakenteita ja asennuksia ennen niiden peittämistä;

10) raportoida tekemistään havainnoista säännöllisesti ja ilman aiheetonta viivytystä kirjallisesti osakkeenostajille, perustajaosakkaalle ja rakennustyön suorittajalle sekä dokumentoida havainnot asianmukaisesti; ja

11) toimittaa kirjallinen lausunto edellä 1–10 kohdan mukaisten tehtävien suorittamisesta sekä työssä tehdyistä havainnoista kuukauden kuluessa yhtiön kaikkien rakennusten käyttöönottohyväksynnästä osakkeenostajille ja perustajaosakkaalle sekä osallistua asuntokauppalain 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettuun yhtiökokoukseen.

2 §

Rakennustyön tarkkailijan tehtävät rakentamisvaiheen jälkeen

Jos rakennustyön tarkkailijan toimikausi ei ole päättynyt, sen tehtävänä on asuntokauppalain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitetun rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen yhtiön kanssa sovitussa laajuudessa:

1) avustaa yhtiötä asuntokauppalain 4 luvun 18 §:ssä tarkoitetussa vuositarkastuksessa virheenä ilmoitettavien seikkojen arvioinnissa ja osallistua vuositarkastukseen; ja

2) avustaa yhtiötä asuntokauppalain 4 luvun 18 g §:ssä tarkoitetussa jälkitarkastuksessa virheenä ilmoitettujen seikkojen korjaustilanteen arvioinnissa ja osallistua jälkitarkastukseen.

3 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan x päivänä xkuuta 202x.

Eriävät mielipiteet ja lausuma

Finanssiala ry:n eriävä mielipide OM:n asuntokauppalain uudistamista valmistelleen työryhmän mietintöön

Finanssiala ry (FA) esittää eriävänä mielipiteenään, että asuntokauppalakia muutettaessa ei tulisi laajentaa 2 luvun 19 §:n suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa rakentamisvaiheeseen.

Asuntokauppalain mukaisen suorituskyvyttömyysvakuuden tarkoituksena on turvata piilevien rakennusvirheiden korjaaminen ja niistä aiheutuneiden vahinkojen korvaaminen silloin, kun perustajaosakas on tullut suorituskyvyttömäksi. Nykyisessä sääntelyssä suorituskyvyttömyysvakuus on käytettävissä vain sellaisten vikojen ja puutteiden korjaamiseen, joita kohteen rakennuksissa ilmenee vuositarkastuksen jälkeen. Työryhmä ehdottaa lakiin muutosta, jonka mukaan suorituskyvyttömyysvakuuden antaja olisi vastuussa myös sellaisista kustannuksista, jotka ovat tarpeellisia rakennustöiden loppuun saattamisesta aiheutuvien ylimääräisten kustannusten kattamiseksi.

Suorituskyvyttömyysvakuuden todennäköisin muoto olisi jatkossakin vakuutus, joita antaisivat Suomessa toimivat vahinkovakuutusyhtiöt. Ehdotus siitä, että vain rakennusvirheitä nyt kattava suorituskyvyttömyysvakuutus laajennettaisiin kattamaan myös rakentamisvaiheen aikaisia sellaisia kustannuksia, joilla ei ole yhteyttä rakentamisen laatuun, muuttaisi vakuutettavaa riskiä ja vakuutuksen perusluonnetta merkittävästi. Vahinkovakuutusyhtiöiden tuotevalikoimassa ei Suomessa tai muuallakaan ole vakuutusta, joka kattaisi niitä velvoitteita, jotka rakennusliikkeeltä jää yleisesti täyttämättä sen ajautuessa suorituskyvyttömäksi. Vakuutusyhtiöiden olisi arvioitava heille entuudestaan tuntemattoman riskin suuruus sekä se, täyttääkö riski vakuutuskelpoisuuden tunnusmerkit.

Keskeneräisen urakan loppuun saattamisen ylimääräisten kustannusten arviointi vaatii hyvin erityyppistä osaamista kuin rakentamisen laatuun liittyvä piilevän rakennusvirheen riskin arviointi. On täysin eri asia varautua yksittäisten rakennusvirheiden korjaamiskustannuksiin kuin kokonaisten kohteiden loppuunsaattamisen kustannuksiin. Jo tällä hetkellä suorituskyvyttömyysvakuutuksesta korvattavien vahinkojen korvauskäsittely on haastavampaa tavanomaisiin omaisuusvahinkojen korvauskäsittelyihin verrattuna. Vahingot ovat työläitä ja monitahoisia. Ehdotettu uudistus hankaloittaisi entisestään tilannetta ja vaatisi vakuutusyhtiöiltä lisäpanostusta ja -koulutusta korvauskäsittelyyn, mikä vaikuttaisi vakuutusten hintoihin.

Ehdotettu muutos valmisteltiin työryhmän toimikauden lopussa, eikä sen vaikutuksia ehditty työryhmässä arvioimaan riittävästi. Suorituskyvyttömyysvakuutusta aikanaan säädettäessä kynnys vasta vuositarkastuksen jälkeen havaittujen virheiden korvaamisesta asetettiin nimenomaan vakuutusyhtiöiden toiveesta, jotta vakuutusyhtiöt olivat ylipäätään halukkaita tarjoamaan markkinoille asuntokauppalain mukaisen lakisääteisen suorituskyvyttömyysvakuutuksen.

Asuntokauppalain mukaisesta suorituskyvyttömyysvakuuttamisesta on nyt muutaman vuosikymmenen kokemus. Tästä huolimatta kaikki Suomessa toimivat vahinkovakuutusyhtiöt eivät tarjoa näitä vakuutuksia. Suorituskyvyttömyysvakuutusten merkitys vakuutusyhtiölle on vakuutuslajin pienuuden vuoksi vähäinen ja sitä tarjotaan osana rakennusliikkeille annettavia muita vakuutuksia. Työryhmän ehdottama muutos voisi johtaa siihen, että erityisesti pienempien tai keskisuurten rakennusliikkeiden olisi hyvin vaikeaa saada lakisääteistä vakuutusta suorituskyvyttömyyden varalle. On myös todennäköistä, etteivät ainakaan kaikki vakuutusyhtiöt enää tarjoaisi ollenkaan suorituskyvyttömyysvakuutuksia. Tällä olisi negatiivinen vaikutus rakennusliikkeiden mahdollisuudelle rakentaa uudiskohteita.

Muutosehdotus rikkoisi myös asuntokauppalain mukaisen peruslogiikan, jossa edellisen vakuuden päättyessä tilalle tulee seuraava vakuus. Käytännössä myös vakuudentarjoajien joukko on erilainen. FA katsoo, ettei muutos vastaa työryhmän asettamispäätöksessä mainittua tavoitetta parantaa säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä. Jos asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaisia vakuuksia rakentamisaikana ja ennen vuositarkastusta ei pidetä riittävinä, olisi luontevampaa nostaa kyseisten vakuuksien määrää eikä laajentaa suorituskyvyttömyysvakuuden ajallista ulottuvuutta.

Rakennusteollisuus RT ry / eriävä mielipide asuntokauppalain uudistamistyöryhmän mietintöön

Oikeusministeriön työryhmä on hyvässä yhteistyössä valmistellut lakiin päivityksiä ja kuluttajansuojaa lisääviä elementtejä. Yksi tällainen olisi kaikissa asuntokohteissa jatkossa pakollinen rakennustyön tarkkailija. Kannatan tätä ja muita yhdessä käsiteltyjä muutoksia.

Hyvään kokonaisuuteen sisältyy kuitenkin seuraavat kaksi ongelmallista asiaa, jotka tulisi vielä muuttaa, ja joiden osalta jätän eriävän mielipiteen. Esitän että:

1. Lain 2 luvun 19 pykälään suunniteltu lisäys suorituskyvyttömyysvakuuden laajentamisesta rakentamisvaiheeseen tulisi poistaa ja
2. Asuntokaupan täysin vapaa peruutusoikeus tulisi rajata sovellettavaksi vain erityistilanteissa, jollainen voisi olla esimerkiksi ostajan työttömyys.

Suorituskyvyttömyysvakuus
Suorituskyvyttömyysvakuuden soveltamisalaa ollaan ulottamassa rakentamisvaiheeseen. Käsityksemme mukaan tärkein vakuusmuoto olisi vakuutus, kuten nykyisessä suorituskyvyttömyysvakuudessakin. Uuden vakuuspykäläehdotuksen merkittävin ongelma on se, että pykäläesitys tehtiin vasta aivan työryhmätyön loppuvaiheessa ja sen vaikutuksia ei ole pystytty tässä aikataulussa arvioimaan lainkaan riittävästi. Vaikutuksista on keskusteltu lyhyesti, eivätkä näiden keskustelujen tulokset ole rohkaisevia. Pykäläehdotuksen osalta on jopa hyvin epävarmaa, tulisiko tällaista vakuutusta edes markkinoille ja miten laajasti sitä olisi saatavilla. Pahimmillaan vakuusvaatimus estäisi asuntotuotannon käynnistymisen ja heikentäisi kilpailua yritysten välillä. Ilman vakuustodistuksia myyntiä ja asuntotuotantoa ei voi aloittaa.

Vakuusvaatimusten lisääminen on ylipäätään ongelmallista. RT:n jäsenkyselyn mukaan vakuuksia on jo nyt vapauttamatta merkittävä määrä asuntokohteissa. Vakuuksien lisääminen täyttäisi yritysten vakuuslimiittejä entisestään ja voisi haitata tuotannon käynnistymistä taantumavuosien jälkeen, vaikka VTT:n selvityksen mukaan Suomessa tarvitaan vuosittain 31 000–36 000 uutta asuntoa. Asuntorakentamisen riittävä määrä on tärkeää asukkaille ja ostajille ja lisäksi se vaikuttaa suoraan myös koko maan talouskasvuun ja työllisyyteen.

Peruutusoikeus

Mielestämme asuntokaupan vapaa peruutusoikeus pitäisi rajoittaa vain erityistilanteisiin, jollainen voisi olla esimerkiksi ostajaa kaupan jälkeen kohdannut työttömyys. Rajoittamaton peruutusoikeus voikin yksittäisen ostajan näkökulmasta kuulostaa hyvältä takaportilta, mutta ostajille kollektiivina, myyjälle, rakentajille ja hanketta rahoittavalle pankille se ei ole etu.

Peruutusoikeus on poikkeus sopimuksen sitovuuden periaatteesta. Selvityksemme mukaan esimerkiksi Ruotsissa ei ole vastaavaa peruutusoikeutta.

Kuluttaja-asiamiehen lausuma omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvista asumismuodoista

Kuluttaja-asiamies on pitänyt työryhmässä esillä tarvetta arvioida tarvittavien säännösten luomista niin sanottujen välimallin asumisen muodoille. Taustalla ovat olleet kuluttaja-asiamiehen valvontatoiminnan yhteydessä tekemät huomiot omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvista sopimusjärjestelyistä. Kuluttaja-asiamies tunnistaa näissä malleissa kuluttajiin kohdistuvia riskejä, jotka liittyvät kuluttajan taloudelliseen suojaan, mukaan lukien sopimuskumppanin maksukyvyttömyysriski. Riskejä liittyy myös sopimusehtojen monimutkaisuuteen ja sopimusosapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien epätasapainoon.

Kun kyse on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisestä sopimussuhteesta, johon sovelletaan kuluttajansuojalain 2 luvun säännöksiä markkinoinnista ja menettelystä asiakassuhteessa sekä 3 luvun säännöksiä sopimusehtojen kohtuullisuudesta, kuluttaja-asiamiehen toimivalta rajoittuu toteutuneeseen menettelyyn. Valvonta on jälkikäteistä. Välimallin asumismuotojen osalta tarvitaan ehdotettua kattavampaa erityislainsäädäntöön pohjautuvaa suojaa.

Kuluttaja-asiamies pitää valitettavana, että työryhmällä ei työryhmätyön aikana ole ollut mahdollisuutta lähteä selvittämään kokonaisuutta siten, että olisi voitu kattavasti arvioida, olisiko erilaisten käytännössä toteutettujen omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien mallien ulottaminen asuntokauppalain piiriin laajemminkin ollut toimiva ratkaisu. Kuluttaja-asiamies katsoo, että työryhmän ehdotus ei tarjoa kattavaa ja riittävää suojaa kuluttajalle.

Kuluttaja-asiamies pitää ensinnäkin ongelmallisena sitä, että ehdotettu sääntely kattaa ainoastaan osto-oikeudesta perittävät maksut ensimmäisen vuoden ajalta, eikä se koske kattavasti muita ennakkomaksuja, joita kuluttaja maksaa kerryttääkseen asunnon kauppahintaa.

Kuluttaja-asiamies kiinnittää huomiota myös erityisesti siihen, että ehdotuksen mukaan välimallin asuminen jää vaille asuntokauppalain muita tilanteita koskevaa, ostajaa suojaavaa erityissääntelyä myyjän maksukyvyttömyyden varalta. Lisäksi kulutta-asiamies nostaa esille sen, että esimerkiksi taloelementtien kaupassa ja rakennusurakoissa on kuluttajansuojalain 9 luvun 25 §:ssä säädetty velvollisuudesta asettaa kuluttajan ennakkomaksun turvaava vakuus.

Kuluttaja-asiamies pitää yhä vaihtoehtoisena sääntelytapana omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvien hallintamuotojen osalta kokonaan uuden sääntelyn laatimista.

Essi Teljo
erityisasiantuntija

Oikeusministeriö
PL 25
00023 Valtioneuvosto
www.oikeusministerio.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 Statsrådet
www.justitieministeriet.fi

ISSN 2490-1172 (PDF)
ISBN 978-952-400-467-1 (PDF)

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET