

Svar på skriftligt spørgsmål SSS 401/2025 rd

Svar på skriftligt spørgsmål om prissättningen och giltighetstiden av underhållsbesiktningar

Till riksdagens talman

I det syfte som anges i 27 § i riksdagens arbetsordning har Ni, Ärade talman, till den minister som saken gäller översänt följande skriftliga spørgsmål SS 401/2025 rd undertecknat av riksdagsledamot Timo Suhonen /sd:

Är regeringen medveten om att underhållskartläggningar fördröjer den fortfarande långsamma bostads- och fastighetshandeln,

vilka åtgärder ämnar regeringen vidta för att göra prissättningen av underhållskartläggningarna och deras giltighet skäligare,

vilka åtgärder ämnar regeringen vidta för att minska den administrativa bördan och de administrativa kostnaderna för den som säljer en bostad eller fastighet,

hur ämnar regeringen återställa konsumenternas och i synnerhet ungdomarnas förtroende för ägarboendet,

har det uppstått en fastighetsbubbla i Finland på grund av det ökade antalet mellanhänder som påverkar handeln och den ogenomskinliga prissättnings- och taxepolitiken, och

överväger regeringen att inkludera underhållskartläggningar i hushållsavdraget?

Som svar på detta spørgsmål anför jag följande:

Bestämmelserna om bostads- och fastighetsköp, såsom lagen om bostadsköp och jordabalken, hör till justitieministeriets ansvarsområde. Dessa bestämmelser gäller dock i huvudsak avtalsförhållandet mellan säljaren och köparen och innehåller till exempel inga bestämmelser om underhållsbesiktningar. Inte heller inom miljöministeriets förvaltningsområde finns det bestämmelser om underhållsbesiktningar. För underhållsbesiktningar används också termer konditionsgranskning och konditionskartläggning i samband med försäljning av bostad eller fastighet.

Vid fastighetsköp har säljaren ofta själv utrett skicket på den fastighet som säljs på egen bekostnad innan köpet inleds. Detta rekommenderas, eftersom det i samband med underhållsbesiktningar kan förekomma eventuella dolda fel och reparationsbehov som säljaren kan åtgärda innan köpet inleds eller så kan dessa brister beaktas i försäljningspriset. En köparkandidat av en bostad eller fastighet kan i sitt köpeanbud kräva att en ny underhållsbesiktning görs innan köpet slutförs, men i en sådan situation delas ofta kostnaderna för underhållsbesiktningen på hälften. Även banken kan kräva en underhållsbesiktning innan lånet beviljas. Förnyande av en underhållsbesiktning så som nämns i det skriftliga spørsmålet efter tre månader verkar dock vara en praxis som fastighetsförmedlingsbranschen och/eller finansbranschen själva har skapat, eftersom det inte finns någon reglering i anslutning till detta. Inte heller de allmänna anvisningarna om underhållsbesiktning vid bostadsköp nämner skyldigheten att förnya underhållsbesiktningen med några månaders mellanrum.

Tillhandahållande av tjänster i anslutning till underhållsbesiktningar omfattas av näringsfrihet enligt Finlands grundlag, enligt vilken var och en har rätt att skaffa sig sin försörjning genom arbete, yrke eller näring som han eller hon valt fritt. I enlighet med detta har företag och verksamhetsutövare som tillhandahåller ovan nämnda tjänster också rätt att prissätta de tjänster de erbjuder hur de vill.

Om konsumenten köper en underhållsbesiktning av en näringsidkare, bedöms ärendet också med stöd av bestämmelserna i 4 kap. i konsumentskyddslagen. Enligt 1 § 1 mom. kan ett villkor jämkas eller lämnas utan avseende om det i avtalet är oskäligt mot konsumenten eller om tillämpningen av det skulle leda till oskälighet. Såsom villkor i avtal betraktas även utfästelse om beloppet av vederlag. Vid bedömningen av oskäligheten beaktas avtalets hela innehåll, parternas ställning, de förhållanden som rådde när avtalet ingicks och förändrade förhållanden samt övriga omständigheter. Om den som beställt underhållsbesiktningen inte är en konsument, tillämpas 36 § i om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område på jämkningen av avtalet.

Regeringen har genom sina beslut om reglering av bostadsfinansieringen utvecklat bostadsmarknadens funktion och främjat konsumenternas förtroende för bostadsmarknaden. Våren 2025 beslutade man att höja maximitiden för bostadslån från 30 till 35 år, vilket också stöder ungas möjligheter till ägarboende, sparande och placering. Regeringen beslöt också att tillåta att taket för bostadslån fastställs till högst 95 procent för alla bostadsköpare i stället för nuvarande 90 procent. När det gäller husbolagslån bibehålls gällande reglering, men det ska vara möjligt att med hänsyn till konjunkturläget genom förordning ändra den maximala belåningsgraden, den amorteringsfria periodens längd samt maximilånetiden. Miljöministeriet och finansministeriet har också tillsatt en utredningsgrupp för att söka lösningar på flaskhalsarna i finansieringen av boende och bygande genom att göra regleringen smidigare. Justitieministeriet har dessutom tillsatt en arbetsgrupp för att förnya lagen om bostadsköp. Arbetsgruppens mandatperiod löper ut i slutet av janu-

ari 2026. Arbetsgruppens mål är att genom reformer förbättra funktionaliteten hos bestämmelserna om skyddet för köpare och bostadsaktiebolag och avlägsna oklarheter som observerats i tillämpningen.

Nästa år träder också ändringarna i BSP-systemet i kraft. Genom ändringarna förbättras möjligheterna för köpare av första bostaden att inleda BSP-sparande och systemets funktionalitet och tydlighet förbättras. De ändringar som föreslås i propositionen påverkar både nuvarande och framtida bostadssparare, köpare av en första bostad och låntagare. Ändringarna ska i regel tillämpas på såväl befintliga som nya bostadssparavtal och lån.

Till hushållsbidrag berättigar normalt hushålls-, omsorgs- eller vårdarbete samt arbete som innebär underhåll eller ombyggnad av en bostad eller fritidsbostad. En förutsättning för att avdrag ska beviljas är att arbetet har utförts i en bostad eller fritidsbostad som används av den skattskyldige, den skattskyldiges föräldrar eller far- eller morföräldrar. Kostnader för underhållsbesiktningar, andra granskningar, planeringsarbete eller olika mätningar berättigar inte till hushållsavdrag, med undantag av situationer där de utgör en liten och fast del av underhålls- och ombyggnadsarbetet och där arbetet har utförts i en bostad som används av den skattskyldige eller en släkting till denne enligt vad som definieras i lagen. Med beaktande av hushållsavdragets mål och syfte har man velat begränsa avdragsrätten för renoveringar endast till egentliga underhålls- och ombyggnadsarbeten. Underhållsbesiktningar och andra ovan nämnda arbetsprestationer lämpar sig dåligt för hushållsavdrag, eftersom de sällan utförs av hushållen själva och de omfattar vanligtvis också kostnader för arbete som utförs någon annanstans än i den skattskyldiges bostad.

Underhållsbesiktningar av bostadsköp producerar opartisk information för parterna i bostadsköpet om objektets byggnadstekniska kondition, service- och reparationsbehov, skaderisker och åtgärdsförslag. Syftet med underhållsbesiktningar är att trygga både säljarens och köparens rättigheter och de kan anses främja en säkrare bostads- och fastighetshandel.

Helsingfors 8.12.2025

Miljö- och klimatminister Sari Multala