

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 401/2025 vp

Vastaus kirjalliseen kysymykseen kuntokartoitusten hinnoittelusta ja voimassaolosta

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Timo Suhosen /sd näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KKV 401/2025 vp:

Onko hallitus tietoinen kuntokartoitusten vaikutuksesta hidastaa edelleen matelevaa asunto- ja kiinteistökauppaa,

mihin toimiin hallitus aikoo ryhtyä kuntokartoitusten hinnoittelun ja voimassaolon koh-
tuullistamiseksi,

mihin toimiin hallitus aikoo ryhtyä vähentääkseen asuntoa tai kiinteistöä myyvän hallin-
nollista taakkaa ja hallinnollisia kuluja,

miten hallitus aikoo palauttaa kuluttajien ja etenkin nuorison luottamuksen omistusasumi-
seen,

onko Suomeen syntynyt kiinteistöcupla kauppaan vaikuttavien välikäsien lisääntymisen ja
läpinäkymättömien hinnoittelu- ja taksapolitiikan johdosta ja

harkitseeko hallitus kuntokartoitustyön sisällyttämistä kotitalousvähennyksen piiriin?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Asunto- ja kiinteistökauppaa koskevat säädökset, kuten asuntokauppalaki ja maakaari, kuuluvat oikeusministeriön toimialaan. Nämä säädökset koskevat kuitenkin pääasiassa myyjän ja ostajan välistä sopimussuhdetta, eivätkä ne sisällä esimerkiksi kuntokartoituksia koskevaa sääntelyä. Myöskään ympäristöministeriön hallinnonalalla ei ole sääntelyä kuntokartoituksiin liittyen. Kuntokartoituksesta käytetään asunnon tai kiinteistön myyntiin liittyen myös termiä asuntokaupan kuntotarkastus.

Kiinteistökaupassa myyjä on usein itse selvittänyt omalla kustannuksellaan myytävän kiinteistön kuntoa ennen kaupanteon aloittamista. Tämä onkin suositeltavaa, sillä kuntotarkastuksen yhteydessä voi ilmetä mahdollisia piileviä vikoja ja korjaustarpeita, jotka myyjä voi korjata ennen kaupan aloittamista tai nämä puutteet on mahdollista huomioida myyntihinnassa. Asunnon tai kiinteistön ostajaehdokka voi edellyttää ostotarjouksessaan uuden kuntotarkastuksen tekemistä ennen kaupan viimeistelyä, mutta tällaisessa tilanteessa kuntotarkastuksesta aiheutuvat kustannukset maksetaan usein puoliksi. Myös pankki voi edellyttää kuntotarkastusta ennen lainan myöntämistä. Kirjallisessa kysymyksessä mainittu kuntokartoituksen uusiminen kolmen kuukauden jälkeen vaikuttaa kuitenkin olevan kiinteistönvälitysalan ja/tai rahoitusalan itsensä luoma käytäntö, sillä asiaan liittyvää sääntelyä ei ole. Myöskään asuntokaupan kuntotarkastuksesta laaditut alan yleiset ohjeistukset eivät mainitse kuntotarkastuksen uusimisvelvoitetta muutaman kuukauden välein.

Kuntotarkastuksiin ja -kartoituksiin liittyvien palvelujen tarjoaminen kuuluu Suomen perustuslaissa säädettyyn elinkeinonharjoittamisen vapauteen, jonka mukaisesti jokaisella on oikeus hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla ja elinkeinolla. Tämän mukaisesti em. palveluja tarjoavilla yrityksillä ja toiminnanharjoittajilla on myös oikeus hinnoitella tarjoamansa palvelut haluamallaan tavalla.

Jos kuluttaja ostaa elinkeinonharjoittajalta kuntotarkastuksen, asiaa arvioidaan myös kuluttajan-suojalain 4 luvun säännösten perusteella. Luvun 1 §:n 1 momentin mukaan, jos sopimuksen ehto on kuluttajan kannalta kohtuuton tai sen soveltaminen johtaisi kohtuuttomuuteen, ehtoa voidaan sovitella tai se voidaan jättää huomioon ottamatta. Sopimuksen ehtona pidetään myös vastikkeen määrää koskevaa sitoumusta. Kohtuuttomuutta arvioitaessa otetaan huomioon sopimuksen koko sisältö, osapuolten asema, sopimusta tehtäessä vallinneet olot ja olojen muuttuminen sekä muut seikat. Jos kuntotarkastuksen tilaaja ei ole kuluttaja, sopimuksen sovitteluun sovelletaan varallisuus-oikeudellisista oikeustoimista annetun lain 36 §:ää.

Hallitus on päätöksillään asuntorahoituksen säätelystä kehittänyt asuntomarkkinoiden toimivuutta ja edistänyt kuluttajien luottamusta asuntomarkkinoihin. Keväällä 2025 päätettiin nostaa asuntolainojen enimmäiskesto 30 vuodesta 35 vuoteen, mikä tukee myös nuorien mahdollisuuksia omistusasumiseen, säästämiseen ja sijoittamiseen. Hallitus päätti myös sallia asuntolainakaton asettamisen enimmillään 95 prosenttiin kaikille asunnonostajille nykyisen 90 prosentin sijaan. Taloyhtiölainojen osalta pidetään voimassa nykysääntely, mutta mahdollistetaan asetuksella muuttaa suhdannetilanteen mukaan enimmäisluotto-osuutta ja lyhennysvapaan kesto, sekä enimmäislaina-aikaa. Ympäristöministeriö ja valtiovarainministeriö ovat myös käynnistäneet selvityserhmän etsimään ratkaisuja asumisen ja rakentamisen rahoittamisen pullonkauloihin sääntelyä sujuvoittamalla. Lisäksi oikeusministeriössä on käynnissä asuntokauppalakia uudistava työryhmä. Työryhmän toimikausi päättyy tammikuun 2026 lopussa. Työryhmän tavoitteena on uudistuksilla parantaa ostajien ja taloyhtiöiden suojaksi annettujen säännösten toimivuutta ja poistaa soveltamisessa havaittuja epäselvyyksiä.

Ensi vuonna voimaan tulevat myös muutokset ASP-järjestelmään. Muutoksilla parannetaan ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia ASP-säästämiseen ja parannetaan järjestelmän toimivuutta ja selkeyttä. Esitykseen sisältyvät muutokset vaikuttavat sekä nykyisiin että tuleviin asuntosäästäjiin, ensiasunnon ostajiin ja lainansaajiin. Muutoksia sovellettaisiin pääsääntöisesti sekä olemassa oleviin että uusiin asuntosäästösopimuksiin ja lainoihin.

Kotitalousvähennykseen oikeuttaa tavanomainen kotitalous-, hoiva- ja hoitotyö sekä asunnon ja vapaa-ajan asunnon kunnossapito- ja perusparannustyö. Vähennyksen myöntämisen edellytyksenä on, että työ on suoritettu verovelvollisen, hänen vanhempiansa tai isovanhempiansa käyttämässä asunnossa tai vapaa-ajan asunnossa. Kuntotutkimuksista, muista tarkastuksista, suunnittelutyöstä tai erilaisista mittauksista aiheutuneet kustannukset eivät oikeuta kotitalousvähennykseen lukuun ottamatta tilanteita, joissa ne ovat vähäinen ja kiinteä osa kunnossapito- ja perusparannustyötä ja että työ on suoritettu verovelvollisen tai hänen laissa määritellyn sukulaisensa käyttämässä asunnossa. Kotitalousvähennyksen tavoitteet ja tarkoitus huomioiden vähennysoikeus remonttien osalta on haluttu rajata ainoastaan varsinaisiin kunnossapito- ja perusparannustöihin. Kuntotutkimukset ja muut edellä mainitut työsuoritukset soveltuisivat huonosti kotitalousvähennyksen piiriin, koska ne ovat sellaisia, joita harvoin kotitaloudet tekevät itse ja niihin tyypillisesti sisältyy myös kustannuksia, joihin liittyvä työ tehdään muualla kuin verovelvollisen asunnossa.

Asuntokaupan kuntotarkastus tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille tarkastettavan kohteen rakennusteknisestä kunnosta, huolto- ja korjaustarpeista, vaurioriskeistä ja toimenpideehdotuksista. Kuntotarkastusten tavoitteena onkin turvata sekä myyjän että ostajan oikeuksia, ja niiden voidaan katsoa edistävän turvallisempaa asunto- ja kiinteistökauppaa.

Helsingissä 8.12.2025

Ympäristö- ja ilmastoministeri Sari Multala

VN/35086/2025-YM-2

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: