Rahja Reetta

RS-järjestelmän avainriskit ostajan kannalta

tarkasteltavana erityisesti tilanne rakennustoimialan laskusuhdanteessa

Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö
Talousoikeuden pro gradu -tutkielma
Kauppatieteiden maisteriohjelma

Vaasa 2025

VAASAN YLIOPISTO
Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö
Tekijä: Rahja Reetta
Tutkielman nimi: RS-järjestelmän avainriskit ostajan kannalta: tarkasteltavana erityisesti tilanne rakennustoimialan laskusuhdanteessa
Tutkinto: Kauppatieteiden maisteri
Oppiaine: Talousoikeus
Työn ohjaaja: KTT Olli Välimäki
Valmistumisvuosi: 2025 **Sivumäärä:** 68

TIIVISTELMÄ:
Suomalaisten asuminen keskittyy megatrendinä tunnistetun kaupungistumisen myötä yhä enemmän kaupunkeihin, joka lisää erityisesti kerrostaloasuntojen tarvetta. Asuntokaupan romahtamisesta ja laskusuhdanteesta johtuen uusia asuntoja rakennetaan vähemmän, kuin asuntotuotantotarve tällä hetkellä on. Tilanne johtaa rakennusliikkeitä taloudellisiin vaikeuksiin ja siten mahdollisten riskien realisoitumiseen kuluttajalle.

Tässä tutkimuksessa tunnistetaan uuden rakennettavan asunnon kauppaan liittyviä tärkeimpiä ja merkittävimpiä riskejä, joita kuluttaja voi kohdata asuntokaupassa erityisesti rakennusalan laskusuhdanteen aikana. Näitä riskejä kutsutaan avainriskeiksi. Toisekseen selvitetään, löytyykö voimassa olevasta lainsäädännöstä ostajaa suojaavia keinoja näiden avainriskien hallitsemiseksi tai poistamiseksi.

Tarkastelun kohteena on erityisesti asuntokauppalaki ja sen toiseen lukuun sisältyvä suojajärjestelmä, joka tunnetaan yleisesti myös nimellä rs-järjestelmä. Kyseessä on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen tutkimus, koska tarkastelun kohteena on voimassa oleva oikeus. Tutkimusaineistona hyödynnetään sekä vahvasti velvoittavia että heikosti velvoittavia ja sallittuja oikeuslähteitä. Käytettävissä on ollut myös kirjoittajan työsuhteeseen perustuvaa kokemusperäistä tietoa.

Tutkimuksen tuloksena kuluttajan merkittävimmät avainriskit voidaan todeta liittyvän perustajaosakkaan maksukyvyttömyyteen rakentamisvaiheessa tai asuntokaupan taloudelliseen virheeseen. Suurin avainriski realisoituu perustajaosakkaan ajautuessa konkurssiin kesken rakentamisen. Kuluttajaostajan asemaa rakentamisvaiheessa pyritään suojaamaan asuntokauppalakiin sisältyvällä sääntelyllä, jonka olennainen osa ovat perustajaosakkaan hanketta rahoittavaan pankkiin talletettavat vakuudet.

Asuntokauppalain suojajärjestelmä sisältää määräykset turva-asiakirjoista sekä perustajaosakkaalta vaadittavista vakuuksista. Nämä eivät kuitenkaan tarjoa riittäviä suojakeinoja turvaamaan ostajan asemaa perustajaosakkaan konkurssissa. Perustajaosakkaan asettamilla vakuuksilla voidaan hallita osittain kuluttajan riskiä asuntokaupan taloudellisessa virheessä, mutta ne eivät poista sitäkään riskiä kokonaan.

AVAINSANAT: Asuntokauppalaki, asuntokauppa, asunto-osakeyhtiö, kuluttajat, maksukyvyttömyys, rakentaminen, riskit, vakuudet

Sisällys

1 Johdanto 6
1.1 Tutkimuksen taustaa 6
1.2 Tutkimusongelma ja aiheen rajaaminen 11
1.3 Tutkimuksen lähteet ja niiden hyödyntäminen 13
1.4 Tutkimuksen rakenne 14
2 Sopimus uuden asunnon kaupasta 16
2.1 Keskeiset käsitteet ja termit 16
2.1.1 Asunto-osake 16
2.1.2 Kuluttaja 17
2.1.3 Elinkeinonharjoittaja 17
2.1.4 Perustajaosakas 17
2.1.5 Turva-asiakirjojen säilyttäjä 18
2.1.6 Maksupostit 19
2.2 Sopimustyyppi ja sopimussuhteen osapuolet 20
2.3 Sopimuksen oikeudelliset normit ja vähimmäissisältö 22
2.4 Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet 24
2.4.1 Sopimuksesta ilmoittaminen turva-asiakirjojen säilyttäjälle 24
2.4.2 Osakkeiden panttaus 26
2.5 Myyjän viivästys 27
2.6 Ostajan avainriskit 28
3 Asuntokauppalain suojajärjestelmä 33
3.1 Rakentamisvaihetta edeltävä aika 33
3.2 Rakentamisvaihe ja sitä koskeva sääntely 35
3.3 Turva-asiakirjat 36
3.3.1 Turva-asiakirjojen luovuttaminen säilytettäväksi 36
3.3.2 Taloussuunnitelma 37
3.3.3 Taloussuunnitelman muuttaminen 38
3.3.4 Taloussuunnitelman vastaisesti tehty oikeustoimi 39
3.3.5 Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudet 40

3.4 Vakuudet 42
3.4.1 Rakentamisvaiheen aikainen vakuus 42
3.4.2 Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus 44
3.4.3 Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia 45
3.4.4 Rakentamisvaiheen aikaisen ja jälkeisen vakuuden käyttäminen 45
3.4.5 Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettava vakuus 47
3.5 Osakkeenostajien kokous 51
3.6 Suojajärjestelmä perustajaosakkaan maksukyvyttömyyden varalta 53
3.6.1 Ulosmittauskielto 53
3.6.2 Perustajaosakkaan konkurssi 54
3.7 Uuden asunnon osto toiselta kuluttajalta 56
4 Yhteenveto ja johtopäätökset 57
Lähteet 65

Taulukot

Taulukko 1. Vakinaisesti asutut asunnot (Tilastokeskus) 6

Taulukko 2. Uusien osakeasuntojen hintaindeksi (2015=100) ja kauppojen lukumäärät, vuosittain muuttujina Alue, Vuosi, Talotyyppi ja Tiedot. (Tilastokeskus) 8

Lyhenteet

AsKL Asuntokauppalaki
KSL Kuluttajansuojalaki
KL Kauppalaki

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen taustaa

Kaupungistuminen on maailmanlaajuinen megatrendi, joka vaikuttaa myös suomalaisiin siten, että yhä useampi asuu kaupungissa. Monet palvelut ja työpaikat ovat keskittyneet yhä enemmän kaupunkeihin. Suomen ympäristökeskus ylläpitää kaupunki-maaseutuluokitusta, jonka perusteella lasketaan kaupungistumisaste. Vuonna 2022 Suomen kaupungistumisaste oli 73,6 %.[1] Tämä kehitys lisää asuntojen tarvetta kaupunkiseuduilla. Kun asukkaiden määrä alueella kasvaa, on selvää, että tämä täytyy huomioida osana aluekäytön suunnittelua. Kaikilla ei ole enää mahdollisuutta asua väljästi suomalaisten perinteisesti unelmoimassa omakotitalossa vaan myös asuminen keskittyy enenevissä määrin asuinhuoneistoihin kerrostalossa.

Oman asunnon hankinta on yksi isoimmista hankinnoista ja sijoituksista elämän aikana ja se koskettaa miltei jokaista ainakin jossakin elämän vaiheessa. Suomalaisten yleisin asumisen hallintaperuste on omistusasunto, joka ilmenee alla olevasta Tilastokeskuksen[2] laatimasta taulukosta:

Taulukko 1. Vakinaisesti asutut asunnot (Tilastokeskus)

	2010	**2022**	**2022**	**2023**
Asuntokunnat yhteensä	**2 537 197**	**2 766 679**	**2 816 206**	**2 844 883**
Talotyyppi	**%**	**%**	**%**	**%**
Omakoti- ja paritalot	40,4	38,2	37,6	37,3
Rivitalot	13,9	13,5	13,4	13,3
Kerrostalot	43,7	46,8	47,4	47,9
Muut rakennukset	2,0	1,5	1,5	1,5
Hallintaperuste	**%**	**%**	**%**	**%**

[1] Suomen ympäristökeskus
[2] Tilastokeskus

	2010	2022	2022	2023
Omistusasunto	65,5	62,3	61,4	61,3
Vuokra-asunto	30,4	34,4	35,4	35,9
Asumisoikeus-asunto	1,3	1,8	1,9	1,9
Muu hallintaperuste tai tuntematon	2,7	1,5	1,3	1,0

Taulukosta voidaan havaita kerrostaloasumisen kasvaneen merkittävästi vuodesta 2010 vuoteen 2023. Kerrostaloasuntokuntien osuus asuntokunnista yhteensä oli vuonna 2010 43,7 % ja vuonna 2023 47,9 %, joten kerrostaloasuntojen tarve on kasvanut tarkasteltavana ajankohtana. Rakentamisvaiheen asunnon kauppa liittyy kerrostaloasuntojen rakentamiseen ja rakennusliikkeisiin.

Asunnon valintaan vaikuttavia tekijöitä on useita. Tärkeimpiä tekijöitä ovat varmasti asunnon sijainti ja alueen viihtyisyys. Elämäntilanteella on suuri merkitys siihen, millaisia palveluita alueelta tulisi löytyä. Asunnon ostajan täytyy tehdä ratkaisu myös uuden rakennettavan asunnon tai valmiin asunnon välillä. Uuden rakennettavan asunnon houkuttelevuutta lisää mm. se, että rakentamisvaiheen kaupassa voi itse päästä vaikuttamaan tiloissa käytettäviin pintamateriaaleihin ja uuden asunnon kohdalla ei tarvitse varautua taloudellisesti isoihin remonttikuluihin, kuten taloyhtiön putkiremontteihin. Tämä tutkimus kohdistuu nimenomaan uusien rakennettavien asuntojen kauppaan ja siihen liittyviin riskeihin.

Tutkimuksen ajankohtaisuus perustuu siihen, kun asuntokauppa on romahtanut ja uusia asuntoja rakennetaan vähän, joten tilanne johtaa rakennusyhtiöitä taloudellisiin vaikeuksiin. Tämän seurauksena riskit saattavat realisoitua asunnon ostajille. Uusien asuntojen rakentaminen on harvinaisen alhaisella tasolla. Tilastokeskuksen rakennus- ja asuntotuotantotilastosta ilmenee, että rakennuslupia myönnettiin loka-joulukuussa 2024 4 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Koko maassa rakennushankkeiden

loppuunsaattamisen myötä uusia asuntoja valmistui 5 154 kpl, mikä puolestaan on 47 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin.[3]

Rakennusteollisuus RT Oy:n selvityksen mukaan uusia asuntoja tarvitaan vuosittain yli 35 000 kpl asuntotarpeen keskittyessä voimakkaasti kasvaville kaupunkiseuduille[4]. Rakennusteollisuuden kevään 2025 suhdannekatsauksen mukaan vuosien 2023–2026 asuntotuotanto on jäämässä selkeästi alle asuntotuotantotarpeen. Uusia vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja arvioidaan aloitettavan v. 2025 13 500 kpl ja vuonna 2026 aloituksia arvioidaan olevan 16 000 kpl[5]. Niinpä uusia asuntoja ei tule riittävästi markkinoille, ja siitä todennäköisenä seurauksena on asuntojen hintojen nousu.

Alla olevasta taulukosta[6] voidaan havaita asuntokauppojen lukumäärän laskeneen pääkaupunkiseudulla merkittävästi koronaa edeltävästä vuodesta 2019 viime vuoteen 2024. Toisaalta on havaittavissa asuntokauppojen mahdollisesti saavuttaneen suhdanteen pohjan v. 2023 pääkaupunkiseudulla, sillä v. 2024 asuntokauppa on edellisvuodesta hivenen piristynyt.

Taulukko 2. Uusien osakeasuntojen hintaindeksi (2015=100) ja kauppojen lukumäärät, vuosittain muuttujina Alue, Vuosi, Talotyyppi ja Tiedot. (Tilastokeskus)

	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Pääkaupunkiseutu (PKS)						
Kauppojen lukumäärä						
Rivitalot	611	505	552	271	61	83
Kerrostalot	3 685	3 584	4 011	1 416	454	624

Rakentaminen on voimakkaasti suhdanneriippuvaista. Laskusuhdanteelle on tyypillistä työttömyyden lisääntyminen ja kuluttajien varovaisuus lisääntyy etenkin isojen

[3] Tilastokeskus 18.2.2025
[4] Rakennusteollisuus RT Oy
[5] Rakennusteollisuus Suhdannekatsaus kevät 2025
[6] Tilastokeskus 1.5.2025

taloudellisten päätösten suhteen laskusuhdanteen aikana. Asuntojen kysynnän hiipuessa asuntojen hinnat laskevat, ja samalla epävarmuus omaan taloudelliseen tilanteeseen lykkää kuluttajien päätöksiä ostaa tai vaihtaa asuntoa. Tyypillisesti laskusuhdanteessa rakentamisen määrä laskee edellä mainitusta syistä johtuen ja rakennusyhtiöitä ajautuu maksuvaikeuksiin ja heikoimmin menestyneet saattavat joutua turvautumaan velkajärjestelyyn tai pahimmassa tapauksessa ne ajautuvat konkurssiin.

Tilastokeskuksen mukaan lopettaneita yrityksiä vuonna 2023 oli eniten rakennusalalla. Tämä johtui yleisestä epävarmuudesta ja laskusuhdanteesta (maailmanlaajuinen pandemia, sota Euroopassa, korkojen nousu), sillä sijoittajien kiinnostuksen pudottua rakennushankkeita ei käynnistetty samaan tapaan kuin aikaisempina vuosina. Rakentamisen hiivuttua 4 220 rakennusalan yritystä lopetti toimintansa vuoden 2023 aikana, joista puolet toimivat talonrakentamisen alalla. Viidesosa näistä lopettaneista yrityksistä haettiin konkurssiin ja neljä viidesosaa pystyi lopettamaan toimintansa hallitusti ilman konkurssimenettelyä. Siitäkin huolimatta konkurssien määrä, 780 kpl, rakennusalalla oli ennätyksellinen, kun konkurssien osuus lopettaneista kasvoi kehnosta markkinatilanteesta johtuen.[7]

Uuden asunnon kaupassa ostaja on yleensä tavallinen kuluttaja, jolla ei ole tarkempaa asiantuntemusta asuntokaupasta. Vastaavasti myyjänä on yleensä rakennusliike, joka on asuntokaupan ja rakentamisen ammattilainen. Näin ollen on pidetty tärkeänä ostajan taloudellisen ja oikeudellisen aseman suojaamista, koska kuluttajan asema on tässä asetelmassa heikompi. Uuden asunnon rakentamisvaiheen kauppaan liittyy olennaisena osana asuntokauppalain 2 luvun säädökset osakkeen ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa, jota kutsutaan yleisesti myös RS-järjestelmäksi. RS-järjestelmä luotiin 1970-luvulla pankkien toimesta asunnon ostajien suojaksi ja järjestelmä tuotiin osaksi Asuntokauppalakia (849/1994) 1990-luvulla. Lyhenne RS tulee sanoista Rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema. Suojajärjestelmä mahdollistaa rakennushankkeen toteuttamisen siten, että asunto-osakeyhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet

[7] Tilastokeskus

myydään ostajille jo talon suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa. Kauppasopimus tehdään omistuksenpidätysehdoin, jolloin myyjänä toimiva perustajaosakas, usein rakennusliike, säilyttää määräysvallan asunto-osakeyhtiössä koko rakentamisvaiheen ajan. Ostajat rahoittavat rakennushanketta maksamalla kauppahintoja kohteen valmiusastetta vastaavin maksuerin. Säännöstön noudattaminen on rakentajalle pakollista, mikäli rakennettavia asuntoja tarjotaan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteet käyttöönotettaviksi. Säännösten olennaisena osana ovat vakuudet, jotka perustajaosakkaan on talletettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle rakennusvirheiden ja perustajaosakkaan konkurssin varalta. Olennaista suojaa ostajalle tuovat myös kauppahinnan erääntymistä koskevat säännökset ja osakkeenomistajien oikeus hankkia rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja[8].

Vallalla oleva käsitys lienee, että RS-järjestelmä tuo suojaa esimerkiksi perustajaosakkaan konkurssitilanteessa. Lisäksi RS-kohteita pidettäneen turvallisina kohteina, koska pankki on päättänyt rahoittaa kyseisiä hankkeita ja uskotaan, että rahoittaja rahoitustoiminnan voimakkaan sääntelyn johdosta on analysoinut ja tarkistanut hankkeiden olevan toteuttamiskelpoisia ja siten rahoituskelpoisia. Rahoituksen järjestymisen perusteella kuluttajilla voi olla uskomus turvallisesta hankinnasta. Onko kuluttajan kuitenkaan viisasta turvautua tähän ajatusmalliin tutustumatta rakenteilla olevan kohteen tietoihin ja rakennusliikkeeseen tarkemmin?

Vastikään on uutisoitu keskeneräiseksi jääneistä rakennushankkeista rakennuttajan konkurssin myötä. Esimerkiksi Kauppalehti uutisoi 30.9.2023 Kesälahden Rakennus -yhtiön konkurssista, joka oli rakentamassa kahta kerrostalorakennusta Joensuuhun, mutta jätti konkurssin myötä urakan kesken. Asunnon ostajien kannalta tilanne on hankala. Heillä on mahdollisuus purkaa kauppa, mutta sen myötä heistä tulee konkurssipesän velkojia. Kaikkia maksettuja rahoja ei välttämättä saa takaisin muutenkin velkaisesta konkurssipesästä. Toisena vaihtoehtona asunnon ostajille olisi löytää urakoitsija, joka jatkaisi urakan loppuun. Kohde ei kuitenkaan välttämättä houkuttele muita rakennuttajia, sillä

[8] Keskitalo 2024

perustajaurakoitsijalla on kymmenen vuoden vastuu asunnon virheettömyydestä, eikä jatkaja tiedä mitä keskeneräinen rakennus sisältää, mutta jatkaja joutuu siitä vastuuseen. Talonrakennusteollisuuden toimitusjohtaja Kim Kaskiaro kertoo, että ostajat voivat pahimmillaan menettää lähes kaiken, mitä he ovat maksaneet.[9]

Toisessa aiheeseen kohdistuvassa artikkelissa Yle uutisoi yli 300 000 euron lisälaskun saneesta pariskunnasta, jotka olivat ostaneet keskeneräisen asunnon RS-siirtosopimuksella toiselta kuluttajalta, joka oli ostanut osakkeet alun perin rakennuttajalta. Asunto ei valmistunut suunnitellussa määräajassa elokuun 2018 loppuun mennessä ja helmikuussa 2019 rakennusliike oli asetettu konkurssiin, jolloin rakennustyöt keskeytyivät. Asunto-osakeyhtiön osakkaat hakivat lisälainaa, jolloin pariskunnan kohdalla velaton kauppahinta nousi 80 % sovitusta. Asunto valmistui kaksi vuotta myöhässä ja pariskunta joutui asumaan väliaikaismajoituksessa, josta heille kertyi vuokramenoja lähes 21 000 eur. Artikkelissa kuluttajariitalautakunnan puheenjohtaja Pauli Ståhlberg kertoo olevan epäselvää, milloin rakennuttajan rakentamisvaiheen aikainen vakuus tulee luovuttaa käyttöön ja on ilmennyt tapauksia, joissa vakuuden antajat eivät luovuta vakuutta ennen kuin lopulliset kustannukset ovat selvillä. Ståhlberg kertoo myös, että vakuuksien määrä voi olla riittämätön.[10]

1.2 Tutkimusongelma ja aiheen rajaaminen

Tämä tutkimus tunnistaa kuluttajan näkökulmasta tärkeimpiä riskejä rakenteilla olevan asunto-osakkeen kaupassa erityisesti rakennusalan laskusuhdanteessa ja arvioi voiko niitä hallita voimassa olevan lainsäädännön keinoin. Tutkimuksessa tarkastellaan kuluttajan asemassa olevalle yksityishenkilölle mahdollisesti muodostuvia tärkeimpiä riskejä, jotka liittyvät rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakkeen ostoon

[9] Kauppalehti 30.9.2023
[10] Rautio 2024

elinkeinonharjoittajalta. Tässä tutkimuksessa avainriskeiksi[11], kutsutaan niitä riskejä, jotka muodostuvat kuluttajan kannalta tärkeimmiksi ja taloudellisilta seuraamuksiltaan vaikuttavimmiksi.

Tutkimuskysymykset:

1. Millaisia avainriskejä ostaja voi kohdata uuden rakennettavan asunnon kaupassa erityisesti silloin, kun rakennustoimialalla vallitsee laskusuhdanne?
2. Löytyykö lainsäädännöstä ostajaa suojaavia keinoja näitä avainriskejä kohtaan?

Asuntokaupat ryhmitellään asunnon tyyppiin perustuen kolmeen eri ryhmään, rakentamisvaiheen asunto, valmis uusi asunto ja käytetty asunto. Ryhmittelyyn vaikuttaa myös myyjän ja ostajan välinen suhde.[12] Tutkimus rajataan koskemaan rakentamisvaiheen asunnon kauppaa eli uudisrakentamista ja tutkimuksen ulkopuolelle rajataan uudisrakentamiseen verrattava korjausrakentaminen sekä lisärakentamishankkeet. Rakentamisvaiheen asunnosta käytetään tässä tutkimuksessa myös nimitystä uusi asunto. Myyjän ja ostajan välinen suhde vaikuttaa siihen tulevatko Asuntokauppalain 2. luvun säännökset sovellettavaksi. Kun ostajana on kuluttaja ja myyjänä perustajaurakoitsija, edellä mainitut säännökset tulevat sovellettavaksi. Jos taas ostajana on muu kuin kuluttaja, näitä Asuntokauppalain 2. luvun säännöksiä ei sovelleta. Ostettavan asunnon oletetaan tutkimuksessa olevan uudisrakennettavan asuntoyhteisöön kuuluva asunto-osake ja osaomistusyhteisöt rajataan myös tutkimuksen ulkopuolelle.

Mikä riski sitten on? Riskille voi löytää useita määritelmiä. Esimerkiksi Haapio ja Siedel kertovat riskien tarkoittavan erilaisia asioita eri henkilöille. Heidän mukaansa David Hillson, on määritellyt riskin epävarmuudeksi, jolla on merkitystä. Riskille löytyy myös monimutkaisempia määritelmiä, kuten ISO 31000 Riskienhallinta -standardin (ISO 31000:2009) mukainen epävarmuuden vaikutus kohteelle. Epävarmuuden vaikutus voi

[11] Välimäki, s. 44
[12] Nevala & Suni, s. 12

olla joko positiivinen tai negatiivinen.[13] Esimerkkinä positiivisesta riskistä on sijoittajien odotukset positiivisen riskin toteutumisesta odottaessaan isoja tuottoja sijoittamilleen pääomille. Tässä tutkimuksessa avainriskeillä tarkoitetaan riskejä, joiden negatiivinen merkitys on kuluttajalle suuri ja jotka saattavat vaikuttaa haluttuun ja odotettuun lopputulokseen merkittävästi. Realisoituessaan avainriskien seuraamukset voivat olla vakavia. Ostajan tulisi ymmärtää RS-järjstelmään liittyvät avainriskit. Tarve korostuu erityisesti sellaisissa taloudellisissa olosuhteissa, jotka poikkeavat yleisesti normaalina pidetyistä.

Riskejä voidaan hallita sopimuksin. Perinteisesti sopimukset nähdään laillisiksi työkaluiksi. Näin ajateltuna ne ovat lupauksia, jotka laki panee täytäntöön. Sopimukset luovat oikeuksia ja velvollisuuksia ja laki huolehtii oikaisusta, jos sopimuksen lupaukset on rikottu.[14]

Toinen merkitys sopimuksille on nähdä ne käsikirjoituksina tai tiekarttoina ohjaamassa osapuolten yhteistyötä. Sopimusprosessi ja dokumentit voivat auttaa muodostamaan näkyvästi vaatimuksia, rooleja ja vastuita sopimukseen liittyvien riskien kanssa. Tällä tavalla sopimukset voivat tarjota työkaluja ilmaista ja linjata sopimuskumppaneiden odotuksia ja suunnitelmia ja hallita liiketoimintaa, projekteja ja sopimussuhteita.[15]

1.3 Tutkimuksen lähteet ja niiden hyödyntäminen

Tämä tutkimus on metodiltaan oikeusdogmaattinen eli lainopillinen[16], jonka tarkoituksena on selvittää voimassa olevan oikeuden tilaa uuden rakenteilla olevan asunnon kaupassa. Samalla tutkimusongelman avulla pyritään systematisoimaan[17] eli jäsentämään

[13] Haapio & Siedel, s. 42
[14] Haapio & Siedel, s. 36
[15] Haapio & Siedel, s. 13
[16] Husa ym, s. 20
[17] Husa ym, s. 20

voimassa olevaa oikeuden tilaa uuden rakenteilla olevan asunnon kaupassa ostajan näkökulmasta.

Tämä tutkimus kohdistuu erityisen velvoiteoikeuden oikeuden alaan, joka tarkastelee sekä kauppaa että saamista ja velvoitetta sekä ostajan ja myyjän välistä suhdetta ja sidonnaisuutta. Tutkimuksen kohteena oleva asia on vahvasti säänneltyä, sillä sitä sääntelee mm. Asuntokauppalaki (843/1994), ja Kuluttajansuojalaki 38/1978 ja nämä lait ovat pakottavaa oikeutta kuluttajan hyödyksi.

Tutkimuksen aineistona käytetään Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä sekä tämän taustalla olevia hallituksen esityksiä. Lainsäädännön asema on vahvasti velvoittava oikeuslähde ja sen taustalla olevat lain esityöt heikosti velvoittava oikeuslähde. Lisäksi tutkimuksessa hyödynnetään tätä aihetta koskevaa kirjallisuutta ja artikkeleja sallittuina oikeuslähteinä.

Tähän aiheeseen kohdistuvia aiempia tutkimuksia on todella vähän. Löysin yhden aiemman Pro Gradu tutkimuksen, Palmroth Markus on v. 2018 lähestynyt aihetta Turun yliopistossa Pro Gradu -tutkielmassaan ” Asuntokaupan RS-järjestelmä: Tarkastelun kohteena perustajaosakkaan asettamat vakuudet sekä ostajansuojamekanismit”.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimus rakentuu neljästä pääluvusta. Johdanto-osuudessa kuvataan tutkimuksen lähtökohdat ja esitellään tutkimusongelma ja sen rajaukset sekä käytetyt lähteet ja tutkimuksen toteuttamistapa. Toisessa luvussa tarkastellaan sopimusta uuden asunnon kaupasta sekä sen tuomia oikeuksia ja velvollisuuksia sopimuskumppaneille. Tässä osassa tarkastellaan myös seuraamuksia velvollisuuksien noudattamatta jättämisestä erityisesti myyjän sopimusrikkomusten osalta ja niiden myötä määritellään ostajan avainriskit. Tämän osan alussa määritellään myös tutkimuksen kannalta keskeiset käsitteet ja termit.

Kolmannessa luvussa tarkastellaan AsKL (849/1994) sisältyvän suojajärjestelmän sisältöä ja suojajärjestelmän keinoja avainriskien hallitsemiseen. Näin toisen ja kolmannen luvun avulla tuodaan esiin tutkimuksen lainsäädännöllinen tausta. Neljännessä luvussa arvioidaan tutkimuksen tuloksia ja esitetään tutkimusongelman kannalta merkittävimmät johtopäätökset.

2 Sopimus uuden asunnon kaupasta

2.1 Keskeiset käsitteet ja termit

Tässä osiossa tarkastellaan sopimusta uuden asunnon kaupasta. Osiossa määritellään sopimustyyppi ja sopimussuhteen osapuolet sekä osapuolten oikeudet ja velvollisuudet. Tarkastelu kohdistetaan myös myyjäosapuolen sopimusrikkomuksesta aiheutuviin seuraamuksiin. Erityistä merkitystä sopimussuhteelle uuden asunnon kaupassa antaa se, ettei ostaja pysty tarkistamaan valmista kohdetta ennen sitovan sopimuksen solmimista, vaikka KSL 5.24 §:ssä määritellään ostajan oikeudeksi tarkastaa tavara ennen kauppahinnan maksamista. Aluksi määritellään tutkimuksen kannalta keskeisimmät käsitteet ja termit, jotka sisältyvät tutkimuksen kohteena olevaan lainsäädäntöön.

2.1.1 Asunto-osake

AsKL 849/1994 1:3 §:n mukaan asunto-osakkeella tarkoitetaan:
”asunto-osakkeella asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa”. Asunto-osakeyhtiölain (809/91) 1 §:n mukaan puolestaan asunto-osakeyhtiönä pidetään sellaista osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, jossa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka yhtiön jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Näin ollen kaikki sellaiset asunto-osakeyhtiön osakkeet, joihin liittyy oikeus tietyn asuinhuoneiston hallintaan, ovat asuntokauppalaissa tarkoitettuja asunto-osakkeita.

2.1.2 Kuluttaja

Asuntokauppalain 849/1994 1:3 §:n mukaan kuluttajalla tarkoitetaan ”luonnollista henkilöä, joka hankkii asuinhuoneiston pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten”. Kuluttajansuojalain 38/1978 1:4 § määritelmää voidaan pitää saman sisältöisenä, sillä kyseinen lainkohta määrittelee kuluttajan ”luonnolliseksi henkilöksi, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten”. Näin ollen oikeushenkilöitä ei voida pitää kyseisten lakien määritelmien mukaan kuluttajina asuntokaupassa.

2.1.3 Elinkeinonharjoittaja

Asuntokauppalain 849/1994 1:3 §:n määrittelemällä elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan ”luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka ammattimaisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittaviksi.”

Lain esitöissä todetaan, että elinkeinonharjoittajana voitaisiin pitää vain sellaista tahoa, joka toimii ammattimaisesti asuntokaupan alalla. Näitä ammattimaisesti alalla toimivia tahoja olisivat esimerkiksi rakennusliikkeet, rakennuttajayritykset ja -yhteisöt sekä kiinteistönvälittäjät. Kaupparekisteriin merkityllä toimialalla ei olisi merkitystä vaan sillä, mitä kyseessä olevan tahon tosiasiallinen toiminta sisältää.

2.1.4 Perustajaosakas

Asuntokauppalaissa perustajaosakkaalla tarkoitetaan ”luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheen aikana.” Laissa on tarkennettu, ettei perustajaosakkaana pidetä sellaista luonnollista

henkilöä, joka on merkinnyt yhteisöosuuden ennen kuin rakentamisvaihe on päättynyt ja jolla on ollut tarkoituksenaan hankkia asuinhuoneisto itselleen tai perheenjäsenelleen.

Perustajaosakas toimii useimmiten joko perustajaurakoitsijana tai perustajarakennuttajana. Perustajaurakoitsijana toimiva rakennusliike joko yksin tai yhdessä muiden perustajaosakkaiden kanssa perustaa rakennettavan yhteisön, jonka juridisena muotona voi olla asunto-osakeyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö tai asunto-osuuskunta. He käyttävät perustamansa yhteisön määräysvaltaa rakennusaikana ja hankkivat yhtiölle maa-alueen rakennettavaa rakennusta varten. Varsinkin suuremmissa rakennushankkeissa perustajaurakoitsijana toimii usein yhtiömuotoinen rakennusliike. Yhteisön perustajat merkitsevät nimiinsä kaikki osakkeet tai osuudet, huolehtivat kohteen markkinoinnista ja suunnittelusta sekä hankkivat rakennettavalle kohteelle tarvittavat luvat. Perustajaurakoinnille tyypillisesti perustajaosakas solmii urakkasopimuksen itsensä kanssa, joten tässä tilanteessa ei synny sopimussuhteille tyypillistä vastakkainasettelua, vaan tasapainoiseen sopimukseen pyrkiminen ja sopimuksen noudattamisen valvonta syntyy vasta myyjän ja ostajan välille, kun perustajaosakas alkaa tarjota osakkeita tai osuuksia ostettavaksi.

Kun perustajaosakas toimii perustajarakennuttajana, tämä solmii itsestään riippumattoman rakennusliikkeen kanssa urakkasopimuksen. Myös perustajarakennuttaja vastaa rakennettavan asuntoyhteisön perustamisesta ja käyttää rakennusaikana määräysvaltaa yhteisössä sekä vastaa markkinoinnista samaan tapaan kuin perustajaurakoitsija. Perustajaurakoitsijan tai perustajarakennuttajan vastuussa suhteessa osakkeenostajiin ja yhtiöön ei ole eroa.

2.1.5 Turva-asiakirjojen säilyttäjä

Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii lähes poikkeuksetta kohteen rakentamista rahoittava ns. RS-pankki. Mikäli hankkeeseen ei käytetä rahoitusta, joka maksetaan kokonaan tai osittain pois ostajilta kohteen valmistuttua saatavilla varoilla, tällöin säilyttäjänä

toimii rakennettavan kohteen sijaintialueen aluehallintovirasto. AsKL (849/1994) 2.4 §:n mukaan luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja mikäli mahdollista samalla paikkakunnalla, jossa yhtiön rakennukset sijaitsevat. Turva-asiakirjat voidaan säilyttää muulla paikkakunnalla vain, mikäli kyseessä olevalla luottolaitoksella ei ole paikkakunnalla toimipaikkaa. Tällöinkin turva-asiakirjat tulee säilyttää mahdollisimman lähellä kohteen sijaintipaikkaa, jotta ostajilla on mahdollisuus tutustua turva-asiakirjoihin.[18]

2.1.6 Maksupostit

Ostajien maksamia kauppahinnan maksueriä kutsutaan myös maksuposteiksi. Laki edellyttää kauppahinnan maksuerien ja rakennuksen valmistumisasteen vastaavan toisiaan, mutta yleisesti käytännön tilanne eroaa tästä lain vaatimuksesta. Tällä asialla on ratkaisevaa merkitystä ostajan taloudelliseen asemaan, jos rakentaminen keskeytyy. Jos ostajilta on kerätty maksueriä merkittävissä määrin etupainotteisesti, lakisääteisten vakuuksien määrä ei välttämättä riitä kuittaamaan kaikkia niitä kustannuksia, joita rakennustöiden loppuunsaattaminen edellyttää.[19]

AsKL (849/1994) 4.29 § vaatii, että kauppahinnasta vähintään kymmenen prosenttia saa erääntyä vasta sen jälkeen, kun ostajalla on ollut tilaisuus tarkastaa asunto ja hallinnan luovutus ostajalle toteutetaan. Samoin kauppahintaan kuulumattomat lisä- ja muutostyöt erääntyvät ostajan maksettavaksi vasta, kun kyseiset työt ovat valmistuneet eli niitä myyjä ei voi velvoittaa ostajan maksettavaksi ennakkoon.

---

[18] Nevala & Suni, s. 117-118
[19] Nevala & Suni, s. 66

2.2 Sopimustyyppi ja sopimussuhteen osapuolet

Sopimuksia jaotellaan usealla eri perusteella. Sopimusoikeuden kannalta merkitsevää on jaottelu, jolla on oikeudellista vaikutusta. Sen perusteella sopimuksia voidaan jaotella mm. käsitepareihin kuluttajasopimus-liikesopimus tai yksilöllinen sopimus-vakiosopimus tai ajallisesti kertasopimus-kestosopimus. Käsiteparit ovat riippumattomia toisistaan ja sama sopimus saatetaan luokitella useampaan ryhmään.[20]

Sopimus uuden asunnon kaupasta on perustajaosakkaan ja kuluttaja-asiakkaan välinen, joten sopimus kuuluu kuluttajasopimuksiin. Kuluttajasopimuksiin sovelletaan yleisesti kuluttajansuojalain säännöksiä, jotka ovat pakottavaa oikeutta. Näiden säännösten tarkoituksena on suojata kuluttajaa, sillä kuluttajan arvioidaan olevan sopimussuhteessa heikomman osapuolen asemassa suhteessa elinkeinonharjoittajaan.[21]

Jaottelu yksilöllisen sopimukseen tai vakiosopimukseen uuden asunto-osakkeen kaupassa ei ole selkeän yksiselitteinen. Uuden asunto-osakkeen kaupoissa on käytössä yleisesti Rakennustieto Oy:n kauppakirjalomake[22], ”Uuden asunnon kauppa (KH 90047)”. Niinpä tarkastelen jaottelua kyseisten määritelmien yksilöllinen sopimus ja vakiosopimus pohjalta.

Hemmo & Hoppu määrittelevät yksilöllisen sopimuksen sellaiseksi, jossa käytetään osapuolten keskenään neuvottelemia ehtoja eivätkä ehdot ole kummankaan sopijakumppanin yksin laatimia. Heidän mukaansa tällaiset ehdot sopimuksissa ovat usein tasapuolisempia kuin vakioehdot. Hemmo & Hoppu määrittelevät vakiosopimuksen puolestaan sellaiseksi, jossa käytetään monesti toisen osapuolen yksin laatimia vakioehtoja ja tämän oikeudellinen asema turvataan kyseisten ehtojen kautta. Vakioehdoissa

[20] Hemmo & Hoppu
[21] Hemmo & Hoppu
[22] Palviainen, s. 9

vastuunrajoituslausekkeet ovat yleisiä, eikä varsinkaan kuluttajilla ole yleensä neuvotteluvoimaa näiden sopimusehtojen muuttamiseksi.[23]

Toisaalta vakiosopimusehtoja käytetään useissa yksittäisissä eri sopijapuolten välisissä sopimuksissa. Vakiosopimusehdoista on käytössä myös termi yleiset sopimusehdot, joilla tarkoitetaan eri elinkeinonalojen laatimia ehtoja, joilla kyseisen alan liikkeet ja yritykset solmivat sopimuksia.[24]

Kuten edellä mainittu, uuden asunnon kaupassa on yleensä käytössä Rakennustieto Oy:n kauppakirjalomake ja Rakennustieto Oy kertoo verkkosivuillaan:

> ”Edistämme hyvää rakennustapaa toimimalla kiinteistö- ja rakennusalan tiedon tuottajana ja välittäjänä suunnittelusta ylläpitoon”[25],

joten sopimuksen sisältäessä kyseisen elinkeinonalan laatimia ehtoja, sopimusta voidaan pitää vakioehtoisena. On kuitenkin huomattava, että AsKL (849/1994) ohjaa voimakkaasti uuden asunnon kauppaa koskevaa sopimusta ja siten suojaa kuluttajan asemassa olevaa ostajaa pakottavalla sääntelyllä.

Hemmo & Hoppu toteavat kertasopimuksen olevan sellainen, jonka oikeusvaikutukset päättyvät asianmukaiseen suoritukseen. Kertasopimuksen yhteydessä ei siis erikseen sovita milloin sopimus päättyy. Kestosopimuksen he määrittelevät pitkäkestoiseksi, joka on usein voimassa toistaiseksi. Kestosopimuksilla voi olla suuri merkitys toisen osapuolen liiketoiminnalle ja sopimuksen irtisanominen tai purkaminen saattaa aiheuttaa riitoja sopimuskumppaneiden välille.[26] Näistä voidaan määritellä uuden asunnon kauppasopimuksen olevan kertasopimus, sillä sen oikeusvaikutukset päättyvät molempien osapuolien asianmukaisiin suorituksiin.

---

[23] Hemmo & Hoppu, luku 3
[24] Hemmo & Hoppu, luku 7
[25] Rakennustieto
[26] Hemmo & Hoppu, luku 3

2.3 Sopimuksen oikeudelliset normit ja vähimmäissisältö

Asunto-osakkeen kaupassa on kyse irtaimen kaupasta. Yleiset säännökset irtaimen esineen kaupasta sisältyvät Kauppalakiin 355/1987. Laki on tahdonvaltainen, jolloin sen säännökset voidaan sopimuksella sivuuttaa.[27] Asunto-osakkeen kauppaa sääteli aikaisemmin KL 355/1987, mutta se ei käsitellyt riittävästi asuntokauppaan liittyviä erityiskysymyksiä, erityisesti asunnon virhetilanteissa ja kuluttajansuojan katsottiin olevan puutteellinen tältä osin. Näiden ratkaisemiseksi säädettiin AsKL (849/1994).[28]

Lisäksi asuntokauppaa säätelee keskeisimmin laki varallisuusoikeudellisista oikeustoimista eli oikeustoimilaki 228/1929 OikTL. Se sisältää luvussa 1 sopimuksen syntymistä koskevat säännökset, luvussa 2 valtuutusta koskevat säännökset ja luvussa 3 sopimuksen pätemättömyyttä ja sovittelua koskevat säännökset. Muita asuntokauppaa koskevia säännöksiä ovat asuntomarkkinointiasetus 130/2001, laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000, asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009 ja laki huoneistotietojärjestelmästä 1328/2018. Asuntomarkkinointiasetuksessa on luettelo asioista, jotka elinkeinonharjoittaja tai kiinteistönvälitysliike on velvoitettu ilmoittamaan markkinoidessaan asuntoja kuluttajille. Välityslaki sisältää kiinteistövälitysliikkeen oikeudet ja velvollisuudet välitystoimintaa harjoittaessaan liikkeen ja myyjän ja liikkeen ja ostajan välisissä suhteissa. Asunto-osakeyhtiölaki sääntelee kaupan kohdetta ja osakkeenomistajan oikeuksia ja velvollisuuksia. Huoneistotietolainsäädännössä on määräykset huoneistotietojärjestelmästä eli osakehuoneistorekisteristä ja hallintakohderekisteristä. Osakehuoneistorekisteriin kirjataan osakkeiden saannot ja panttaukset sekä muut siihen tai sen tuottamaan hallintaoikeuteen kohdistuvat rajoitukset. Nykyisin uusien asuntoyhtiöiden osakkeenomistus osoitetaan sähköisellä omistajamerkinnällä eikä paperisia osakekirjoja enää paineta.[29]

---

[27] Hemmo & Hoppu, luku 3
[28] Nevala & Suni, s. 1
[29] Nevala & Suni, s. 2-5

Uuden asunnon kauppaa koskeva sopimus on sitä koskeva kauppakirja, eli rakentamisvaiheen kauppakirja. Perustajaosakkaan myydessä asuntoa rakentamisvaiheen aikana, kauppa täytyy tehdä kirjallisessa muodossa, jotta se on kuluttajaostajaa sitova. Muussa muodossa tehty sopimus ei sido ostajaa, joka on kuluttajan asemassa perustajaosakkaan toimiessa myyjänä. Tämä muotovaatimus koskee ainoastaan perustajaosakkaan ja kuluttajan välisiä rakentamisvaiheessa tehtäviä kauppoja, kun kaupan kohteena on AsKL (849/1994) 2. luvun sääntelyyn kuuluva uusi asunto.[30]

Uuden asunnon kauppaa koskevan sopimuksen vähimmäissisältö on määritelty AsKL (849/1994) 2.11 a §:ssä:

> ”Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:
> 1)kaupan kohde;
> 2)myyjä ja ostaja;
> 3)kauppahinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, 12 §:ssä tarkoitetun kauppahintojen maksutilin tunnistetiedot sekä kauppahinnan maksuaikataulu ja muut maksuehdot;
> 4)asuinhuoneiston valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta tai arvio niistä;
> 5)ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta;
> 6)yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen vakuuksien lajit ja määrät;
> 7)ajankohta, jolloin vakuus 18 a tai 18 b §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen;
> 8)ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa;
> 9)myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista 4 luvun 18 ja 19 §:n säännöksistä.”

Sopimus uuden asunnon kaupasta täytyy tehdä kirjallisessa muodossa kuluttajan kanssa. Sopimus on vakiomuotoinen kertasopimus, vaikka vakioehtoinen sopimus ei usein ole kuluttajan kannalta paras vakioehdoistaan johtuen. AsKL (849/1994) kuitenkin pakottavana lainsäädäntönä suojaa heikompaa osapuolta eli kuluttajaa.

---

[30] Keskitalo 2009, s. 53-54

2.4 Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet

Uuden asunnon kauppasopimuksen vähimmäissisällön perusteella ostajan ainoana velvollisuutena on kauppahinnan maksu maksuaikataulun mukaisesti. Ostajan oikeuksina on saada tieto tai arvio asuinhuoneiston valmistumisesta ja hallinnan luovuttamisesta, saada tieto turva-asiakirjoista ja niiden säilyttämisestä, saada tieto yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otetuista vakuuksista sekä valita tilintarkastaja ja rakennustyöntarkkailija. Myyjän velvollisuutena puolestaan on luovuttaa valmis asuinhuoneisto kauppahinnan maksua vastaan ja järjestää vuositarkastus. AsKL (849/1994) 30 § perusteella myyjällä ei ole oikeutta korottaa sovittua kauppahintaa, kun kaupan kohteeseen on sovellettava kyseisen lain 2 luvun säännöksiä. Valmiin asunnon kauppasopimuksen oikeusvaikutuksista hieman poiketen uuden asunnon kaupassa omistusoikeus osakkeisiin siirtyy ostajalle vasta viimeisen kauppahintaerän maksamisen myötä, jolloin osakkeiden hallintaoikeus luovutetaan ostajalle ja ostaja kirjataan saannon perusteella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajaksi Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakehuoneistorekisteriin. Muita huomionarvioisia asioita ovat velvollisuus kauppasopimuksesta ilmoittamisesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle sekä ostajan panttausoikeus osakkeisiin.

2.4.1 Sopimuksesta ilmoittaminen turva-asiakirjojen säilyttäjälle

Perustajaosakkaan on ilmoitettava välittömästi tehdystä kauppasopimuksesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Tiedonantovelvollisuus koskee myös mahdollista esisopimusta, eikä tiedonantovelvollisuuteen vaikuta se, jos kauppa on tehty lykkäävin ehdoin tai omistuksen pidätysehdoin.[31]

Ilmoituksen yhteydessä turva-asiakirjojen säilyttäjälle on toimitettava kauppasopimus joko alkuperäisenä tai oikeaksi todistettuna jäljennöksenä. Pelkkä suullinen ilmoitus kauppasopimuksesta ei ole riittävä. Turva-asiakirjojen säilyttäjä saa kuitenkin

[31] Keskitalo 2009, s. 55

ilmoituksen perusteella tehdä alustavat esimerkinnät rekisteriin, jota tämän on pidettävä ostajista ja panttauksista. Jotta sopimus on ostajaa sitova, alkuperäisen kauppasopimuksen tai oikeaksi todistetun jäljennöksen toimittaminen turva-asiakirjojen säilyttäjälle on välttämätöntä.[32]

Mikäli perustajaosakas ei täytä tiedonantovelvollisuuttaan välittömästi, ostajalla on mahdollisuus vetäytyä sopimuksesta, sillä ostajaa sitovan sopimuksen edellytyksenä on perustajaosakkaan tiedonantovelvollisuuden täyttäminen. Perustajaosakkaan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti ei merkitse sopimuksen mitättömyyttä, vaan siinä tilanteessa ostajan tulee vedota perustajaosakasta vastaan sopimuksen sitomattomuuteen, mikäli ostaja pitää sitä tarkoituksenmukaisena. Lähtökohtana on sopimuksen sitovuus perustajaosakasta kohtaan heti ja kuluttajaostajaa kohtaan sen jälkeen, kun perustajaosakas on täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa kirjallisesti ja asettanut laissa säädetyt vakuudet.[33]

Edelleen luovutuksen yhteydessä, jos kuluttaja luovuttaa perustajaosakkaan kanssa solmimansa sopimuksen tuottamat oikeudet edelleen, on hänellä velvollisuus antaa tieto edelleen luovutuksesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Samoin ostajan, joka panttaa osakkeet, on annettava tieto panttauksesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Tässä tilanteessa perustajaosakkaalle ei ole asetettu tiedonantovelvollisuutta, koska tämä ei välttämättä ole tietoinen edelleen luovutuksesta. Näissä tilanteissa myös luovutuksensaaja tai pantinsaaja voivat huolehtia tiedoksiannosta. Edelleen luovutustilanteissa sopimus tai panttaus on sitova vasta, kun se on annettu tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle.[34]

---

[32] Keskitalo 2009, s. 55
[33] Keskitalo 2009, s. 55
[34] Keskitalo 2009, s. 56

2.4.2 Osakkeiden panttaus

Rakentamisvaiheen kauppakirjassa sovitaan usein omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle loppukauppahinnan maksua vastaan. Tällöin omistusoikeus osakkeeseen säilyy perustajaosakkaalla ja ostajalla on tarve suojata maksamansa kauppahinta kaupan purkaantumisen varalta esimerkiksi siinä tilanteessa, jos perustajaosakas ajautuu maksukyvyttömäksi. Tässä tilanteessa ainoa tehokas tapa suojata ostajan maksamaa kauppahintaa, kun omistusoikeus on edelleen myyjällä, on ostajan panttioikeus myytäviin osakkeisiin maksetun kauppahinnan vakuudeksi. AsKL (849/1994) 2. luvun mukaan kuluttajan asemassa oleva ostaja saa kauppahinnalleen panttioikeuden suoraan lain perusteella. Tämä panttioikeus kattaa kauppahinnan palautussaatavan lisäksi sille kertyvän tuottokoron.[35]

Harvalla ostajalla on asunnon kauppahintaan tarvittava rahoitus olemassa omista varoista, siksi osakkeiden panttausoikeudella on merkitystä myös asuntokauppojen toteutumisen kannalta. Osakkeiden panttausoikeus mahdollistaa asuntolainan käyttäen vakuutena kyseistä rakenteilla olevan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita. Irtaimen omaisuuden panttauksessa kollisiosuoja lähtökohtaisesti edellyttää, että panttaaja on kyseisen omaisuuden omistaja[36]. Uuden asunnon kaupassa omistusoikeus säilyy myyjällä, kunnes loppukauppahinta on maksettu. Näin ollen edellä mainittu kollisiosuoja ei täyttyisi uuden rakenteilla olevan asunnon kohdalla, ellei lakiin olisi erikseen kirjattu ostajalle nimenomaista panttausoikeutta tulevan omistusoikeutensa kohteeseen.

Rakentamisvaiheessa olevan osakkeen panttaus on tehtävä kirjallisesti, muuten se on tehoton. Tämä muotovaatimus ei kuitenkaan koske ostajan saamaan panttioikeutta maksamansa kauppahinnan vakuudeksi, sillä panttioikeus kauppahinnan vakuudeksi syntyy lain nojalla. Perustajaosakkaan tai osakkeenostajan, riippuen siitä kumpi panttaussitoumuksen on tehnyt, on annettava panttaussitoumus turva-asiakirjojen säilyttäjälle

---

[35] Keskitalo 2009, s. 66
[36] Wuolijoki, s. 17

joko alkuperäisenä tai oikeaksi todistettuna jäljennöksenä. Tiedon panttaussitoumuksesta voi antaa myös pantinsaaja. Panttioikeus syntyy sen jälkeen, kun tiedoksianto turva-asiakirjojen säilyttäjälle on tehty.[37] Turva-asiakirjojen säilyttäjä antaa pantinsaajalle todistuksen osakekirjojen säilyttämisestä eli RS 5 -todistuksen.

Perustajaosakkaan panttausvaltaa on rajoitettu. Perustajaosakas ei saa pantata myytyä osaketta tai myydä pantattua osaketta. Jos myyty osake on pantattu tai pantattu osake myyty, panttioikeus on tehoton ostajaa kohtaan ilman ostajan nimenomaista suostumusta. Tätä kieltoa tehostaa rangaistussäännös, jonka perustella perustajaosakas voidaan tuomita sakkoon tai enintään yhden vuoden mittaiseen vankeusrangaistukseen, jos perustajaosakas on pantannut tai myynyt yhteisöosuuden lainvastaisesti.[38]

2.5 Myyjän viivästys

Viivästys on kyseessä, kun suoritusvelvollisuutta ei ole täytetty sovittuna ajankohtana. Vaikka AsKL:ssa (849/1994) ei ole määritelty viivästystä, niin lain esitöissä on viitattu kauppalain 22 §:ään, joka määrittelee myyjän viivästykseksi sen tilanteen, kun luovutusta ei tapahdu lainkaan tai se tapahtuu liian myöhään eikä se johdu ostajasta tai ostajaan liittyvästä seikasta. Uuden asunnon kaupassa myyjän viivästys on kyseessä, kun myyjä ei kykene luovuttamaan asunnon hallintaa ja omistusoikeuden ilmaisevia asiakirjoja ostajalle määräajassa.[39]

Rakentamisvaiheen kauppakirjassa sovitaan asunnon arvioidusta valmistumisajankohdasta, jolloin asunnon hallinta ja omistusoikeus luovutetaan ostajalle. Viivästystä koskevia AsKL:n (849/1994) säännöksiä sovelletaan silloin, jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy arvioidusta ajankohdasta enemmän kuin 30 päivää. Lain esitöiden mukaan ostaja

[37] Keskitalo 2009, s. 66
[38] Keskitalo 2009, s. 67
[39] Keskitalo 2009, s. 138

ei voi vedota myyjän viivästykseen ennen kuin 30 päivää on kulunut arvioidusta valmistumisajankohdasta. Ostaja saa kuitenkin pidättyä maksamasta hallinnan luovutuksen yhteydessä hänen maksettavakseen tulevaa kauppahintaerää siihen saakka, kunnes myyjä luovuttaa hallinnan- ja omistusoikeuden osoittavat asiakirjat.[40]

Ostaja on oikeutettu kaupan purkamiseen myyjän viivästyksen takia, mikäli on painavia syitä olettaa, että kaupan purkamiseen oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Näiden syiden on oltava olennaisia ja todennäköisiä ja lisäksi ennakoidun viivästyksen keston tulee olla yli 60 päivää tai sen tulee sitä lyhyemmässä ajassa johtaa ostajan kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen. 60 vuorokauden aikarajalla on merkitystä, sillä yli 60 vuorokautta kestävää viivästystä pidetään olennaisena. Kuitenkin alle 60 päivän kestävällä viivätyksellä voi olla ostajalle suurta merkitystä ja se voi johtaa kuluttajan kohtuuttomaan tilanteeseen. Tällainen kohtuuton tilanne voi olla lain esitöiden mukaan kyseessä, jos ostajan rahoitusjärjestelyt vaarantuvat viivästyksestä johtuen tai hänelle tulisi velvollisuus maksaa suuria viivästyskorvauksia, jos poismuutto edellisestä asunnosta viivästyy myyjästä johtuen.[41]

2.6 Ostajan avainriskit

Rakentamisvaiheessa olevan uuden asunnon kauppaa koskevan sopimuksen vähimmäissisältö on vahvasti säänneltyä. Lakiin on kirjattu, mitä sopimuksesta tulee vähintään käydä ilmi. Ostajan avainriskejä voidaan tunnistaa perustajaurakoitsijan velvollisuuksien kautta. Mitä tapahtuu, jos perustajaurakoitsija ei pysty täyttämään velvollisuuksiaan, jotka määriteltiin edellä luvussa 2.3. Mikä on ostajan asema, jos perustajaurakoitsija ei saa asuinhuoneistoa valmiiksi eikä pysty luovuttamaan valmiin huoneiston hallintaoikeutta ostajalle? Asunto ei valmistuisikaan koskaan, eikä ostaja silloin saa rahoilleen vastinetta ja pahimmassa tapauksessa saattaa menettää siihen sijoittamansa varat tai

[40] Keskitalo 2009, s. 140
[41] Keskitalo 2009, s. 142-143

ainakaan kohde ei valmistu siihen hintaan, mitä sopimuksessa oli sovittu. Todennäköisimmin tällaisen tilanteen aiheuttaa perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyys kesken rakennusprojektin ja suorituskyvyttömyys johtuu yleensä perustajaurakoitsijan maksukyvyttömyydestä tai konkurssista. Tämän näen avainriskiksi, jota tässä tutkimuksessa tarkastellaan tarkemmin.

Rakentamisen loppuunsaattamisen myötä valmiina ostajalle luovutettava asunto ei välttämättä vastaakaan sitä mitä ostaja on sopimuksen myötä odottanut saavansa. Tällöin tulee tutkittavaksi, onko asunnossa virhe. Jotkin virheet voidaan havaita heti käyttöönoton yhteydessä, mutta osa saattaa olla vaikeammin havaittavia ja tulevat havaituksi vasta asumisen myötä. Virheet saattavat olla teknisiä, jolloin laatuominaisuudet eivät täytykään. Nämä tekniset virheet rajaan tämän tutkimuksen ulkopuolelle.

Virhe voi olla myös taloudellinen, joka ilmenee rakentamisen loppuunsaattamisen jälkeen. AsKL (849/1994) 4: 27§ määrittelee kaupan kohteessa olevan taloudellisen virheen, jos myyjä on ennen kaupantekoa:

> ”1)antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle tulevasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
> 2)jättänyt antamatta ostajalle sellaisen 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
> 3)muutoin jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.
> Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos sellaisen asuntoyhteisön taloudellinen tila, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, rakentamisvaiheen päättyessä on heikompi kuin voimassa oleva taloussuunnitelma edellyttää.
>
> Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä 19 §:n 3 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. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti."

Lain esitöiden[42] mukaan myyjä vastaa ostajalle yhtiön taloudellisen tilanteen olevan rakentamisvaiheen päättyessä vähintään niin hyvä kuin taloussuunnitelmassa on edellytetty. Kun myyjänä toimii perustajaosakas, on tällä mahdollisuus valvoa yhtiön taloudellista tilaa. Jos rakentamisvaiheessa yhtiölle tulisi tarve hankkia lisää luottoa, tai muuten muuttaa taloussuunnitelmaa, siihen tarvitaan kaikkien osakkeenomistajien suostumus. Nimeän taloudellisen virheen toiseksi avainriskiksi, jota tässä tutkimuksessa tarkastellaan.

AsKL (849/1994) 28 §:ssä määritellään kaupan kohteessa olevan oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa kokonaan tai osittain kaupan kohteen tai jos sivullisella on siihen pantti- tai muu oikeus, eikä kauppasopimuksessa ole sovittu ostajan ottavan kaupan kohteen sivullisen oikeudesta johtuvin rajoituksin. Oikeudellinen virhe voi ilmetä myös sivullisen väittämällä ja samalla siihen on olemassa todennäköisiä perusteita. Ostajan täytyy ilmoittaa myyjälle oikeudellisesta virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun virhe olisi pitänyt havaita. Ostajan laiminlyönnillä ei ole vaikutusta, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Myyjän on huolehdittava sivullisen oikeuden lakkaamisesta tai virheen muusta oikaisusta viipymättä tai ostajalla on oikeus purkaa kauppa. Jos virheen ei katsota olevan olennainen, ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta. Jos ostaja ei tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää kaupantekohetkenä oikeudellisesta virheestä, hänellä on oikeus vahingonkorvaukseen. Jos virhe on syntynyt vasta kaupanteon jälkeen, on ostajalla edelleen oikeus vahingonkorvaukseen, ellei myyjä kykene osoittamaan, ettei virhe johdu hänen menettelystään.

Lain esityöt selventävät esimerkein oikeudellista virhettä. Oikeudellinen virhe voisi ilmetä esimerkiksi silloin, jos myyjä ei omista asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita tai

---

[42] HE 14/1994

hän omistaa ne yhdessä kolmannen kanssa tai myyjän edeltäjä on pidättänyt itselleen omistusoikeuden huoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Oikeudellinen virhe ilmenisi täten myös siinä tilanteessa, jos asuntoon kuluva kodinkone olisikin sivullisen omistuksessa. Oikeudellinen virhe voisi ilmetä myös silloin, kun sivullisella on pantti-, pidätys- tai vuokraoikeus kaupan kohteeseen, mutta kyseinen oikeus olisi omistusoikeutta rajoitetumpi, esimerkiksi jos osakkeet olisivat myyjän velkaan panttina. AsKL (849/1994) 2. 11 § kieltää perustajaosakkaan myymään osaketta, jonka hän on pantannut, joten panttivelkoja ei saisi suojaa ostajaa vastaan eikä kyseessä olisi oikeudellinen virhe. Oikeudellisen virheen edellytyksenä on oikeus, johon kolmas voi vedota myös suhteessa ostajaan.[43]

Oikeudelliseen virheeseen perustuva sivullisen oikeus voi rasittaa kaupan kohdetta jo kauppaa tehtäessä tai se voi syntyä kaupan teon jälkeen. Esimerkiksi jos myyjä on kaupanteon jälkeen antanut asunnon vuokralle, mutta ennen kuin asunto on luovutettu ostajalle, eikä kauppasopimuksessa ole sovittu vuokralla olevan asunnon kaupasta, ostaja voi vedota oikeudelliseen virheeseen.[44]

Ostajalla on oikeudellisen virheen johdosta oikeus vaatia kaupan purkamista tai hinnanalennusta. Ostajalla on myös AsKL (849/1994) 21 §:n mukainen oikeus pidättäytyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta oikeudellisen virheen johdosta, mutta pidätetty rahasumma ei saa ylittää sellaista summaa, jollaiseen ostajalla on oikeus virheen perusteella. Oikeudellisen virheen koskettaessa kokonaisuudessaan kaupan kohdetta, usein kaupan tarkoitus jäisi ostajan osalta oleellisesti toteutumatta tai siitä aiheutuisi ostajalle ylimääräisiä taloudellisia riskejä tai huomattavaa haittaa. Tällaisessa tilanteessa kaupan purkaminen on käytännössä ainoa ostajan kannalta kohtuullinen vaihtoehto.[45]

---

[43] HE 14/1994
[44] HE 14/1994
[45] HE 14/1994

Säännökset oikeudellisista virheistä voivat tulla sovellettavaksi vasta sitten, kun kaupan kohde on luovutettu ostajalle. Luovutuksen estyessä siitä syystä, että kohde on kolmannen omistuksessa, tilanteeseen sovelletaan viivästystä koskevia säännöksiä. Jos myyjä olisi kaupanteon jälkeen, mutta ennen asunto-osakkeen luovutusta, myynyt kohteen kolmannelle, etusijajärjestys ratkaistaan sillä perusteella, kumpi kauppasopimuksista on ilmoitettu ensin turva-asiakirjojen säilyttäjälle.[46] Tästä syystä ostajan on erityisen tärkeää valvoa perustajaosakkaan tiedonantovelvollisuuden täyttämisestä turva-asiakirjojen säilyttäjälle tai ostajan on syytä vedota sopimuksen sitomattomuuteen perustajaosakasta kohtaan.

Katson, että laki suojaa ostajan asemaa oikeudellisen virheen ilmetessä keskeneräisen uuden asunnon kaupassa ja näin ollen riski ei muodostu niin suureksi kuin perustajaosakkaan maksukyvyttömyyden tai taloudellisen virheen ilmetessä. Tästä syystä katson, että oikeudellista virhettä on käsitelty tämän tutkimuksen kannalta tässä yhteydessä riittävästi, enkä määrittele sitä avainriskiksi ostajalle. Myös muut mahdolliset riskit rajaan tämän tutkimuksen ulkopuolelle.

[46] HE 14/1994

3 Asuntokauppalain suojajärjestelmä

Asuntokauppalain suojajärjestelmän tarkoituksena on turvata ostajien asemaa rakentamisvaiheen kaupassa. Suojajärjestelmä koostuu mm. vakuuksista ja turva-asiakirjoista, joita kuvataan tässä osiossa tarkemmin.

3.1 Rakentamisvaihetta edeltävä aika

Rakentamisvaihetta edeltävää aikaa kutsutaan ennakkomarkkinoinniksi. Asuntokauppalain 849/1994 1.3 §:ssä ennakkomarkkinoinnilla tarkoitetaan ”suunnitteilla tai rakenteilla olevan asuinhuoneiston tarjoamista kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu 2 luvun soveltamisalaan”. Kyseisen lain 2 luku sisältää säännökset ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa ja kyseisen luvun säännöksiä sovelletaan,

> ”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.
> Ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan tässä luvussa yhteisöosuuden tarjoamista:
> 1) sellaisin ehdoin, ettei kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta; tai
> 2) sellaisin ehdoin, että kuluttaja saa ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta, mutta hänen on yhteisöosuuden varaamiseksi maksettava rahamäärä, joka ylittää neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.
> Edellä 2 momentissa tarkoitettuna seuraamuksena ei pidetä velvollisuutta sellaisen vastikkeen maksamiseen, jonka kuluttaja on sitoutunut maksamaan lisä- tai muutostöiden suunnittelua koskevan erillisen toimeksiannon perusteella.”

Seuraamuksitta vetäytyminen tarkoittaa sitä, ettei myyjä ole asettanut asuntokauppalain 2 luvun edellyttämiä turva-asiakirjoja ja vakuuksia, jolloin kuluttajalla on mahdollisuus vetäytyä varaussopimuksesta ja varausmaksu on palautettava hänelle kokonaisuudessaan. [47]

---

[47] Keskitalo 2009 s. 23

Rakennuttajat ja urakoitsijat voivat selvittää ennakkomarkkinoinnin avulla herättääkö suunniteltu kohde kiinnostusta potentiaalisten ostajien keskuudessa ja millaiseen hintaan kauppoja voisi syntyä. Tällöin kuluttajille tarjotaan mahdollisuutta tehdä varaus suunnitteilla olevaan kohteeseen ennen kuin rakentamispäätöstä on tehty. Ennakkomarkkinoinnin aikana AsKL (849/1994) 2 luvun säännöksiä ei vielä sovelleta ja kuluttaja voi vetäytyä varaussopimuksesta ilman seuraamuksia ja varausmaksu palautetaan kuluttajalle välittömästi kokonaisuudessaan. Siinä tilanteessa, kun perustajaosakas ei ole asettanut hyväksytysti AsKL (849/1994) 2 luvussa edellytettyjä turva-asiakirjoja niiden säilyttäjälle eikä ole asettanut riittäviä vakuuksia, kauppa ei sido kuluttajaa. Kuluttajaa sitova sopimus edellyttää aina kyseisten turva-asiakirjojen ja vakuuksien asettamista, joten kuluttajan kanssa ei voi ennakkomarkkinointivaiheessa tehdä sitovaa sopimusta lukuun ottamatta sopimusta lisätöistä.[48]

Mikäli kuluttajan suorittama varausmaksu ylittää 4 % sovitusta kauppahinnasta, on myyjän asetettava ASKL (849/1994) 2 luvussa edellytetyt turva-asiakirjat ja vakuudet. Tähän lakiuudistukseen päädyttiin, koska joissakin rakennushankkeissa pyrittiin keräämään ostajilta mahdollisimman suuria varausmaksuja ja niitä käytettiin rakennushankkeen rahoittamiseen. Ostajan merkittävin riski tässä kohtaa on myyjän suorituskyvyttömyys, jolloin ostaja menettää maksamansa varausmaksun, jos kyseisiä varoja on käytetty rakennushankkeen rahoittamiseen. Tämän säännöksen noudattamisen tehostamiseksi on laadittu rangaistussäännös, jonka mukaan se, joka on ryhtynyt tarjoamaan rakennettavaa asunto-osaketta ostettavaksi ilman, että lain edellyttämiä turva-asiakirjoja on asetettu, voidaan tuomita sakkoon tai enintään vuoden mittaiseen vankeusrangaistukseen.[49]

---

[48] Keskitalo 2009 s. 33-34
[49] Keskitalo 2009 s. 23-24

3.2 Rakentamisvaihe ja sitä koskeva sääntely

AsKL (849/1994) 1: 5§ määrittelee rakentamisvaiheeksi ”ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista”. Rakentamisvaiheelle ei ole laissa määritelty varsinaista alkamisajankohtaa, mutta sen katsotaan alkavan siitä, kun kohteita ryhdytään tarjoamaan ostettavaksi kuluttajille sellaisin ehdoin, etteivät kuluttajat voi vetäytyä tarjouksistaan ilman seuraamuksia. Perustajaosakas voi aloittaa ostettavaksi tarjoamisen kuluttajille sen jälkeen, kun tämä on tehnyt säilyttäjän kanssa sopimuksen turva-asiakirjojen säilyttämisestä ja toimittanut nämä säilytettäväksi. [50]

Rakentamisvaiheen kauppaa koskevat määräykset sisältyvät AsKL (849/1994) 2 lukuun ja 4 lukuun. Luku 4 sisältää uuden asunnon kauppaa koskevat säännökset ja luku 2 sisältää rakentamisvaiheen kauppaa koskevia lisäsäännöksiä. Eri asuntokauppatyypeille yhteisen lain 3 luvun säännökset koskevat myös rakentamisvaiheen kauppaa, sillä se sisältää ostotarjouksia ja varausmaksuja koskevia säännöksiä. [51]

AsKL (849/1994) 4 luvun uuden asunnon kauppaa koskevia säännöksiä sovelletaan, kun perustajaosakas myy asunnon ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi joko rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen. Ensimmäistä kertaa käyttöönotettavaksi tarkoittaa todellisuudessa sitä, että asunnon täytyy olla käyttämätön. Tämä edellytys ei täyty, mikäli perustajaosakas rakennuksen valmistuttua vuokraa asunnon ja myöhemmin myy sen. Joissakin tilanteissa hyvin lyhytaikainen kaikkien asuntojen vuokraaminen rakennuksen valmistumisen jälkeen voi johtaa siihen, että sen jälkeen tehtäviin kauppoihin on kuitenkin sovellettava AsKL (849/1994) 4 luvun säännöksiä. [52]

---

[50] Nevala & Suni, s. 99-100
[51] Nevala & Suni, s. 12
[52] Nevala & Suni, s. 12

AsKL (849/1994) 1. 5§ määrittelee rakentamisvaiheen päättyväksi silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisölle tulevat rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu uusi hallitus AsKL (849/1994) 2. 23§:n mukaisesti.[53]

AsKL (849/1994) 2 luvun säännöksiä ei sovelleta, mikäli yhtiön rakennuksissa tulee olemaan enintään 3 asuinhuoneistoa eikä yhtiömuoto ole asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta. Säännösten soveltamisen ulkopuolelle jää myös ryhmärakennuttamislain 190/2015 soveltamisalaan kuuluvat yhteisömuotoiset ryhmärakennuttamishankkeet.

AsKL (849/1994) 2. 2§:ssä säädetään tämän lain säännösten pakottavuudesta. Kyseisessä lainkohdassa todetaan sellaisten sopimusehtojen olevan mitättömiä, joilla vähennetään osakkeenostajalle tai osakeyhtiölle kuuluvia AsKL (849/1994) 2 luvun mukaisia oikeuksia.

3.3 Turva-asiakirjat

3.3.1 Turva-asiakirjojen luovuttaminen säilytettäväksi

AsKL (849/1994) 2. 3-4§:n mukaan perustajaosakkaan vastuulla on luovuttaa turva-asiakirjat säilytettäväksi rakennushanketta rahoittavalle luottolaitokselle. Vaihtoehtoisesti turva-asiakirjat luovutetaan säilytettäväksi rakennettavan kohteen sijaintialueen aluehallintovirastoon, mikäli yhtiö ei hanki luottoa, joka on tarkoitus maksaa pois osaksi tai kokonaan osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla. Turva-asiakirjat täytyy luovuttaa säilytettäväksi ennen kuin aloitetaan asuntojen tarjoaminen ostettavaksi kuluttajille.

[53] Keskitalo 2009 s. 29-30

Turva-asiakirjoista säädetään tarkemmin Valtioneuvoston asetuksessa turva-asiakirjoista asuntokaupassa 835/2005. Näitä asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja turva-asiakirjoja ovat:

> 1)yhtiön perustamiskirja, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys, yhtiökokouksen pöytäkirja tai muu selvitys niistä yhtiöjärjestykseen tehdyistä muutoksista, jotka eivät käy ilmi kaupparekisteristä, ja todistus yhtiöjärjestystä koskevan muutosilmoituksen jättämisestä kaupparekisteriin sekä muuta yhteisöä koskevat vastaavat asiakirjat ja selvitykset;
> 2)yhteisön taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset yhteisölle myönnettyjen luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista ja lyhennyssuunnitelmista;
> 3)lainhuutotodistus, kiinteistön kauppa- tai muu saantokirja tai todistus erityisen oikeuden kirjaamisesta sekä maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys hallintaoikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennukset rakennetaan tai jolla korjausrakennettava rakennus on;
> 4)rasitustodistus ja kiinteistörekisterin ote sekä tarvittaessa muu täydentävä selvitys kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasitteista, rasituksista ja muista oikeuksista;
> 5) rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen
> (895/1999) 49 §:ssä
> tarkoitetut pääpiirustukset;
> 6)rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset;
> 7)rakentamista tai korjausrakentamista koskeva urakka- tai muu sopimus tai, jos sopimusta kokonaisurakasta ei ole tehty, osaurakoista tehdyt sopimukset ja arvio myöhemmin tehtävien osaurakkasopimusten urakkahinnoista; sopimuksesta on käytävä ilmi urakkahinta ja, jos sopimuksen liitteitä ei toimiteta turva-asiakirjojen säilyttäjälle, mitkä ovat sopimuksen liitteet;
> 8)asuntokauppalain 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat.

3.3.2 Taloussuunnitelma

Taloussuunnitelma on yksi säilytettäväksi luovutettavista turva-asiakirjoista ja se on samalla potentiaalisen ostajan kannalta yksi tärkeimmistä asiakirjoista. Taloussuunnitelman avulla ostaja voi arvioida kauppahinnan järkevyyttä samalla kun hän saa tietoa hankkeen taloudellisesta kannattavuudesta sekä mm. tulevista asumiskustannuksista.

Taloussuunnitelmaa ei saa muuttaa ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta sen jälkeen, kun yksikin osake yhtiöstä on myyty.[54]

Taloussuunnitelmasta tulee käydä ilmi yhtiön maapohjan hankintakustannukset, rahoitus jaoteltuna omaan ja vieraaseen pääomaan, yhtiön luotot ja kiinnitykset, rakentamisvaiheen vakuutukset sekä talousarvio rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle. Ostajalle tärkeitä tietoja ovat muun muassa rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikauden arvioidut vastikkeet ja yhtiön maksettavaksi jäävät rakennusaikaiset lainat, joista yhtiön osakkaat vastaavat rakennusvaiheen päätyttyä.[55]

Taloussuunnitelma sisältää erittelyn rakentamishankkeeseen liittyvästä rahaliikenteestä, yhtiön veloista ja vakuuksista sekä urakkasopimuksista ja muista sitoumuksista aiheutuvat velvoitteet. Taloussuunnitelman virheellisen tiedon seuraamuksena ostaja voi pidättäytyä maksamasta kauppahintaa tai hän voi vaatia hinnanalennusta tai kaupan purkua sekä vahingonkorvausta. Taloussuunnitelmasta ilmennyt virheellinen tieto, joka vaikuttaa asunnon omistamisesta tai käytöstä aiheutuviin taloudellisiin vastuisiin ja velvoitteisiin on yhtä kuin AsKL:n (849/1994) 4. 27 §: taloudellinen virhe.[56]

3.3.3 Taloussuunnitelman muuttaminen

Poikkeuksen taloussuunnitelman muuttamiseen ilman osakkeenomistajien suostumusta mahdollistaa AsKL (849/1994) 2. 8 §. Kyseinen lainkohta määrittelee ostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkioiden sekä näiden työstä aiheutuvien muiden kulujen lisäämisen yhtiön menoihin. AsKL (849/1994) 2. 21 ja 2. 22 §:ssä säädetään, että nämä kulut kuuluvat osakeyhtiön vastuulle ja kulut saadaan lisätä yhtiön

[54] Keskitalo 2009 s. 77
[55] Keskitalo 2009 s. 80
[56] Keskitalo 2009 s. 77

menoihin taloussuunnitelmasta riippumatta. Nevalan mukaan nämä kulut voivat tulla ostajien maksettavaksi vastikkeena [57].

Toisen poikkeuksen taloussuunnitelman muuttamiseen ilman osakkeenomistajien suostumusta mahdollistaa AsKL (849/1994) 2. 9 §, mutta yhtiön velkojen ja vastuiden määrän korottaminen edellyttää todella poikkeuksellista syytä, jota ei ole voitu ottaa huomioon taloussuunnitelmaa laadittaessa. Tällöin velkojen ja vastuiden määrän korottaminen tulee perustua lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta-arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun tai laissa sallittuun rahanarvon muutokseen tai lainmuutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan yhtiön muiden velvoitteiden lisäykseen. Näiden lisäksi taloussuunnitelman muuttamisen ehtona on, että yhtiö on rakentamista koskevan sopimuksen velvoittamana velvollinen maksamaan korotetun hinnan ja muutoksen perusteena oleva ehto on sisällytetty kauppasopimukseen. Tähän lainkohtaan perustuva taloussuunnitelman muutos on tehtävä viipymättä ja siitä on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja osakkeenomistajille viipymättä sen jälkeen, kun velvoite on syntynyt.

3.3.4 Taloussuunnitelman vastaisesti tehty oikeustoimi

AsKL (849/1994) 2. 10 §:ssä säädetään taloussuunnitelman vastaisesti tehdystä oikeustoimen tehottomuudesta. Näin ollen perustajaosakas ei voi sitoa yhtiötä sellaisiin oikeustoimiin, joista ostajalla ei ole tietoa ja oikeustoimi sitoisi ostajan huonompaan asemaan kuin hänellä on oikeus odottaa. Yhtiö ei voi ottaa velkaa taloussuunnitelman vastaisesti eikä myöskään antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita vastaavia oikeustoimia. Mikäli tällainen taloussuunnitelman vastainen oikeustoimi tehdään, se ei sido yhtiötä.[58] Näin ollen taloussuunnitelman vastaisesti tehty oikeustoimi ei realisoidu ostajan riskiksi.

---

[57] Nevala & Suni, s. 109
[58] Keskitalo 2009 s. 78

Keskitalon mukaan lain esitöissä on haluttu asettaa yhtiön kanssa oikeustoimen tekevälle selonottovelvollisuus yhtiön velvoittamisoikeuksien rajoista ja tämä selonottovelvollisuuden raja on asetettu korkealle. Oikeustoimea yhtiön kanssa suunnittelevan on otettava selkoa, onko tehtävä oikeustoimi yhtiön taloussuunnitelman mukainen. Mikäli oikeustoimen toinen osapuoli tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää tehdyn oikeustoimen olevan taloussuunnitelman vastainen, kyseinen oikeustoimi ei sido yhtiötä. Jos sopimuskumppani laiminlyö selonottovelvollisuutensa, tämä ottaa tietoisen riskin siitä, ettei oikeustoimi sido yhtiötä. Selonottovelvollisuus alkaa siitä hetkestä, kun osakkeita aletaan tarjoamaan kuluttajille ostettavaksi ja AsKL (849/1994) 2 luvun mukaiset suojasäännökset tulevat sovellettaviksi. Mikäli oikeustoimi täytetään vastoin taloussuunnitelmaa, oikeustoimen toisen osapuolen on palautettava yhtiön tekemä suoritus.[59]

Taloussuunnitelmaan tutustumisen merkitystä uuden asunnon ostajan kannalta ei voi liikaa korostaa. Taloussuunnitelma ohjaa yhtiön taloutta ja se velvoittaa perustaja-osakasta pitäytymään suunnitelmassa heti kun yksikin osake on myyty. Taloussuunnitelman muuttaminen ilman osakkeenomistajien suostumusta ei ole sallittua ja taloussuunnitelman vastaisesti tehty oikeustoimi ei sido yhtiötä. Jos taloussuunnitelmassa on ollut virhe, kyseessä on taloudellinen virhe, jolloin osakkeenostaja voi pidättäytyä kauppahinnan maksusta, vaatia hinnanalennusta, vahingonkorvausta tai kaupan purkua. Taloussuunnitelma ja sitä koskevat määräykset suojaavat ostajan riskiä taloudellisen virheen osalta.

3.3.5 Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudet

AsKL (849/1994) 2. 4a §:ssä määritellään säilyttäjän velvollisuutena tarkistaa, että säilytettäväksi luovutetut turva-asiakirjat vastaavat niille asetettuja vaatimuksia. Mikäli toimitetut turva-asiakirjat osoittautuvat puutteellisesti laadituiksi, niitä ei saa ottaa vastaan

[59] Keskitalo 2009 s. 78

vaan perustajaosakkaalle täytyy ilmoittaa viipymättä havaituista puutteista ja virheistä ja annettava mahdollisuus korjata nämä puutteet ja virheet. Asuntokauppa-asetuksen 9 § määrittelee tarkemmin tarkistettavat asiat. Säilyttäjän tulee tarkistaa, että:

- taloussuunnitelma on laadittu Asuntokauppa-asetuksen 4 §:n mukaisesti,
- asiakirjat täyttävät sisällöltään AsKL:n (849/1994) ja Asuntokauppa-asetuksen vaatimukset,
- allekirjoitettavat asiakirjat on allekirjoitettu perustajaosakkaan, yhteisön hallituksen ja tilintarkastajien toimesta
- asiakirjoissa esitetyt seikat eivät ole ristiriidassa keskenään.

Lisäksi turva-asiakirjojen säilyttäjää velvoitetaan asuntokauppa-asetuksessa tarkastamaan säilyttäjälle toimitettujen kauppasopimusten täyttävän sisällöltään AsKL (849/1994) 2. 11a §:ssä määritellyt vaatimukset ja, että sopimus on allekirjoitettu. AsKL (849/1994) 2. 11a § määrittelee sopimuksen sisällön vähimmäisvaatimukset seuraavasti:

> Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:
> 1)kaupan kohde;
> 2)myyjä ja ostaja;
> 3)kauppahinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, 12 §:ssä tarkoitetun kauppahintojen maksutilin tunnistetiedot sekä kauppahinnan maksuaikataulu ja muut maksuehdot;
> 4)asuinhuoneiston valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta tai arvio niistä;
> 5)ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta;
> 6)yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen vakuuksien lajit ja määrät;
> 7)ajankohta, jolloin vakuus 18 a tai 18 b §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen;
> 8)ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa;
> 9)myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista 4 luvun 18 ja 19 §:n säännöksistä.

3.4 Vakuudet

RS-järjestelmän yksi keskeisimmistä elementeistä ovat perustajaosakkaalta vaadittavat vakuudet rakentamisvaiheen aikana, rakentamisvaiheen jälkeen ja perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettava vakuus. Kuluttajaa sitovan sopimuksen edellytyksenä on, että AsKL (849/1994) 2 luvun edellyttämät vaatimukset täytetään. Vakuus-asiakirjat on toimitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja säilyttäjän tehtäviin rakentamisvaiheessa kuuluu varmistaa, että vakuudet vastaavat jatkuvasti AsKL:n (849/1994) vaatimuksia. Vakuudeksi voidaan käyttää ainoastaan pankkitalletusta, pankkitakausta tai tarkoitukseen soveltuvaa vakuutusta. Muut vakuudet, kuten kiinnitysvakuus tai toisen yhtiön osakkeet eivät käy vakuudeksi, sillä hallituksen esityksen mukaan luettelo on tyhjentävä. Mikäli säilyttäjä havaitsee puutteita vakuuksissa, tulee tämän ilmoittaa puutteista sekä perustajaosakkaalle että ostajille.[60]

3.4.1 Rakentamisvaiheen aikainen vakuus

Perustajaosakkaan täytyy asettaa rakentamisvaiheen aikainen vakuus ennen kuin osakkeita tarjotaan kuluttajille ostettavaksi siten, että sopimus sitoo kuluttajaa. Vakuus asetetaan yhtiön ja asunto-osakkeen tai muiden asunto-osuuksien ostajien sekä yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaksi. Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden minimimääräksi on asetettu viisi prosenttia taloussuunnitelmaan merkittyjen rakennuskustannusten määrästä.[61]

Alkuvaiheen jälkeen vakuuden määrää on ryhdyttävä arvioimaan myytyjen osakkeiden kauppasopimusten hintoihin perustuen, sillä vakuuden määrän on oltava joka hetki vähintään kymmenen prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Kauppahinnaksi on määritelty käytettävän 70 prosentin osuutta velattomasta hinnasta,

---

[60] Nevala & Suni, s. 111
[61] Nevala & Suni, s. 111-112

koska on esiintynyt tilanteita, joissa kauppahinta on ollut huomattavasti pienempi kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta ja näissäkin tilanteissa vakuuksien määrän riittävyys on kuluttajan kannalta erityisen tärkeää.[62]

Rakentamisvaiheen aikainen vakuus on voimassa siihen saakka, kunnes vakuus vapautetaan ja tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Rakentamisvaiheen vakuus voidaan vapauttaa aikaisintaan kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Tällä turvataan yhtiölle ja osakkeen ostajille riittävä aika tutkia rakennus ja asuinhuoneistot ja samalla arvioida ja päättää vakuuden vapauttamisesta ja sen muuttamisesta rakentamisvaiheen jälkeiseksi vakuudeksi.[63]

AsKL (849/1994) 2. 18 §:n perusteella rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapauttaminen edellyttää myös yhtiön hallituksen ja asunto-osakkeiden ostajien kirjallista suostumusta. Samassa lainkohdassa perustajaosakasta velvoitetaan toimittamaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle rakennusvalvontaviranomaisen selvityksen rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä.

Lain esitöiden mukaan[64] rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden tarkoituksena on kattaa ne ylimääräiset kustannukset, jotka yhtiölle aiheutuu siitä, ettei perustajaosakas pysty täyttämään sopimustaan ja siksi joudutaan tekemään uusi sopimus toisen rakennusliikkeen kanssa. Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden ensisijainen turva kohdistuu asunto-osakeyhtiöön ja vasta sen jälkeen yksittäisiin osakkeenomistajiin. Niinpä rakentamisvaiheen aikainen vakuus auttaa hallitsemaan molempia avainriskejä, mutta ei poista niiden vaikutuksia kokonaan vakuuden pienestä määrästä johtuen. Rakentamisvaiheen aikaisella vakuudella on kuitenkin suurempi merkitys taloudellisen virheen korjaamiseksi kuin perustajaurakoitsijan maksukyvyttömyyden tilanteessa. Käytännössä rakentamisvaiheen

---

[62] Nevala & Suni, s. 112
[63] Nevala & Suni, s. 112
[64] HE

aikaisen vakuuden vapauttaminen edellyttää muuttotarkastusta jokaisen asuinhuoneiston osalta ja siten jokaisen osakkaan kirjallista suostumusta. Lisäksi asunto-osakeyhtiön hallituksen täytyy antaa suostumuksensa vakuuden vapauttamiseen ja käytännössä tämä tapahtuu rakennuksen valmistumisen jälkeen hallituksen kokouksen pöytäkirjalla.

3.4.2 Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

Rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapauttamisen yhteydessä perustajaosakkaan on asetettava rakentamisaiheen jälkeinen vakuus. Tämän vakuuden on oltava määrältään vähintään kaksi prosenttia kaikkien myytyjen asunto-osakkeiden kauppahinnoista. Kauppahintana käytetään jälleen 70 prosenttia velattomasta kauppahinnasta, samoin kuin rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden laskemisessa, vaikka todellinen kauppahinta alittaisi 70 prosentin määrän velattomasta kauppahinnasta.[65]

Tämän vakuuden tarkoituksena on turvata osakkeenostajia ja asuntoyhteisöä rakentamista koskevan sopimuksen sekä perustajaosakkaan ja ostajien välisten kauppasopimusten täyttämistä. Vakuus turvaa myös yhteisön taloussuunnitelman mukaista taloudellista asemaa.[66]

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on voimassa, kunnes se vapautetaan. Vakuuden on oltava voimassa 15 kuukautta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönoton. Jos rakentamisvaiheen aikaista vakuutta ei ole vapautettu ja siitä on kulunut 15 kuukautta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi, rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta ei tarvitse enää asettaa rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapauttamisen yhteydessä.[67]

---

[65] Nevala & Suni, s. 113
[66] Nevala & Suni, s. 113
[67] Nevala & Suni, s. 113

Samoin kuin rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden vapauttaminen, myös rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen edellyttää AsKL (849/1994) 2. 18 §:n mukaisesti yhtiön hallituksen ja kaikkien osakkeenostajien kirjallista suostumusta.

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus auttaa hallitsemaan ostajan riskiä taloudellisen virheen johdosta, sillä ostaja voi vedota taloudelliseen virheeseen vasta rakentamisvaiheen päätyttyä. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ei tuo turvaa, jos perustajaosakas ajautuu konkurssiin rakentamisvaiheen ollessa kesken, koska rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus asetetaan vasta, kun rakennukset on hyväksytty käyttöönotettaviksi.

3.4.3 Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia

AsKL (849/1994) 2. 18a §:ssä määritellään vakuuden vapautumisesta ilman yhtiön hallituksen ja kaikkien osakkeenomistajien kirjallisia suostumuksia. Vakuus vapautuu viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastukset on pidetty, jos yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu uusi hallitus. Vakuutta ei kuitenkaan vapauteta, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Tässä tilanteessa vapautumista vastustavan tulee ilmoittaa vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vastaanottanut pankkitalletuksen vakuudeksi ja tämän on samalla toimitettava kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä. Muutoin vakuus vapautuu.

3.4.4 Rakentamisvaiheen aikaisen ja jälkeisen vakuuden käyttäminen

Keskitalon mukaan lainsäätäjän tarkoituksena rakentamisvaiheen aikaiselle ja rakentamisvaiheen jälkeiselle vakuuksille on ensisijaisesti rakennustöiden loppuunsaattaminen.

Edellä mainituilla vakuuksilla voidaan korvata sellainen vahinko, joka on aiheutunut yhtiölle rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jättämisestä tai rakennusvirheistä rakennuksissa, jotka kuuluvat yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin. Nämä vakuudet ovat siksi vain toissijaisesti voimassa asunto-osakkeen ostajaa kohtaan perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta aiheutuneen vahingon korvaamiseksi. Mikäli vakuus ei riittäisi kaikkien asunto-osakkeen ostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuus tulee käyttää ensisijaisesti virheiden korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen korjauskustannusten mukaisessa suhteessa. Multa osin se tulee jakaa sen mukaisesti, mikä on kohtuullista huomioiden kunkin osakkeen ostajan vahingon määrä, laatu ja muut seikat.[68]

Vaikka lainsäätäjän tarkoituksena rakentamisvaiheen aikaiselle ja rakentamisvaiheen jälkeiselle vakuuksille on rakennustöiden loppuunsaattaminen, vakuus on ensisijaisesti voimassa asunto-osakeyhtiötä kohtaan ja vasta toissijaisesti ostajaa kohtaan. Mikäli rakentaminen on jäänyt kesken perustajaosakkaan maksukyvyttömyydestä johtuen, rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden ollessa määrältään minimissään kymmenen prosenttia asuntojen yhteenlasketuista kauppahinnoista, vakuuden määrä kuulostaa hyvin pieneltä ostajan näkökulmasta rakennuskustannusten ja rakennustöiden loppuunsaattamisen kannalta. Uuden rakennuttajan hankkimisesta aiheutuu myös lisäkustannuksia ostajille. Tietysti tässä tilanteessa on merkitystä missä vaiheessa rakentaminen on, kun perustajaosakkaan maksukyvyttömyys alkaa. Mikäli maksukyvyttömyys ilmenee rakentamisen alkuvaiheissa, lisäkustannusten määrä nousee merkittävästi. Perustajaosakkaan maksukyvyttömyystilanteessa, kauppahintojen maksutili ei myöskään auta rakentamisen loppuunsaattamiseen, sillä kauppahintoja käytetään rakentamiskustannuksiin ja maksukyvyttömyystilanteessa tämä mahdollisuus on jo käytetty.

Tutkittavien avainriskien kannalta rakentamisvaiheen aikaisella vakuudella voidaan pienentää ostajan avainriskiä perustajaosakkaan maksukyvyttömyystilanteessa, mutta riskiä ei voida voimassa olevan lainsäädännön keinoin kokonaan poistaa. Toisen avainriskin

---

[68] Keskitalo 2009 s. 85

eli taloudellisen virheen kannalta rakentamisvaiheen aikaisella vakuudella on vain pieni merkitys, sillä kyseisellä vakuudella voidaan osittain kattaa rakennustöiden loppuunsaattamisesta aiheutuvat kustannukset, mutta vakuuden määrä ei todennäköisesti tule kattamaan näiden syntyvien kustannusten kokonaismäärää. Lisäksi on huomattavaa, että rakentamisvaiheen aikainen vakuus on ensisijaisesti voimassa asunto-osakeyhtiön aseman turvaamiseksi. Jos perustajaosakas ajautuu suorituskyvyttömäksi, yhtiölainan määrää jouduttaisiin nostamaan tai ostajien ja asunto-osakeyhtiön tulisi kattaa osa kustannuksista muilla keinoin, jolloin molemmissa tilanteissa ostajaan kohdistuva taloudellinen riski realisoituu.

Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy rakennukset käyttöönotettaviksi ja yhtiölle on valittu uusi hallitus. Tällöin rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden tarkoituksena on rakennustöiden loppuunsaattamisen jälkeen ilmenneiden rakennusvirheiden korjaaminen. Siten rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ei anna turvaa rakennustöiden loppuunsaattamiseen perustajaosakkaan konkurssitilanteessa, koska rakennustyöt on jo loppuunsaatettu, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennusten käyttöönoton. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus kuitenkin pienentää riskiä taloudellisen virheen realisoituessa, sillä sen avulla pystytään kattamaan ainakin osittain rakennusvirheiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset. Vakuuden ollessa määrältään vain kaksi prosenttia asunto-osakkeiden yhteenlasketuista kauppahinnoista, vakuus ei riitä isojen rakennusvirheiden korjaamiseen. Mikäli korjauskustannukset ovat suuret, joko yhtiölainaa joudutaan ottamaan lisää tai yhtiövastikkeita korottamaan. Tällöin ostajan riski taloudellisesta virheestä kaupan kohteessa realisoituu.

3.4.5 Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettava vakuus

Perustajaosakkaan on huolehdittava vakuuden antamisesta myös siltä varalta, ettei rakennettu yhtiö tai osakkeenostaja voi enää kohdistaa vaatimuksia tätä kohtaan

rakennuksessa olevien virheiden perusteella. Suorituskyvyttömyys tarkoittaa tässä tilanteessa taloudellista suorituskyvyttömyyttä eli käytännössä perustajaosakas olisi lopettanut toimintansa tai olisi ajautunut konkurssiin tai tätä ei voida tosiasiallisesti tavoittaa, jolloin korvausvaatimuksia ei voida kohdistaa mitään tahoa kohtaan. Suorituskyvyttömyysvakuus täytyy muiden turva-asiakirjojen tavoin luovuttaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle ennen kuin osakkeita tai osuuksia ryhdytään tarjoamaan kuluttaja-asiakkaille ostettavaksi. Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuutena on jälleen tarkastaa, että asetettu vakuus on AsKL (849/1994) säännösten mukainen. Vakuus asetetaan sekä rakennettavan yhtiön että ostajien suojaamiseksi ja sen on oltava voimassa siihen saakka, kunnes 10 vuotta on kulunut rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymästä rakennuksen käyttöönotosta.[69]

Joissakin tapauksissa myös julkisyhteisöt, kuten kunta tai valtio, voivat toimia asuntojen rakennuttajina. Kuitenkaan perustajaosakkaana olevan kunnan tai valtion ei tarvitse järjestää vakuutta suorituskyvyttömyytensä varalta, koska kunnat tai valtio eivät voi käytännössä joutua suorituskyvyttömiksi.[70] Velvollisuus asettaa vakuus suorituskyvyttömyytensä varalta koskee näissä tilanteissa kuitenkin mahdollisia muita rakennushankkeessa mukana olevia perustajaosakkaita, eikä kunnan tai valtion mukanaolo poista tätä velvollisuutta muilta hankkeeseen osallistuvilta.[71]

Suhteessa muihin perustajaosakkaan antamiin vakuuksiin, suorituskyvyttömyyden varalta asetettu vakuus on vasta toissijainen. Ensisijaisesti yhtiön ja osakkeenostajien tulee turvautua perustajaosakkaan asettamiin rakennusvaiheen aikaiseen tai rakennusvaiheen jälkeiseen vakuuteen. Vasta näiden jälkeen voidaan korvaamatta oleva osa suorittaa perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetetusta vakuudesta.[72]

---

[69] Keskitalo 2009, s. 90-91
[70] Nevala & Suni, s. 114
[71] Keskitalo 2009, s. 91
[72] Keskitalo 2009, s.91-92

Suorituskyvyttömyysvakuudesta ei korvata sellaisten virheiden kustannuksia, jotka olisi pitänyt havaita viimeistään asunnon vuositarkastuksessa tai mikäli sitä ei ole toimitettu, viimeistään sen toimittamiselle asetetun määräajan päättyessä. Vuositarkastukselle säädetty aika on aikaisintaan 12 kuukauden kuluttua rakennusvalvontaviranomaisen rakennuksen käyttöönottoon hyväksymisestä ja viimeistään 15 kuukautta edellä mainitun jälkeen. Näin ollen suorituskyvyttömyysvakuutta ei voida hyödyntää töiden loppuunsaattamiseen rakennusaikana siinä tilanteessa, jossa perustajaosakas ajautuu suorituskyvyttömäksi rakennusvaiheen aikana.[73]

Osakkeenomistajan ja osakeyhtiön omavastuuosuudet vähentävät vakuuden antajan korvausmäärää. Vakuuden antaja saa vähentää maksettaviksi tulevista korvauksista osakkeenomistajan omavastuuosuutena enintään 1,5 % asunto-osakkeen ensimmäisen kaupan velattomasta hinnasta ja osakeyhtiön omavastuuosuutena enintään 2 % yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Vähennettävän omavastuuosuuden määrä riippuu siitä, ilmeneekö rakennusvirhe yhtiön kunnossapitovastuun vai osakkeenomistajan kunnossapitovastuun alueelta. Vakuuden antaja saa vähentää omavastuuosuuden kustakin rakennusvirheestä erikseen, mikäli virheitä ilmenee useampia eri ajankohtina. Jos rakennusvirheen selvitys- tai korjaustöiden yhteydessä havaitaan myös muita samassa rakennuksessa ilmeneviä vakuuden antajan vastuulle kuuluvia virheitä, omavastuu vähennetään vakuuden antajan vastuun yhteismäärästä. Mikäli näitä virheitä ilmenee sekä yhtiön että osakkeenomistajan kunnossapitovastuiden alueilta, omavastuuna vähennetään vain yhtiön omavastuuosuus.[74]

Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuudesta korvattavia virheitä ovat AsKL (849/1994) 4. 14 §:n kohdat 2-5. Eli vakuutta voidaan käyttää yhteisön tai osakkeenostajan hyväksi silloin, kun rakennus ei vastaa määräyksiä, joita sen edellytetään täyttävän, jotta rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy sen käyttöön otettavaksi tai, asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellen olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle

[73] Keskitalo 2009, s. 92
[74] Keskitalo 2009, s. 92-93

tai, rakentamisessa ei ole noudatettu hyvää rakentamistapaa tai rakentamista ei ole suoritettu ammattitaitoisesti ja huolellisesti tai, rakentamisessa käytetty materiaali ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.[75]

Suorituskyvyttömyysvakuudesta korvataan myös osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeelliset asumiskulut siltä ajalta, kun asuntoa ei voi käyttää virheen, vahingon tai niiden korjaamisen takia. Mikäli virheen korjaamisesta ja selvittelystä on aiheutunut vain vähäistä vaivaa asunnonostajan kannalta, eikä muualle muuttoa katsota tarpeelliseksi, osakkeenomistaja ei voi vaatia korvausta asumiskustannusten osalta. Asunto katsotaan käyttökelvottomaksi, mikäli asunnossa ei ole saatavilla peruspalveluja kuten sähköä, vettä tai lämmitystä tai jos asuminen on terveydelle vaarallista. Korvattavien asumiskustannusten määrä on rajattu maksimissaan kuuden kuukauden määräajaksi. Korvattavia asumiskustannuksia ovat tilapäisasunnon vuokra tai muu vastike sekä ylimääräiset sähkö- ja vesimaksut. Sen sijaan tilapäisasunnon hankkimiseen liittyvät kustannukset, kuten muuttoon liittyvät kulut tai asunnonvälittäjän palkkio eivät kuulu suorituskyvyttömyysvakuudesta korvattaviin kuluihin. Vahingonkorvausta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti vahingonkärsijän on pyrittävä rajoittaman syntynyttä vahinkoa, joten hän ei voi vaatia omaa asuntoaan vastaavan asunnon vuokrakuluja korvattavaksi vaan hänen on tyydyttävä kohtuulliset vaatimukset täyttävään tilapäisasuntoon.[76]

Säännökset perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettavaa vakuutta varten eivät tulleet voimaan yhtä aikaa AsKL:n (849/1994) kanssa 1.9.1995, koska rakennusala vastusti sitä kovasti. Vastustus johtui siitä, että vakuus olisi tullut maksamaan vähintään kuusi prosenttia rakentamiskustannuksista ja se olisi vaikuttanut voimakkaasti asuntojen hintaan, joten vakuutuksesta saatavan hyödyn arvioitiin olevan vähäisempi asuntojen hintojen nousuun verrattuna. Samalla pelkona oli vakuuden käyttöönoton negatiivinen vaikutus asuntojen tuotantoon. Näistä syistä johtuen vakuuden käyttöönottoa

[75] Keskitalo 2009, s. 94
[76] Keskitalo 2009, s. 95

lykättiin ja uudelleen käsittelyn jälkeen vakuuden antajan vastuuta pienennettiin ja hintaa alennettiin ja säännökset astuivat voimaan 1.9.1998.[77]

Suorituskyvyttömyysvakuus viittaa jo nimenä perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyteen ja avainriskeihin nähden olin odottanut suorituskyvyttömyysvakuudella olevan merkittävimmän roolin ostajan avainriskien hallinnan kannalta. Kuitenkin suorituskyvyttömyysvakuuden suhde muihin perustajaosakkaan asettamiin vakuuksiin on vasta toissijainen eli ensisijaisesti rakennustöiden loppuunsaattaminen tai virheiden korjaukset tulee kohdistaa ensisijaisesti rakennusvaiheen aikaiseen ja/tai rakennusvaiheen jälkeiseen vakuuteen.

3.5 Osakkeenostajien kokous

Rakenteilla olevissa asunto-osakeyhtiöissä on AsKL:n (849/1994) mukaan järjestettävä osakkeenostajien kokous, jonka pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa osakkeenostajille tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan valinta. Kokous on kutsuttava koolle siinä vaiheessa, kun vähintään neljäsosa yhtiön asuinhuoneistoista on myyty. Kutsu on lähetettävä kaikille osakkeenostajille kirjattuna kirjeenä tai muuten todisteellisesti sekä tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kokouksen järjestäminen on pakollista, mutta velvollisuutta tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan valintaan ei kuitenkaan ole.[78]

Osakkeenostajilla on tässä kokouksessa oikeus valita yhtiölle tilintarkastaja, joka toimii yhtiön varsinaisista tilintarkastajista erillään ja valvoo osakkeenomistajien etua rakentamisvaiheessa. Osakkeenostajien valitsemalla tilintarkastajalla on kuitenkin samat toimivaltuudet ja velvollisuudet kuin yhtiön varsinaisilla tilintarkastajilla. Toimikausi sen sijaan poikkeaa yhtiön varsinaisten tilintarkastajien toimikaudesta, sillä osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan toimikausi päättyy vasta sen tilikauden päättyessä, jolloin

[77] Keskitalo 2009 s. 90
[78] Keskitalo 2009, s. 98.

rakentamisvaihe päättyy. Osakkeenostajien valitsemalla tilintarkastajalla on oikeus saada tietoja perustajaosakkaan rakentamishanketta varten perustaman kauppahintatilin tiedoista salassapitovelvollisuuden estämättä. Osakkeenostajien kokouksella on oikeus saada kaikki samat tiedot yhtiön talouden ja hallinnon hoidosta ja talouden tilasta, jotka tilintarkastaja voi antaa yhtiökokouksessa. Osakkeenomistajien valitseman tilintarkastajan palkkiosta ja muista tämän työstä aiheutuvista kuluista vastaa yhtiö taloussuunnitelmasta riippumatta.[79]

Osakkeenostajilla on tässä kokouksessa oikeus valita yhtiölle myös rakennustyön tarkkailija valvomaan rakennustöiden sopimuksenmukaisuutta ja edistymistä. Rakennustyön tarkkailijan täytyy olla riippumaton rakennustyön suorittajasta ja perustajaosakkaasta ja tältä edellytetään tehtävän vaatimaa ammattipätevyyttä. Rakennustyön tarkkailijalla ei ole määräysvaltaa rakennustyön suorittajaa kohtaan, vaan hänen tärkeimpänä tehtävänään on valvoa rakennustyön laatua ja sopimuksen mukaisuutta ja rakennustyön etenemistä samassa tahdissa kauppahintaerien erääntymisten kanssa.[80]

Rakennustyöntarkkailijalla on oikeus saada tehtävänsä hoitamiseen yhtiöltä ja perustajaurakoitsijalta kaikki tiedot, joita valvontatehtäviin tarvitaan. Rakennustyön tarkkailijalla on täten oikeus saada urakkasopimukset kaikkien liitteiden kera sekä rakennustyöhön liittyvät piirustukset ja selitykset. Rakennustyön tarkkailijalle on annettava esteetön pääsy työmaalle tehtäviensä suorittamista varten. Tarkkailijan tärkeimmäksi tehtäväksi muodostuu osakkeenostajien tiedottaminen ja osakkeenostajien tehtäväksi jää päättää mihin toimenpiteisiin he tarkkailijan havainnoista ryhtyvät.[81]

Osakkeenostajien valitsemien tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija nousevat mielestäni merkittävään rooliin osakkeenostajien riskienhallinnan kannalta. Ensinnäkään jokaisella osakkeenostajalla ei ole pääsyä rakennustyömaalle tarkkailemaan rakentamisen

---

[79] Keskitalo 2009, s. 99-100
[80] Keskitalo 2009, s. 101
[81] Keskitalo 2009, s. 102

edistymistä, sillä rakennustyömaiden valvonta ei sitä sallisi turvallisuuskysymysten takia. Lisäksi suurimmalla osalla osakkeenostajista ei todennäköisesti ole riittävää ammattitaitoa seurata rakennustyön laatua ja rakentamisen edistymistä kokonaisuuden kannalta.

Toisekseen pankkisalaisuudesta johtuen, jota koskevat säännökset sisältyvät lakiin luottolaitostoiminnasta 610/2014 15.14 §, yksittäisillä osakkeenostajilla ei ole oikeutta saada tietoja perustajaosakkaan rakentamishanketta varten perustaman kauppahintatilin tiedoista. Näin ollen yksittäisen osakkeenostajan on mahdotonta itsekseen selvittää kyseisen rahatilin tapahtumia ja valvoa vastaako varojen käyttö rakennuksen valmistumisastetta. Osakkeenostajien valitsemalla tilintarkastajalla puolestaan on oikeus saada nämä tiedot ja tämän tulee antaa osakkeenostajien kokoukselle kaikki samat tiedot yhtiön taloudesta, jotka tämä voi antaa yhtiökokoukselle. Näin ollen yksittäisen osakkeenomistajan aktiivisuus osallistua osakkeenostajien kokoukseen muodostuu myös merkittäväksi lain mahdollistamaksi riskienhallintakeinoksi.

3.6 Suojajärjestelmä perustajaosakkaan maksukyvyttömyyden varalta

3.6.1 Ulosmittauskielto

Rakentamisvaiheessa tehtäviin kauppoihin liittyy yleensä omistuksenpidätysehto, jonka perusteella osakkeet ovat myyjän omaisuutta tiettyjen kauppahintaerien maksamiseen asti. Tämän järjestelyn avulla myyjä voi turvata kauppahintasaatavansa. Rakentamisvaiheessa ostaja joutuu maksamaan suuren osan kauppahinnasta ennen omistusoikeuden siirtymistä hänelle. Tästä syystä AsKL:n (849/1994) 2. 13 §:än sisältyy ulosmittauskielto, jonka perusteella perustajaosakkaan myymää osaketta ei saa ulosmitata perustajaosakkaan velasta, vaikka perustajaosakas edelleen omistaisi myydyn osakkeen.[82]

[82] Keskitalo 2009, s. 102

Osakekauppaan perustuvaa saatavaa ei myöskään voida ulosmitata perustajaosakkaan velasta siltä osin kuin yhtiöllä on osakeyhtiölain nojalla saatavaa perustajaosakkaalta. Tällä säännöksellä on haluttu varmistaa ostajien maksettaviksi tulevien loppukauppahintaerien käyttäminen rakennuskohteen loppuunsaattamiseen siinä tapauksessa, jos perustajaosakas ajautuu maksukyvyttömäksi, eikä kykene täyttämään velvoitteitaan yhtiötä kohtaan.[83]

3.6.2 Perustajaosakkaan konkurssi

AsKL (849/1994)2. 14§:n mukaan, jos perustajaosakkaan omaisuus luovutetaan konkurssiin, täytyy konkurssipesän ilman aiheetonta viivytystä ilmoittaa, haluaako konkurssipesä sitoutua niihin kauppasopimuksiin, joita perustajaosakas ei ole vielä täyttänyt. Mikäli konkurssipesä ei sitoudu näihin kauppasopimuksiin, jokaisella osakkeenostajalla on oikeus purkaa tekemänsä kauppa. Mikäli konkurssipesä ilmoittaakin sitoutuvansa keskeneräisiin kauppasopimuksiin, osakkeenostajilla ei ole oikeutta purkaa kauppaa perustajaosakkaan konkurssista johtuen, ellei heillä ole erityistä syytä olettaa asunnon luovutuksen olennaisesta viivästyksestä.[84]

Mikäli konkurssipesä sitoutuu keskeneräisiin kauppasopimuksiin, täytyy konkurssipesän sitoutua myös urakkasopimukseen. Sopimuksista ja niiden rikkomisesta johtuvat velvoitteet ovat massavelkaa, joka täytyy maksaa konkurssipesän varoista ennen konkurssivelkojan saatavia.[85]

Mikäli konkurssipesä ei sitoudu keskeneräisiin kauppasopimuksiin ja ostaja päättää purkaa kaupan, ostajan maksamia kauppahintaeriä suojaa lakisääteinen panttioikeus. Kyseinen panttioikeus turvaa maksetulle kauppahinnalle myös sille laskettavan tuottokoron.

---

[83] Keskitalo 2009, s. 103
[84] Keskitalo 2009, s. 103
[85] Keskitalo 2009, s. 104

Tässä tilanteessa ostaja saa suojaa myös rakentamisvaiheen aikaisesta vakuudesta, mikäli panttioikeus ei riitä kattamaan maksettuja kauppahintaeriä. Rakentamisvaiheen aikainen vakuus on kuitenkin ostajan hyväksi toissijainen, sillä siitä katetaan ensisijaisesti yhtiölle aiheutuneet vahingot, jotka johtuivat rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jättämisestä.[86]

Jos osakkeenomistaja ei purkaisikaan kauppaa konkurssipesän ilmoitettua, ettei se sitoudu kauppaan, saa osakkeenostaja oikeuden käyttää päätäntävaltaa yhtiössä omistamiensa osakkeiden nojalla. Päätäntävaltaa myymättömien osakkeiden osalta käyttää konkurssipesä siihen saakka, kunnes osakkeet realisoidaan. Perustajaosakkaan saatava yhtiöltä siltä osin kuin yhtiöllä on saatavaa perustajaosakkaalta, ei kuulu konkurssipesään.[87]

Osakkeenostajilla, jotka eivät pura kauppaansa perustajaosakkaan konkurssista johtuen, on velvollisuus maksaa konkurssipesälle loppukauppahinta siltä osin, kun osakkeiden loppukauppahinta on suurempi kuin ostajan maksamat ennakot. Tästä summasta tulee vähentää perustajaosakkaan velka yhtiölle, joka perustuu osakeyhtiölakiin, kauppahintojen mukaisessa suhteessa. Jos joku osakkeenomistajista on maksanut tätä summaa ylittävän määrän kauppahintaeriä, tällä on oikeus saada erotus takaisin lisättynä tuottokorolla. Osakkeiden arvoon konkurssin alkaessa vaikuttaa olennaisesti rakennustyön vaihe. Osakkeiden arvo ratkaistaan kussakin yksittäistapauksessa erikseen. Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy osakkeenostajalle maksun yhteydessä.[88]

---

[86] Keskitalo 2009, s. 103
[87] Keskitalo 2009, s. 104
[88] Keskitalo 2009, s. 104

3.7 Uuden asunnon osto toiselta kuluttajalta

Kuluttajariitalautakunta sai käsiteltäväkseen riidan, jossa asunto-osakkeiden ensiostaja myi oikeudet asuntoon toiselle kuluttajalle ennen asunnon valmistumista. Tehdyn kaupan jälkeen perustajaurakoitsija asetettiin konkurssiin ja rakentaminen keskeytyi. Asunto-osakeyhtiö jatkoi itse rakentamista ottamalla lisälainan ja valitsemalla uuden urakoitsijan. Uusi ostaja vaati konkurssin ja rakentamisen keskeytymisen ja siitä aiheutuneiden lisäkustannusten johdosta ensiostajalta hinnanalennusta ja vahingonkorvausta. AsKL:ssa (849/1994) ei ole edellä kuvattuun tilanteeseen säädettyjä säännöksiä, kun asunto on keskeneräinen ja kauppa kuluttajien välinen. Riidassa myyjänä ei ollut perustajarakennuttaja, joten kauppaan ei voinut soveltaa uuden asunnon säännöksiä. Asuntokauppalain käytetyn asunnon vastuusäännökset puolestaan koskevat valmista kohdetta, mutta kauppahetkellä asuntoa ei ollut olemassa. Kuluttajariitalautakunta totesi päätöksessään AsKL:n (849/1994) säännösten koskevan tilannetta, jossa asunto on valmis ja vika tai puute ilmennyt valmiissa asunnossa. Lautakunta totesi säännösten soveltamisen olevan tästä syystä ongelmallista ja he joutuivat äänestämään ratkaisusta. Lautakunnan enemmistön mielestä kyseessä ei ollut AsKL:n (849/1994) mukainen virhe. Lautakunnan vähemmistön mielipide osoitti, että riski ongelmista kuului myyjälle asunnon valmistumiseen ja luovuttamiseen asti, jolloin perustajaurakoitsijan konkurssi ja siitä aiheutuneet rakentamisen keskeytyminen ja lisäkustannukset aiheuttivat AsKL:n (849/1994) mukaisen virheen. Lautakunnan vähemmistö suositti ensiostajaa hyvittämään ostajalle konkurssin mukanaan tuomat lisäkustannukset ja puutteet rakentamisessa. Lautakunnan enemmistön ratkaisussa jäi puutteelliseksi voiko konkurssi olla virheen perustana, jos osakkeet myydään edelleen ennen kuin asunto valmistuu. Mikäli kyseessä ei ole virhe, riski perustajaurakoitsijan konkurssista aiheutuvista tappioista jää uudelle ostajalle yksin, vaikka konkurssi tapahtuisi pian kaupan jälkeen.[89]

---

[89] Ståhlberg 2024

4 Yhteenveto ja johtopäätökset

Asuntokauppalain 2 luvussa säädetään ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa, kun asunto-osakeyhtiön määräysvalta on perustajaosakkailla, mutta ostajat rahoittavat rakennushanketta kauppahinnan maksuerin. Sääntelyn noudattaminen on pakollista aina, kun asunto-osakkeita aletaan tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi rakentamisvaiheessa siten, ettei kuluttaja voi perääntyä sopimuksesta ilman seuraamuksia. Kauppasopimuksen minimisisältö on kirjattu lakiin ja sopimus on tehtävä aina kirjallisena, kun ostajana on kuluttaja, muutoin sopimus ei sido ostajaa. Perustajaosakas on velvollinen asettamaan turva-asiakirjat ja vakuudet hanketta rahoittavaan pankkiin tai alueen aluehallintovirastoon, mikäli perustajaosakas ei ota luottoa, joka tulee osakkeenomistajien maksettavaksi ainakin osittain rakentamisvaiheen päätyttyä. Tärkeimpänä turva-asiakirjana voidaan nähdä asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma, jonka muuttaminen ilman osakkeenomistajien suostumusta ei ole sallittua laissa määriteltyjä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Perustajaosakkaalle on laissa määrätty kolmen eri vakuuden asettaminen, rakentamisvaiheen aikainen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ja perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettava vakuus. Rakentamisvaiheen aikainen vakuus on määrältään kymmenen prosenttia myytyjen asunto-osakkeiden kauppahintojen yhteissummasta ja tarkoituksena on rakennushankkeen loppuunsaattaminen, jos perustajaosakas osoittautuu suorituskyvyttömäksi. Vakuus turvaa ensisijaisesti asunto-osakeyhtiön asemaa ja vasta toissijaisesti osakkeenomistajien asemaa. Rakentamisvaiheen päätyttyä ja rakennusten käyttöönottohyväksynnän jälkeen rakentamisvaiheen aikainen vakuus vapautetaan ja tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on määrältään kaksi prosenttia myytyjen asunto-osakkeiden kauppahinnoista ja sen tarkoituksena on rakennustöiden loppuunsaattaminen tai rakennusvirheiden korjaaminen yhtiön kunnossapitovastuun alueella, mikäli perustajaosakas on suorituskyvytön. Rakentamisvaiheen aikainen ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ovat muodoltaan pankkitalletuksia tai pankkitakauksia. Kolmas vakuus eli perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettava vakuus on käytännössä vakuutus, mutta

tilanteissa, joissa perustajaosakas on ajautunut suorituskyvyttömäksi, vaatimukset tulee ensisijaisesti kohdistaa rakennusvaiheen aikaiseen ja rakennusvaiheen jälkeiseen vakuuteen.

AsKL (849/1994) määrää turva-asiakirjojen säilyttäjälle, velvollisuuden varmistaa lain edellyttämien turva-asiakirjojen ja vakuuksien asettamisen. Uuden asunnon kauppaa harkitsevan kuluttajan on erityisen tärkeää tutustua asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmaan. Pankkisalaisuudesta seuraa, ettei rahoittaja voi antaa rakennuttajan taloudellisesta asemasta tai rahaliikenteestä tietoa yksittäiselle ostajalle. Pankki ei voi valvoa rakennustöiden etenemistä suhteessa rakennuksen valmiusasteeseen tai etteivät ostajat maksa kauppahintoja etupainotteisesti. Näistä syistä johtuen osakkeenostajien kokous ja siellä valittavat rakennustyöntarkkailija ja tilintarkastaja ovat merkittävä riskienhallintakeino osakkeenostajien näkökulmasta. Tilintarkastaja pääsee seuraamaan kauppahintojen maksutiliä ja samalla varmistamaan, ettei kauppahintoja käytetä muuhun tarkoitukseen, kuin rakentamishankkeeseen kuuluviin maksuihin. Tilintarkastaja valvoo asunto-osakeyhtiön ja rakennushankkeen rahaliikennettä, kirjanpitoa ja sitä, että maksupostit ja valmiusaste vastaavat toisiaan. Rakennustyöntarkkailijalla on puolestaan merkittävä rooli valvoessaan osakkeenostajien puolesta rakennustyön laatua, edistymistä ja valmiusastetta. Ostajien on syytä valita asuntokauppalaissa määritellyt tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija huolella ja erityisesti kiinnittää huomiota heidän ammattitaitoonsa ja kokemukseensa.

Rakennustyön tarkkailija pystyy konkreettisesti valvomaan rakennustöiden etenemistä ja asuntojen valmiusastetta, sillä hänellä on pääsy rakennustyömaalle ja oikeus saada tarvitsemansa tiedot. Rakennustyön tarkkailijaksi on syytä valita alan ammattilainen, jolla ammattitaito riittää arvioimaan rakentamisen etenemistä ja työtapoja. Rakennustyön tarkkailijan avulla ostajat pystyvät varmistumaan kohteen edistymisestä ja samalla se on ainoa keino ostajina varmistaa, etteivät he maksa kauppahintojaan etupainotteisesti.

Suurimmaksi avainriskiksi määrittelin luvussa 2.6 rakennuttajan ajautumisen konkurssiin rakentamisvaiheessa. Toiseksi merkittäväksi avainriskiksi määrittelin sen, ettei asunto vastaa taloudellisesti sitä, mitä ostaja odotti, eli kohteessa on taloudellinen virhe. Jotta ostaja voisi vedota myyjää kohtaan taloudelliseen virheeseen, taloudellinen virhe voidaan havaita vasta rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen. Toinen edellytys ostajan vetoamiseen taloudelliseen virheeseen, on myyjän olemassaolo. Mikäli myyjä on rakentamisvaiheen aikana ajautunut maksukyvyttömäksi ja konkurssiin, kohtaa ostajaa molemmat tutkimuksessa määritellyt avainriskit. Taloudellista virhettä on helpompi hallita voimassa olevan lainsäädännön keinoin, kuin perustajaosakkaan konkurssista aiheutuvaa riskiä, sillä suorituskyvyttömyysvakuus on luotu tilanteeseen, jossa yhtiön kunnossapitovastuun alueelta tai asunnosta löytyy virhe eikä perustajaosakasta enää tavoiteta. On huomion arvoista, että asunnossa tai asunto-osakeyhtiössä on myös asumista haittaava virhe, jotta suorituskyvyttömyysvakuutta voidaan käyttää. Kyseessä ei silloin ole yksinomaan taloudellinen virhe. Ostajan on syytä olla erityisen tarkkana asunnon vuositarkastuksessa, sillä suorituskyvyttömyysvakuudesta ei korvata virhettä, joka olisi pitänyt havaita vuositarkastuksessa. Jos yhtiön talous ei ole rakentamisvaiheen jälkeen siinä kunnossa kuin taloussuunnitelman perusteella voisi edellyttää, mutta rakennus ja asunnot ovat asuinkelpoisia ilman teknisiä laatuvirheitä, suorituskyvyttömyysvakuus ei korvaa taloudellista virhettä.

Edellä luvussa 3.6.2 kerrottiin konkurssipesän ja ostajan velvollisuuksista siinä tilanteessa, jos perustajaosakas ajautuu konkurssiin. Vallalla lienee käsitys, ettei rakennuttajan konkurssi olisi ongelma ostajan kannalta, jos asuntokauppalain vaatimat vakuudet on asetettu. Todellisuudessa rakentamisvaiheen aikaisen vakuuden määrä on ainoastaan 10 % myytyjen asuntojen kauppahinnoista, kuten edellä luvussa 3.4.1 todettiin, joka määrältään tuskin riittää rakennuskustannusten kattamiseen rakentamisen loppuunsaattamiseksi. Lisäksi ostajat joutuvat käytännössä maksamaan kauppahintoja hieman etupainotteisesti, vaikka maksuposteilla pyritään kauppahintojen maksuerien ja rakentamisen valmiusasteen vastaavan toisiaan. Rakennustyö etenee koko ajan ja maksuerät maksetaan tiettyjen valmiusasteiden myötä, joten kauppahintojen maksuerät ja rakentamisen

valmiusaste eivät joka hetki täydellisesti vastaa toisiaan. Tämä johtaa usein perustajaosakkaan konkurssitilanteessa siihen, ettei rakentamisvaiheen aikainen vakuus suojaa ostajan asemaa riittävästi. Rakentamisvaiheen jälkeisestä vakuudesta voidaan myyjän suorituskyvyttömyystilanteessa korvata asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvia rakennusvirheitä, joten rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus tuo turvaa ainoastaan taloudellisen virheen tilanteessa, mutta ei juurikaan tuo turvaa asunnon valmistumiseksi yksittäisen osakkeenostajan näkökulmasta perustajaosakkaan ajautuessa konkurssiin kesken rakentamisvaiheen.

Suorituskyvyttömyysvakuudesta ei saa apua rakentamisen loppuunsaattamiseksi perustajaosakkaan ajautuessa konkurssiin kesken rakentamisvaiheen, kuten ei saa rakentamisvaiheen aikaisesta tai sen jälkeisestä vakuudesta. Suorituskyvyttömyysvakuus on nimenä ehkä jopa harhaanjohtava, sillä nimestä voisi päätellä, että vakuus on tarkoitettu sellaisiin tilanteisiin, jolloin rakennuttaja ei kykene suoriutumaan velvollisuuksistaan ja rakentamaan kohdetta valmiiksi. Kuitenkin laissa on säädetty, että suorituskyvyttömyysvakuudesta ei kateta virheitä, jotka on havaittu ennen vuositarkastusta. Vuositarkastus pidetään vasta 12-15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennukset on hyväksytty käyttöön. Suorituskyvyttömyysvakuudesta voidaan korvata ainoastaan sellaisia virheitä, jotka ilmenevät vasta vuositarkastuksen jälkeen ja edellytyksenä korvauksen saamiseen suorituskyvyttömyysvakuudesta on se, että rakentaja ajautunut maksukyvyttömäksi eikä sitä kohtaan voida enää esittää vaatimuksia.

Nykymuotoinen perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettava vakuus ei korvaa siinä tilanteessa, joka voidaan katsoa kuluttajan kannalta merkittävimmäksi avainriskiksi, eli jos perustajarakennuttaja ajautuu maksukyvyttömäksi kesken rakennushankkeen kykenemättä saattaa hanketta loppuun. Tästä johtuen uuden keskeneräisen asunnon kauppaa harkitsevan kuluttajan on syytä tutustua huolella kohteen taloussuunnitelmaan ja erityisesti taloussuunnitelman ymmärtäminen ja taloudellisen lukutaidon merkitys korostuvat.

Vaikka tässä tutkimuksessa ei tutkittu perustajaosakkaan taloudellisen tilanteen merkitystä rahoittamisessa, niin voidaan ajatella, että rakentamishanketta rahoittavan pankin ja ostajan molempien yhteisessä intressissä on kohteen valmistuminen. Niin kuin asuntokauppa on vahvasti säänneltyä, niin on myös rahoitustoiminta, joten voitaneen arvioida, ettei taloudellisilta lähtökohdiltaan heikoimpia rakennushankkeita edes pystytä toteuttamaan, koska sellaisille hankkeille ei löydy rahoittajaa. Lisäksi heikompaa osapuolta pyritään suojaamaan sopimustilanteissa, joissa heidän lähtöasemansa esimerkiksi osaamisen ja tiedon osalta ovat epätasapainossa. Kuluttaja saa suojaa asuntokaupassa Kuluttajansuojalain ja Asuntokauppalain kautta ja tämä sääntely on pakottavaa kuluttajan hyödyksi. Mutta mielestäni kuluttajan asema on edelleen hankala perustajaosakkaan konkurssitilanteessa, jos se realisoituu rakennushankkeen ollessa kesken. Jos konkurssipesä haluaa sitoutua kauppasopimuksiin, ostajan kannalta taloudellisesti järkevintä olisi, jos rakentamisvaihe olisi lopuillaan. Vaikka rakentamisvaihe olisi lopuillaan ei lisäkustannuksilta voi välttyä.

Ostajan on erittäin tärkeää pystyä arvioimaan perustajaosakkaan konkurssitilanteessa mahdollista viivästymistä kohteen valmistumisessa. Mikäli on todennäköistä, että viivästys on olennainen, mielestäni ostajan on syytä harkita kaupan purkua viivästyksestä johtuen. Jos asunnon hallinnan ja omistusoikeuden luovuttaminen viivästyy myyjästä johtuvasta syystä eikä rakennustyöt näytä edistyvän, ostajan tulee odottaa laissa määritelty 30 päivän viivästys arvioidusta valmistumisajankohdasta. Mikäli viivästys jatkuu edelleen, ja näyttää siltä, ettei myyjä pysty täyttämään velvollisuuttaan 60 päivän kuluessa, mielestäni ostajan on varminta purkaa kauppa välttääkseen taloudellisten riskien realisoituminen.

Turva-asiakirjoihin kuuluvaan talousarvioon täytyy sisällyttää rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenee mm. yhtiövastikkeen ja asunnon käyttöön liittyvien muiden maksujen määrät. Mikäli ennakkovarauksia on purettu ja todellisten kauppojen lukumäärä jää pieneksi, rakentamisvaiheen jälkeisen tilikauden talousarvio poikkeaa yhtiön todellisesta taloudellisesta tilanteesta. Lainsäätäjä ei ole

asettanut minimivarausastetta, jolloin rakentaminen voidaan aloittaa, ja ennakkovarauksia saatetaan purkaa sen jälkeen, kun perustajaosakas on saanut rahoituksen hankkeelleen. Pankit saavat määritellä itse omissa luottoriskipolitiikoissaan ennakkovarausasteen, jolloin rakentamisen rahoitus voidaan aloittaa. Tähän ei ole olemassa tarkkaa pakottavaa sääntelyä. Finanssivalvonta[90] ohjeistaa ainoastaan luottopäätösten suhteen, että luottopäätöksen tulee perustua luottoanalyysiin ja siinä on kiinnitettävä erityistä huomiota asunto-osakeyhtiöluotoissa korkeaan yhtiölainaosuuteen ja omistuskeskittymiin. Usein jos rakennettavan kohteen asuinhuoneistot ovat sijoitusasuntoja, rahoittaja edellyttää perustajaosakkaalta suurempaa omarahoitusosuutta, kuin jos ennakkovaraukset kohdistuvat enemmän kuluttajien omaan asumiskäyttöön tarkoitettuihin asuntoihin. Eli rahoittaja hallitsee sijoitusasuntoihin liittyvän asuntoyhtiöluoton luottoriskiään korkeammalla omarahoitusosuusvaatimuksella.

Tutkimuksen aikana heräsi epäily, onko RS-järjestelmä todella luotu siitä näkökulmasta, että sen on tarkoitus turvata ostajan taloudellista asemaa vai onko järjestelmä luotu rakennusliikkeiden tarpeisiin, jotta ne saavat rahoitusta keskeneräisen hankkeen rakentamiseen. Oma näkökulmani on jälkimmäinen. Perustajaurakoitsija ja kuluttajaostaja saavat nostaa rahoitusta kohteen valmiusasteen edetessä, joten suojajärjestelmä osaltaan mahdollistaa keskeneräisen kohteen myymisen ja yhtiölainan ja asuntolainan nostamisen. Samalla perustajaurakoitsija voi käyttää kauppahintojen maksutilille ostajien maksamia kauppahintojen maksueriä kohteen rakentamisen kuluihin. Ilman suojajärjestelmää perustajaurakoitsija ei pystyisi myymään keskeneräisiä kohteita kuluttajille, vaan tämän tulisi omalla riskillään rakentaa kohteet valmiiksi ennen niiden myymistä. RS-järjestelmä siis mahdollistaa kaupankäynnin keskeneräisillä kohteilla ja sen avulla rahan liikkumisen, vaikka ostaja ei ole voinut tutustua valmiiseen kohteeseen, kuten yleensä on mahdollista muiden isompien ja pienempien ostopäätösten kanssa, vaan hänellä on pikemminkin mielikuvia ostamastaan kohteesta sopimuksentekohetkellä.

---

[90] Finanssivalvonta 2018, s. 14-15

Mitä jos asuntojen ennakkovaraussopimuksia on purettu eikä asuntokauppa ole käynyt odotetusti ja asuntoja on tyhjillään? Silloin asunto-osakeyhtiön taloudellinen tilanne poikkeaa rakentamista seuraavalle vuodelle laaditusta taloussuunnitelmasta. Yhtiövastikkeiden maksajien määrän ollessa pienempi myös kerättyjen yhtiövastikkeiden rahamäärä on pienempi, mutta mahdollisen yhtiölainan ja asunnon käyttöön liittyvien muiden kulujen osuus pysyy kutakuinkin ennallaan ja niistä pitäisi yhtiön ja osakkaiden selviytyä. On ilmennyt tapauksia, joissa sijoittajat ovat tehneet ennakkovarauksia ja rahoituksen järjestyttyä peruneet varauksensa. Tämän toiminnan tarkoituksena on ollut osoittaa rahoittajalle vaaditun ennakkovarausasteen täyttyminen, jotta rahoitus järjestyy ja tämän jälkeen kenties tarkoituksellisesti jättäytyä hankkeen ulkopuolelle. Tämä toiminta aiheuttaa vilpittömässä mielessä asunnon varanneen kuluttajan heikompaan asemaan, ainakin jos varausten perumisia on merkittävä määrä. Tässä realisoituu yksi taloudellinen riski ostajien kannalta, sillä myymättömien asuntojen myötä yhtiö ja -rahoitusvastikkeita kertyy asunto-osakeyhtiölle vähemmän, mutta kulut ovat taloussuunnitelman mukaiset. Mutta ostajan on mahdotonta vedota myyjää kohtaan taloudelliseen virheeseen, koska yhtiön varoja ei ole käytetty väärin eikä tilanne ole johtanut uusien velvoitteiden tai vastuiden ottamiseen vastoin taloussuunnitelmaa.

Ennakkovaraussopimuksia on pidettävä lähtökohtaisesti esisopimuksena, joka korvautuu tulevalla kauppasopimuksella, mutta ennakkovaraussopimus saatetaan laatia niin, että kaupasta vetäytyminen ei aiheuta sopimussakkoa tai muuta seuraamusta ostajapuolelle. Tällainen toiminta on kuitenkin moraalisesti arveluttavaa kauppaan sitoutuneiden ostajien kannalta. Siksipä uuden asunnon hankintaa rakennettavasta kohteesta harkitsevan olisi tärkeää tietää myös se, ketkä ovat tehneet varauksia kohteeseen. Tällaista tietoa ei välttämättä ole saatavilla, koska osakkeen saanto kirjataan osakehuoneistorekisteriin omistusoikeuden luovutuksen yhteydessä. Niinpä osakehuoneistorekisteriin merkitty omistaja on rakennettavan uuden asunnon kohdalla perustajaosakas, joka on kirjattu sinne osakkeen ensimmäisenä omistajana Yritys- ja yhteisötietolain 10 §:n mukaisen asunto-osakeyhtiön perustamisilmoituksen perusteella.

RS-järjestelmä kaipaa uudistamista. Nykyinen järjestelmä ei tuo riittävää suojaa ostajalle perustajaosakkaan konkurssissa. Nykyisen pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmaan on kirjattu tavoite asuntomarkkinoiden toimivuuden edistämisestä ja Oikeusministeriössä[91] on meneillään säädösvalmistelu asuntokauppalain uudistamisesta. Hanke on tällä hetkellä työryhmätyöskentelyn vaiheessa ja on mielenkiintoista nähdä, millaisia muutoksia asuntokauppalakiin tehdään ja saadaanko ostajan suojaa parannettua uusilla säädöksillä.

Rakentamisvaihe katsotaan alkaneeksi, kun kuluttaja ei voi perua varaustaan ilman seuraamuksia, mutta laki ei varsinaisesti kiellä, etteivätkö muut kuin kuluttajan asemassa olevat voi perua varauksia ilman seuraamuksia. Jatkotutkimusaiheena olisi mielenkiintoista selvittää RS-järjestelmän mahdollisia vaikutuksia uusien asunto-osakeyhtiöiden maksuvaikeuksiin ja konkursseihin, sillä uusia asunto-osakeyhtiöitä on haettu lähiaikoina konkurssiin. Voidaanko esimerkiksi rakennettavien kohteiden varausten purkautumisella nähdä olevan syy-yhteyksiä asunto-osakeyhtiöiden insolvenssitilanteisiin ja olisiko lainsäädännöllisiä keinoja estää näiden ongelmien syntyminen? Tulisiko ja voiko asuntokauppalakia muuttaa niin, ettei ennakkovarauksia voi purkaa? Toivottavasti lainsäädäntöön saadaan tulevaisuudessa kuluttajaa paremmin suojaavia keinoja näiden avainriskien hallitsemiseksi.

[91] Oikeusministeriö

Lähteet

Finanssivalvonta. (2018) *Määräykset ja ohjeet 4/2018 Luottoriskien hallinta ja luottokelpoisuuden arviointi rahoitussektorin valvottavissa.* Noudettu 7.5.2025 osoitteesta https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maaraysko-koelma/2018/04_2018/2018_04.m3.pdf

HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi. Noudettu 17.4.2025 osoitteesta https://www.finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/1994/14?language=fin&highlightId=340377&highlightPa-rams=%7B%22type%22%3A%22BASIC%22%2C%22search%22%3A%22asunto-kauppalaki%22%7D

Haapio, H. & Siedel G. J. (2013) *A Short Guide to Contract Risk*. Noudettu 15.4.2025 osoitteesta https://ebookcentral-proquest-com.proxy.uwasa.fi/lib/tritonia-ebooks/reader.action?docID=1139928&ppg=39

Hemmo M. & Hoppu K. (2022) *Sopimusoikeus.* Alma Talent Oy. Noudettu 16.4.2025 osoitteesta https://verkkokirjahylly.almatalent.fi/teos/HAHBGXCTDG#kohta:SOPIMUSOIKEUS/piste:t26O

Jaulimo, J. (2023, 30. syyskuuta) Kerrostalot jäivät kesken Joensuussa konkurssin takia – ”Asunnon ostaneet voivat menettää lähes kaiken”. *Kauppalehti.* Noudettu 17.4.2025 osoitteesta Kerrostalot jäivät kesken Joensuussa konkurssin takia – ”Asunnon ostaneet voivat menettää lähes kaiken” | Kauppalehti

Kasso, M. (2014). *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen.* Talentum Media Oy 2014.

Keskitalo, P. (2009). *Uuden asunnon kauppa.* Edita Publishing Oy 2009.

Keskitalo, P. (2024). *RS-kauppa ja ostajan suoja perustajaosakkaan konkurssissa.* Noudettu 2.12.2024 osoitteesta https://properta.fi/ajankohtaista/rs-kauppa-ja-ostajan-suoja-perustajaosakkaan-konkurssissa/

Köhler, K. (2018). *Rakentamisvaiheen asuntokauppa on täysin turvallinen – vai onko?* Noudettu 15.4.2025 osoitteesta https://plt-laki.fi/rakentamisvaiheen-asuntokauppa-taysin-turvallinen-vai-onko/

Nevala, T. & Suni, S. (2024). *Asuntokauppalaki. https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/BACBBXXTBBAEF#/kohta:ASUNTOKAUPPALAKI/piste:tQ*

Oikeusministeriö. (n.d.) *Asuntokauppalain uudistaminen*. Noudettu 8.5.2025 osoitteesta https://oikeusministerio.fi/hanke?tunnus=OM101:00/2023

Rakennusteollisuus RT ry (2025). *Väestönkasvu ja kaupungistuminen pitävät asuntotuotantotarpeen korkealla tasolla.* Noudettu 27.4.2025 osoitteesta https://rt.fi/tiedotteet-ja-uutiset/2025/02/vaestonkasvu-ja-kaupungistuminen-pitavat-asuntotuotantotarpeen-korkealla-tasolla/

Rakennusteollisuus RT ry (2025). *Suhdannekatsaus kevät 2025.* Noudettu 27.4.2025 osoitteesta https://rt.fi/wp-content/uploads/2025/04/RT-suhdannekatsaus-kevat2025.pdf

Rakennustieto. (2025). *Edistämme hyvää rakennustapaa toimimalla kiinteistö- ja rakennusalan tiedon tuottajana ja välittäjänä suunnittelusta ylläpitoon.* Noudettu 16.4.2025 osoitteesta https://www.rakennustieto.fi/yritys

Rautio M. (2024). *Keskeneräisen asunnon ostanut pariskunta sai yli 300 000 euron yllätyslaskun – rakennuttajan konkurssista vuosien painajainen.* Noudettu 7.5.2025 osoitteesta https://yle.fi/a/74-20114775

Ståhlberg P. (2024). *Uuden asunnon ostajien asemaa rakennuttajan konkurssissa on parannettava.* Noudettu 17.4.2025 osoitteesta https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/tietoameista/tiedotteet/2024/uudenasunnonostajienasemaarakennuttajankonkurssissaonparannettava.html

Suomen ympäristökeskus. (2024). *Kaupunkiseudut ja kaupungistuminen.* Noudettu 18.4.2025 osoitteesta https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaupunkiseudut-ja-kaupungistuminen

Tilastokeskus. (2024). *Vakinaisesti asutut asunnot.* Noudettu 25.11.2024 osoitteesta https://stat.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html#vakinaisesti%20asutut%20asunnot

Tilastokeskus. (2024). *Konkursseja enemmän kuin finanssikriisissä, mutta rakennusalallakin valtaosa yrityksistä lopettaa hallitusti.* Noudettu 25.11.2024 osoitteesta https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2024/konkursseja-enemman-kuin-finanssikriisissa-mutta-rakennusalallakin-valtaosa-yrityksista-lopettaa-hallitusti

Tilastokeskus. (2024). *Myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä väheni 10 % vuoden takaisesta loka-joulukuussa 2024.* Noudettu 21.3.2025 osoitteesta https://stat.fi/julkaisu/cm1g38hal6x6v08uhjy7xk6ya

Tilastokeskus. (2024). *Uusien osakeasuntojen hintaindeksi (2015=100) ja kauppojen lukumäärät, vuosittain muuttujina Alue, Tiedot, Talotyyppi ja Vuosi.* Noudettu 1.5.2025 osoitteesta https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ashi/statfin_ashi_pxt_12fw.px/table/tableViewLayout1/

Valto, S. (2005). Yle Kuningaskuluttaja. *Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä?* Noudettu 2.12.2024 osoitteesta https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma

Välimäki, O. (2014). *Kovenantit – Rahoitussopimuksen kovenanttiohjaus.* Noudettu 15.4.2025 osoitteesta https://kauppakamaritieto-fi.proxy.uwasa.fi/ammattikirjasto/teos/kovenantit-rahoitussopimuksen-kovenanttiohjaus#kohta:Kovenantit((20)-((20)rahoitus((ad)sopimuksen((20)kovenantti((ad)ohjaus

Wuolijoki, S. (2023). *Pankkioikeus II.* Alma Talent Oy 2023. Noudettu 7.5.2025 osoitteesta https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.proxy.uwasa.fi/teos/GABBGXETEB#kohta:Pankkioikeus((20)II/piste:taA