

Jenni Alitalo

KAUPPAHINTOJEN MAKSUTILI PERUSTAJAURAKOINNISSA

Johtamisen ja talouden tiedekunta, Yritysjuridiikka
Pro Gradu -tutkielma
Toukokuu 2025

TIIVISTELMÄ

Jenni Alitalo
Pro Gradu -tutkielma
Tampereen yliopisto
Kauppatieteiden tutkinto-ohjelma, yritys juridiikka
Toukokuu 2025

Tyypillisesti perustajaurakoitsijat myyvät rakennettavan asunto-osakeyhtiön asuntojen osakkeita rakennusaikana. Uudisasunnonmyynnistä on säännelty asuntokauppalaissa etenkin sen toisessa luvussa. Myytyjen asunto-osakkeiden kauppahinnat maksetaan maksutilille, johon viitataan kauppahintatilinä. Asuntokauppalain 2:12:ssa todetaan, ettei kauppahintatilin varoja saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Asuntokauppalaki ei määrittele mitä kyseiset vieraat tarkoitukset ovat.

Työssä selvitettiin mitä asuntokauppalain 2:12:ssä mainitsemat vieraat tarkoitukset ovat. Lisäksi tutkittiin, ketkä kauppahintatilin käytöstä ovat vastuussa ja mitä sen väärinkäytöstä voi seurata. Tarkastelu tehtiin perustajaurakoinnin näkökulmasta, minkä takia myös perustajaurakoinnin peruseriaatteita käsiteltiin työssä. Työn keskeiset lähteet koostuvat olemassa olevasta lainsäädännöstä, joiden lisäksi hyödynnettiin oikeuskäytäntöä ja kirjallisuutta.

Asuntokauppalain 2:12 mainitsemiin hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin katsotaan lähes poikkeuksetta kaikki kustannukset, joita ei voida laskea kyseisen kohteen rakennuskustannuksiksi. Rakennuskustannukset ovat ilmoitettu asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmassa. Vieraisiin tarkoituksiin ei kuitenkaan voida laskea perustajaurakoitsijan nostamia voittoja.

Kauppahintatilin varojen käyttämisen valvomisen päävastuu on perustajaurakoitsijalla ja sen hallituksen jäsenillä. Omalta osaltaan osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja ja turva-asiakirjojen säilyttäjä ovat vastuussa tilin käytön valvonnasta. Kauppahintojen käyttämisestä hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi usea taho. Näihin kuuluvat perustajaurakoitsija, perustajaurakoitsijan hallituksen jäsenet, turva-asiakirjojen säilyttäjä, osakkeenostajien valitsemat tilintarkastajat ja rakennustyöntarkkailija.

Avainsanat: Kauppahintatili, Asuntokauppalaki, Perustajaurakoitsija, Grynderi, Uudisasunnonkauppa.

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla.

TEKOÄLYN KÄYTTÖ OPINNÄYTTEESSÄ

Opinnäytteessäni on käytetty tekoälysovelluksia:

- Ei
- Kyllä

Ilmoitukseni mukaan olen käyttänyt opinnäytteessäni tutkielmaprosessin aikana seuraavia tekoälysovelluksia:

Tekoälysovellusten nimet ja versiot: [Listaa tähän kaikki tekoälysovellukset ja niiden versiot, joita olet käyttänyt tutkielmaprosessin aikana.]

Käyttötarkoitus: [Kuvaa tähän yksityiskohtaisesti, mihin tarkoitukseen ja miten tekoälyä on sovellettu opinnäytteeseen tutkielmaprosessin aikana.]

Osiot, joissa tekoälyä on käytetty: [Luettele tähän kaikki opinnäytteen vaiheet ja osiot, joissa tekoälyä on tutkielmaprosessin aikana käytetty.]

Olen tietoinen siitä, että olen täysin vastuussa koko opinnäytteeni sisällöstä, mukaan lukien osat, joissa on hyödynnetty tekoälyä, ja hyväksyn vastuun mahdollisista eettisten ohjeiden rikkomuksista.

SISÄLLYSLUETTELO

LÄHDELUETTELO	V
1. JOHDANTO	1
1.1 Tutkimuksen tausta.....	1
1.2 Tutkimuskysymykset.....	2
1.3 Tutkimusmenetelmät	3
1.4 Tutkimuksen rakenne	5
2. PERUSTAJAURAKOINNIN PÄÄPIIRTEET UUDISRAKENTAMISESSA	7
2.1 Perustajaurakointi	7
2.2 Perustajaurakoitsijan hankkeen rahoitus.....	14
2.2.1 Asunto-osakeyhtiön rahoitus	14
2.2.2 Myytävät asunto-osakkeet.....	17
2.2.3 Grynderin kate	19
3. UUDISASUNNON OSTAJAA SUOJAAVAT ASUNTOKAUPPALAIN SÄÄNNÖKSET	26
3.1 Uudisasunnon ostajan suojaaminen RS-järjestelmässä.....	26
3.2 Uudisasunnon ostajan suojaaminen lainsäädännöllä.....	27
3.3 Asuntokauppalain 2 luvun ostajaa suojaavat säännökset	29
3.3.1 Asuntokauppalain 2 luvun tausta	29
3.3.2 Perustajaurakoitsijan pääsääntöiset velvollisuudet ennen osakkeiden myyntiä	30
3.3.3 Perustajaurakoitsijan pääsääntöiset velvollisuudet RS-luvan jälkeen	33
3.3.4 Perustajaurakoitsijan ja asunto-osakeyhtiön pääsääntöiset velvollisuudet kohteen valmistuttua.....	35
3.3.5 Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudet.....	40
3.3.6 Osakkeenostajien kokous	42
4. KAUPPAHINTATILI.....	47
4.1 Kauppahintatilin tarkoitus.....	47
4.2 Hankkeen kannalta vieraat tarkoitukset	50
4.2.1 Kauppahintatilin varojen hyväksyttävät kohteet	50
4.2.2 Kauppahintatilin sääntelyn mukaisen käytön osoittaminen.....	55
4.2.3 Varojen siirtäminen kauppahintatililtä perustajaurakoitsijalle	61
4.3 Kauppahintatilin väärinkäytön seuraamukset	63
4.3.1 Perustajaurakoitsijan vastuu	63
4.3.2 Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuu.....	66
4.3.3 Osakkeenostajien edustajan vastuu.....	69
5. JOHTOPÄÄTÖKSET	72

KUVALUETTELO

<i>Kuva 1. Aikajana perustajaurakoitsijan toiminnasta uudisrakentamisessa.</i>	<i>8</i>
<i>Kuva 2. Rakennus, jonka huoneistoalaan laskettavat alueet esitettyinä punaisella.</i>	<i>9</i>
<i>Kuva 3. Perustajaurakointi: kokonaisurakka.</i>	<i>12</i>
<i>Kuva 4. Perustajaurakointi: osaurakka. Punaisella osoitettuna ero kokonaisurakkaan.</i>	<i>13</i>
<i>Kuva 5. Sopimussuhteet ja sovellettavat lait perustajaurakoitsijan toiminnassa.</i>	<i>14</i>
<i>Kuva 6. Lainan korko ja lyhennyksen järjestely.</i>	<i>17</i>
<i>Kuva 7. Grynderin katteen muodostuminen urakasta.</i>	<i>20</i>
<i>Kuva 8. Grynderin katteen muodostuminen osakkeiden myynnistä.</i>	<i>23</i>
<i>Kuva 9. Grynderin katteen muodostuminen sen jakautuessa urakan ja osakemyynnin välillä.</i>	<i>24</i>
<i>Kuva 10. RS-prosessi ennen asunto-osakkeiden myyntiä.</i>	<i>40</i>
<i>Kuva 11. RS-prosessi asunto-osakkeiden myynnin jälkeen.</i>	<i>46</i>
<i>Kuva 12. Kauppahintaerien maksuliikenne.</i>	<i>56</i>

LÄHDELUETTELO

Kirjallisuus

Alanen – Vuorenalusta 2013

Alanen, S & Vuorenalusta, A. (2013). *Kiinteistöyhtiön perustaminen: Hallinto ja kirjanpito*. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Huovila 2006

Huovila, Mika. (2006) Oikeuslähdeoppi ja oikeudellinen argumentaatio rikostuomion perusteluissa. Teoksessa Huovila, Mika – Lahti, Raimo – Ojala, Timo (toim.): Rikostuomion perusteleminen, s. 13–99. Helsinki.

Kankainen – Junnonen 2016

Kankainen, J. & Junnonen, J. (2016). *Urakoitsijan sopimusasiat*. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kasso 2014

Kasso, M. 2014. *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen* (2. painos). Alma Talent Oy.

Keskitalo 2018

Keskitalo, Petri. (2018). *Uuden asunnon kauppa*. 3. p. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kyyrö 2020

Kyyrö, Marko. (2020). *Rakennustyön tarkkailijan rooli rakennushankkeessa*. HAMK.

Leskinen 2019

Leskinen, M. (2019). Hankkeen vetäjänä perustajaurakoinnissa. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Linnainmaa – Palo 2007

Linnainmaa, L., & Palo, M. (2007). *Asunnonhankintaopas*. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Liuksiala – Stoor 2014

Liuksiala, A. & Stoor, P. (2014). *Rakennussopimukset: käytännönkäsikirja*. Helsinki: Rakennustieto Oy.

- Matala 2006 Matala, Tatu. (2006). Rakennusurakoitsijan vastuut ja velvollisuudet RS-järjestelmän ja YSE 1998 ehtojen mukaan. Lapin yliopisto.
- Nevala 2016 Nevala, T. (2016). *Asuntokauppalaki*. 3. p. Alma Talent Oy.
- Palviainen – Vanhala 2008
- Palviainen, K & Vanhala, M. 2008. *Asuntokauppalain velvoitteet*. 9. p. Helsinki: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.
- Palo ym. 2006 Palo, M. ym. (2006) Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.
- RT 103645 Rakennustieto Oy, 2023. *Rakennustyön tarkkailija RS-koh-teissa*. RT 103645. Rakennustietosäätiö RTS.
- Rudanko 1982 Rudanko, Matti. (1982). *Vastuusta grynderirakentamisessa*. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Verkkolähteet

Aluehallintovirasto Aluehallintovirasto. *Turva-asiakirjojen säilyttäminen*. 12.6.2023. Viitattu: 18.11.2024. Saavutettavissa: <https://avi.fi/asioi/yritys-tai-yhteiso/luvat-ilmoitukset-ja-hakemukset/rakentaminen-asuminen-ja-osakaskunnat/turva-asiakirjojen-sailyttaminen>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. *Uudisasunnon vakuudet*. Kuluttaja-asiat. Viitattu: 16.3.2025. Saavutettavissa: <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/uudisasunnot/uudisasunnon-vakuudet/>.

Määttänen 2020 Määttänen, N. (2020). *Kysyntä- ja tarjontasokit taloudessa*. Viitattu: 1.12.2024. Saavutettavissa: <https://www.youtube.com/watch?v=Qop-0Og3a9Y>.

Nordea Nordea. *Rakennuslaina*. Viitattu: 12.4.2025. Saavutettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/rakennuslaina.html>.

OP OP. *Valmiusastetodistus*. Viitattu: 12.4.2025. Saavutettavissa: <https://www.op.fi/documents/10208/12413/Valmiusastelomake.pdf/20d3fc4b-b1e2-d32a-fcab-74851052aa44?>

Rakennusteollisuus

RT RY Rakennusteollisuus RT RY. *Uudisasunnon ostaminen*. Helsinki. Viitattu: 17.11.2024. Saavutettavissa: <https://rt.fi/tietoa-alasta/uudisasunnon-ostaminen/>.

Rehn Rehn, Olli. *Miten Euroopan ja Suomen talous selviävät kriisien maailmassa?* Väyläviraston sidosryhmätalaisuus 3.2.2023. Suomen Pankki. Viitattu: 1.12.2024. Saavutettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/ajankohtaista/puheet-ja-haastattelut/2023/paajohtaja-olli-rehn-miten-euroopan-ja-suomen-talous-selviavat-kriisien-maailmassa/>.

Rudanko Rudanko, Matti. *RS-järjestelmä*. Tieteen termipankki. Viitattu: 16.11.2024. Saavutettavissa: <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:RS-j%C3%A4rjestelm%C3%A4>.

Tilastokeskus Tilastokeskus. Käsitteet: Asunnon pinta-ala. Viitattu: 12.3.2025. Saavutettavissa: https://stat.fi/meta/kas/pinta_ala.html.

Tilastokeskus Tilastokeskus. Konkurssit ja yrityssaneeraukset / 13fg – Konkurssit vuositasolla toimialoittain, 2003–2023. Viitattu: 1.12.2024. Saavutettavissa: https://pxdata.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__kony/statfin_kony_pxt_13fg.px.

Virallislähteet

Asuntokauppalaki 843/1994

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009

HE 101/2022 Hallituksen esitys 101/2022 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi.

HE 14/1994 Hallituksen esitys 14/1994 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 21/2005 Hallituksen esitys 21/2005 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta.

Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta 183/2023

NOU 1993:20 NOU 1993:20. Kjøp av ny bustad. Delutgreiing II fra Bustadlovutvalet. Oslo: Justisdepartementet, 1993.

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835

VH 2023 Verohallinto, 23.10.2023. *Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa*. Verohallinto. Viitattu: 15.3.2025. Saavutettavissa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-haku-sivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta-verotuksessa2/>.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017

OIKEUSTAPALUETTELO

KKO 1984 II 76

KKO 2006:18

KKO 1992:66

KKO 1978 II 125

KKO 1982 II 137

HO S 00/4043

Espoon käräjäoikeus 00/8859

LYHENNELUETTELO

AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009
AsKL	Asuntokauppalaki 843/1994
AVI	Aluehallintovirasto
HE	Hallituksen esitys
LVISA	Lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö, automaatio
RS-järjestelmä	Rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema järjestelmä
RS-pankki	Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimiva pankki
RT-kortisto	Rakennustieto-kortisto
SFS	Suomen Standardit
YSE 1998	Rakennusurakan yleiset sopimusehdot

1. JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

Suomen asuntomarkkina on volatiili ja globaalit talouden muutokset vaikuttavat siihen merkittävästi. Globaalit muutokset markkinassa ovat vaikuttaneet merkittävästi kuluttajien talouteen, ja johtaneet rakennusalalla erinäisiin kriiseihin. Etenkin viime vuosien aikana useita rakennuttajia on mennyt konkurssiin.¹ Vuosien 2019 ja 2023 välillä konkurssiin on mennyt yli kaksinkertainen määrä rakennuttajia kuin aiemman 15 vuoden aikana yhteensä (ks. Liite A).² Rakennuttajien hakeutuminen konkurssiin luo epävarmuutta varsinkin uudisrakentamisessa, etenkin tilanteissa, joissa ostaja ei ostohetkellä saa hallintaansa kaupankohdetta.

Asunnon ostaminen on kuluttajalle iso taloudellinen hankinta. Uudiskohdetta³ rakennusaikana ostaessaan kuluttajan kannattaa varmistua perustajaurakoitsijan taloudellisesta tilanteesta, koska kuluttajan tulee tyypillisesti maksaa maksueriä jo ennen asunnon valmistumista. Jos kohteen myyjä, joka toimii myös kohteen rakennuttajana, hakeutuisi konkurssiin rakentamisaikana osakkeenostajalle voi jäädä esimerkiksi vain osittain rakennettu asunto. Tästä syystä ostajan kannalta on tärkeää, että myyjä voi todentaa mihin ennakkoon perityt rakennusaikana erääntyneet maksut (kauppahintaerät) on käytetty. Myyjän maksukyvyttömyys tilanteessa osakkeenostajan oikeuksien toteutumisen kannalta olennaista on, että kauppahinnat on käytetty heidän rahoittamansa hankkeen edistämiseen.

Asunnonostajien edun suojaamisesta on säännelty asuntokauppalaisissa (843/1994). Sääntelyn tarkoitus on turvata etenkin osakkeenostajien taloudellista

¹ Rehn 2023.

Tilastokeskus 13fg – Konkurssit vuositason toimialoittain.
Määttänen 2020.

² Tilastokeskus 13fg – Konkurssit vuositason toimialoittain.

³ Uudiskohde: Rakenteilla tai vastavalmistunut asunto.

ja oikeudellista asemaa. Osa näistä säännöksistä on yksinomaan tarkoitettu suojaamaan kuluttajan taloudellisia oikeuksia rakenteilla olevien asuntojen suhteen (AsKL 2).

Asuntokauppalain toisessa luvussa säännellään, miten perustajaurakoitsijan tulee menetellä kauppahintojen kanssa (AsKL 2:12). Siinä eritellään, minne ja miten kauppahinnat tulee vastaanottaa, sekä mihin kauppahintoja ei saa käyttää. Asuntokauppalain 2:12:ssä kauppahintatilin käytöstä mainitaan seuraavasti:

Tilille⁴ maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vierai-
siin tarkoituksiin.

Kauppahintojen maksutilin, eli kauppahintatilin tarkoituksena on pitää kauppahinnat erillään perustajaurakoitsijan muista hankkeista. Asuntokauppalaisissa ei kuitenkaan määritellä, mitkä ovat tai lasketaan hankkeen kannalta vierai-
tuksiksi.

1.2 Tutkimuskysymykset

Tutkimuksen tarkoituksena on perehtyä siihen, mitä ovat rakennushankkeen kannalta vieraat tarkoitukset kauppahintojen käytössä. Kauppahintojen sallittujen käyttökohteiden ymmärtäminen tukee niin perustajaurakoitsijaa kuin osakkeenostajaa. Menettelyn ollessa selkeä ostajan taloudellisten oikeuksien suojaaminen on helpompaa ja perustajaurakoitsijan on selkeämpi toimia.

Tutkimuksella pyritään luomaan kokonaisvaltainen, mutta tarkka käsitys kauppahintatilien käytöstä perustajaurakointikohteissa. Tutkimuksessa keskitytään erityisesti kauppahintatilin merkitykseen, sekä miten sitä voidaan käyttää. Kauppahintatilien käsittely on rajattu uudisasuntojen perustajaurakointiin. Kauppahintatiliä käytetään ainoastaan rakenteilla olevissa hankkeissa.

Tutkimuksessa arvioidaan:

Mitä ovat asuntokauppalain 2:12:ssä mainitut vieraat tarkoitukset kauppahintojen käytössä?

⁴ Asuntokauppalain (843/1994) 1 momentissa tarkoitettu kauppahintatili.

Tutkimuksen kannalta seuraavat alakysymykset ovat myös olennaisia:

Mitä uuden asunnon kaupoista sekä kauppahintatilistä on säännelty, ja miten perustajaurakoitsija on siihen liitännäinen?

Kuka on vastuussa kauppahintatilin säännösten mukaisesta käytöstä, ja mitkä ovat seuraamukset kauppahintatilin väärinkäytöstä?

1.3 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen keskiössä on voimassa oleva asuntokauppalaki, jonka takia tutkimus on laajalti oikeusdogmaattinen. Tutkimus perustuu pitkälti sanamuodon merkitykseen ja sen mukaiseen tulkintaan eli semanttiseen tulkintaan.⁵ Sen rinnalle vaaditaan kuitenkin muita tulkintatapoja, jotta kokonaisuus voidaan ymmärtää. Kokonaisuuden hahmottamisen kannalta etenkin systemaattinen tulkinta on tutkimuksessa tärkeää.

Oikeusdogmatiikka soveltuu tutkimuskäytännöksi, kun tutkitaan kauppahintatilin käyttöä ja etenkin kauppahintatilin vieraiden tarkoitusten tulkintaa. Tavoitteena on tulkita, miten kauppahintatiliä tulee käyttää ja mitkä ovat sen vastaisia käyttötarkoituksia. Lisäksi pohditaan kauppahintatilin käytön rajoja. Pääsääntöisesti käyttöä tulkitaan asuntokauppalain, hallituksen esitysten ja oikeuskäytännön kautta.

Tutkimuksessa perehdytään perustajaurakoitsijan toimintatapoihin ja malleihin kirjallisuuden kautta. Pieniltä osin perustajaurakoinnin ymmärtämiseen hyödynnetään myös asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) sääntelyä. Perustajaurakoitsijan toiminnan ymmärtäminen tukee asuntokauppalain soveltamisen hahmottamista.

Tutkimuksessa käydään läpi perustajaurakoitsijan katemalleja. Perustajaurakoitsijalla on perinteisesti kolme katemallia. Työssä tutkitaan, vaikuttavatko eri katemallit kauppahintatilin käyttöön ja mikä kauppahintatilin merkitys on ko. malleissa.

⁵ Huovila 2006 s. 59-60.

Olellista tutkimuksessa ovat perustajaurakoitsijan vastuut uudiskohteen myynnissä, sekä osakkeenostajan taloudellinen ja oikeudellinen suoja. Tutkimisen yhteydessä perehdytään osakkeenostajien oikeuksiin ja suojaavien tahojen velvollisuuksiin osakkeenostajien suojaamisessa.

Aineiston keskiössä on asuntokauppalaki (843/1994). Tutkimuksessa perehdytään yksityiskohtaisesti etenkin asuntokauppalain toiseen lukuun. Lain sisällön selvittämistä tukee etenkin, vuonna 2006 Palo Marianne ym. julkaisema kirja *Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö*. Tarkoitus on selvittää lain tavoite, sekä siihen liitännäisten suojajärjestelmien merkitys. Ymmärrettäessä lain ja suojajärjestelmien tavoitteet voidaan todeta miten se vaikuttaa perustajaurakoitsijaan, osakkeenostajiin ja erityisesti kauppahintojen käyttöön. Tästä voidaan johtaa, miten ja millä tavalla kauppahintatiliä voi käyttää, sekä miten sitä vahditaan.

Kauppahintatilin väärinkäytöstä on olemassa yksi korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2006:18. Tapauksen sisältöä ja tulkintaa sovelletaan tutkimuksessa kauppahintatilin käyttämisen ymmärtämistä varten. Tapauksen käsittelyä alemmissa oikeusasteissa Helsingin hovioikeudessa (ratkaisu HO S 00/4043) ja Espoon käräjäoikeudessa (ratkaisu 00/8559) käsitellään niiltä osin, mihin korkeimman oikeuden ratkaisu ei ota kantaa. Systemaattisen tulkinnan osalta on tärkeä löytää saman tapaisia ratkaisuja, joiden avulla voidaan muodostaa johtopäätöksille ennakoitavuutta. Tapauksista saa käsityksen ja perusteluja etenkin yleisten termien tulkintaan.

Tutkimuksessa lyhyesti verrataan asuntokauppalain toista lukua ja kauppahintatilin asetuksia Euroopan muiden maiden sääntelyyn uuden asunnon kaupoista. Vertailua toteutetaan pohtimalla kauppahintojen maksamista perustajaurakoitsijalle etenkin Ruotsissa ja Norjassa. Tämän tarkoituksena on tutkia, minkälaisia vaikutteita lainsäädännöt ovat ottaneet toisistaan ja millä tavalla uudenasunnonkauppa on järjestelty Suomen ulkopuolella. Vertailu muiden maiden oikeuskäytäntöön ei kuitenkaan ole tutkimuksen keskiössä, vaikkakin esimerkiksi EU:n asettamat kuluttajan oikeudet heijastuvat ostajan oikeuksien turvaamiseen.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimus koostuu kolmesta pääluvusta, joita rajaavat johdanto ja johtopäätelmät. Johdannossa lukijalle esitellään tutkimuksen aihe ja sen merkitys, sekä eritellään tutkimuskysymykset ja aiheen raja-
aus. Johdannossa ilmaistaan myös tutkielman kannalta kaikista olennaisimmat lähteet ja metodit, joiden kautta aihetta on läh-
detty tutkimaan.

Luvussa kaksi käsitellään perustajaurakointia ja sen yhteyttä asunto-osakeyhtiöi-
hin, sekä asuntokauppoihin. Luvussa selvitetään, mitä perustajaurakointi on ja
miten se pääsääntöisesti toimii. Tässä luvussa käydään myös läpi perustajaura-
koinnin tavanomaisimmat toiminta- ja katemallit. Kauppahintatili perustetaan pe-
rustajaurakoitsijan nimiin, joten sen toiminnan ymmärtäminen on erittäin merkit-
tävää tutkielman kannalta. Luvussa käsitellään myös, miten perustajaurakoitsijan
rakennushanke voidaan rahoittaa.

Kolmas luku käsittelee asuntokauppalakia uudisrakentamisessa. Ensin luvussa
käydään läpi asuntokauppalain historiaa ja sääntelyn perusteita. Samalla käsitel-
lään uudisasuunon ostajia suojaavia muita järjestelmiä. Luvun sisältö perustuu
pitkälti asuntokauppalain toiseen lukuun, mutta siinä sivutetaan myös esimerkiksi
lukua neljä. Luku keskittyy kuitenkin asuntokauppalain osiin, jotka liittyvät perus-
tajaurakoitsijan toimintaan rakenteilla olevissa hankkeissa.

Asuntokauppalakia käsitellään tutkimuksen kolmannessa luvussa asuntokaup-
palain eri sidosryhmille osoittamien velvollisuuksien ja vastuiden kautta. Luvussa
siis käsitellään perustajaurakoitsijan, turva-asiakirjojen säilyttäjän ja osakkeenos-
tajien oikeuksia ja velvollisuuksia pitkälti erillisinä kokonaisuuksina. Muun sään-
telyn ohella luvussa pohjustetaan kauppahintatileihin liittyvää sääntelyä esittele-
mällä, milloin ja miksi kauppahintatilit ovat merkityksellisiä.

Tutkimuksen neljännessä luvussa keskitytään kauppahintatiliin. Luvussa analy-
soidaan kauppahintatieleihin liittyvät olennaiset kysymykset kuten: mikä on kaup-
pahintatili ja miten sitä voidaan käyttää. Tämän jälkeen arvioidaan, mitä ovat
hankkeen kannalta vieraita tarkoituksia, hyväksytyjen käyttötapojen kautta.
Tästä voidaan oikeustapausten avulla johtaa arvio eri sidosryhmien vastuista

kauppahintatilin käytössä ja väärinkäytön jälkiseuraamuksista. Kokonaisuudessaan luvussa neljä vastataan tutkimuskysymyksiin.

Tutkielman johtopäätöksissä vedetään yhteen tutkimuksen löydökset. Luvussa määritellään kauppahintatili ja askelmerkit sen käyttämistä varten. Luvussa käydään myös läpi tutkimuksen merkittävimmät nostot perustajaurakoitsijan ja ostajan kannalta. Sen lisäksi luvussa esitetään pohdintaa etenkin perustajaurakoinnin kannattavan kasvun kannalta. Lopuksi käsitellään mahdollisia jatkotutkimuksen kohteita.

2. PERUSTAJAURAKOINNIN PÄÄPIIRTEET UUDISRAKENTAMISESSA

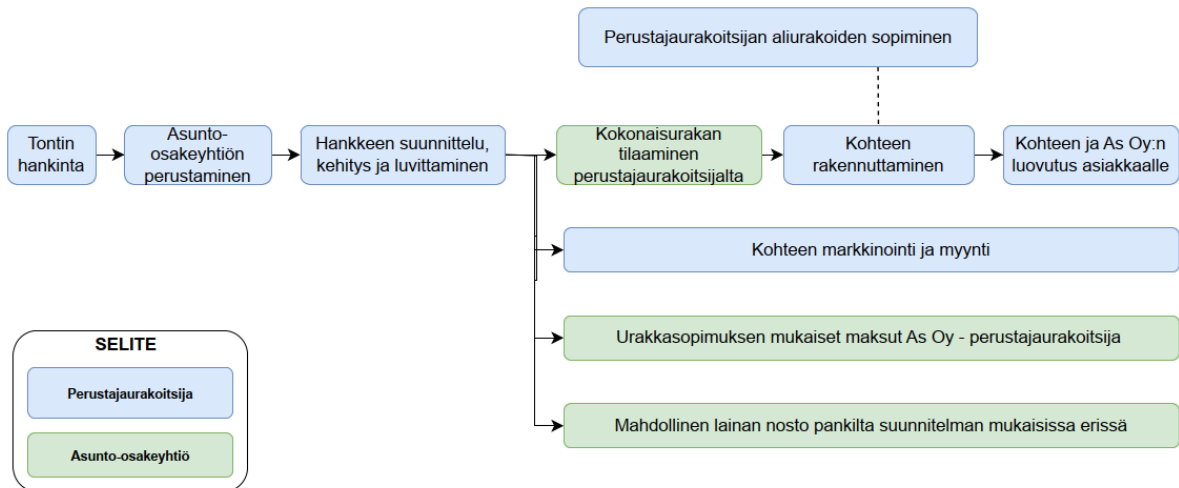
2.1 Perustajaurakointi

Rakennusalalla on eri rakentamismalleja, joista uudisrakentamisessa yksi on perustajaurakointi. Perustajaurakoinnin, tai niin kutsutun grynderiurakoinnin käsitettä ei ole laissa määritelty, mutta sen merkitystä on tarkennettu tuomioistuimissa. Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1984 II 76 grynderiin viitataan rakennusosakeyhtiönä, joka yhdessä kahden muun osapuolen kanssa oli perustanut asunto-osakeyhtiön ja sen hallituksessa oli rakennusosakeyhtiön jäseniä.⁶ Asunto-osakeyhtiön omistuksen ja hallituksen muodostamisen lisäksi olennaista oli, että asunto-osakeyhtiön osakkeita myytiin rakentamisvaiheen aikana.⁷ *Grynderi* voidaan siis mieltää rakennusliikkeeksi, joka toimii samanaikaisesti rakennushankkeen tilaajana, urakoitsijana ja rakennuttajana.

Grynderi hankkii hankkeelle maa-alueen (tontin), suunnitelmat, rakennusluvat ja rakentaa kohteen. Grynderin toimintaa uudiskohteissa on kuvattu aikajanalla kuvassa 1.

⁶ KKO 1984 II 76: Tapauksessa A ja B osapuolet yhdessä rakennus oy:n kanssa olivat perustaneet asunto-osakeyhtiön. Kaikki edellä mainitut olivat perustetun asunto-osakeyhtiön hallituksen jäseniä ja myivät asunto-osakeyhtiön huoneistojen osakkeita rakennus vaiheen aikana. Rakennus Oy rakensi kohdetta. Tapauksessa kyse oli siitä, kuka oli vastuussa rakennuksissa todettujen virheiden korjauskustannuksista. Korkein oikeus totesi, että A ja B voidaan myös katsoa gryndereiksi ja täten olevan rakennus oy:n lisäksi vastuussa korjauskustannuksista.

⁷ KKO 1984 II 76.



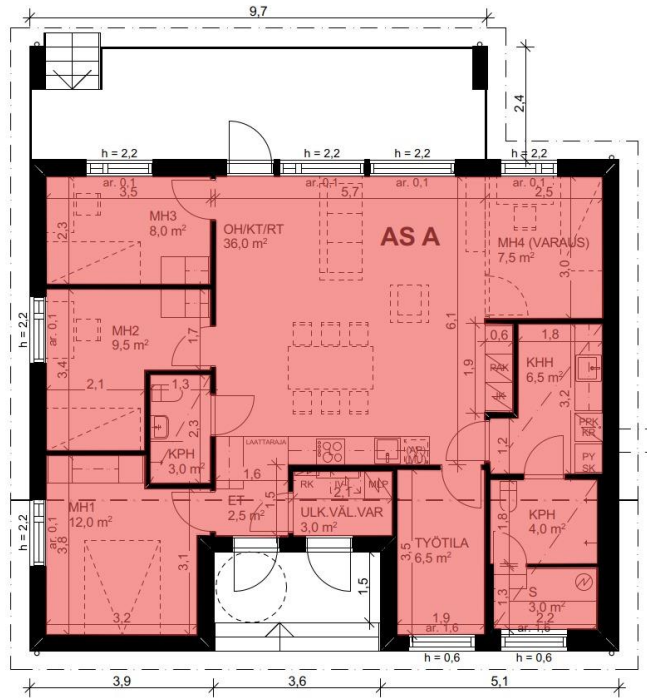
Kuva 1. Aikajana perustajaurakoitsijan toiminnasta uudisrakentamisessa.

Grynderi perustaa hankkeelle asunto-osakeyhtiön. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiömuoto, jossa osakeyhtiön on hallittava ja omistettava vähintään yksi rakennus (tai sen osa). Lisäksi rakennuksen lattia-pintalasta yli puolen tulee olla määrätty asuinhuoneistoksi (AOYL 1:2).

AOYL 1:2 lattiapinta-alalla viitataan yhtiöjärjestyksessä määritettyihin huoneistojen neliöihin. Yhtiöjärjestyksessä merkityt neliöt ovat tyypillisesti huoneistojen tai asuntojen pinta-alat. Huoneistoala määritellään Suomen Standardit (SFS) standardissa SFS 5139 tiloiksi, mitä rajaavat huoneiston ulko- ja sisäseinät. Huoneistoalaan ei lasketa kyseisiä seiniä. Näiden pintojen sisäpuolelta yhteen lasketaan tilojen lattiapinta-ala. Esimerkiksi kiintokalusteiden kuten keittiön kaapit ja hellan alle jäävät pinta-alat lasketaan myös pinta-alaan mukaan vaikkeivat ne ole näkyvillä.

Kuvassa 2 on osoitettu huoneistoalaan laskettavat alueet punaisella. Huoneistoalaan ei lasketa mukaan kellaria, kylmää varastoa, parvekettä, kuistia, tuulikaappia, ullakkoa tai autotallia. Huoneistoalaan voidaan viitata myös asunnon pinta-alana.⁸

⁸ Tilastokeskus, Asunnon pinta-ala.



Kuva 2. Rakennus, jonka huoneistoalaan laskettavat alueet esitettynä punaisella.

Asunto-osakeyhtiön osake tai osakkeet antavat osakkeenomistajalle oikeuden hallita kyseisten osakkeiden yhtiöjärjestykseen kirjattuja huoneistoja, rakennuksia tai kiinteistöjä. Osake tai osakeryhmä tuottavat oikeuden asunnon hallintaan (AOYL 1:2). Osakkeet tuottavat osakkeenomistajille yhtäläiset oikeudet yhtiössä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä (AOYL 1:10).

Grynderi myy rakennusaikana ja/tai sen jälkeen perustamansa asunto-osakeyhtiön osakkeita. Rakennusaikana myydyt osakkeet ovat omistuksenpidätysehdollisia. Omistuksenpidätysehto sopimuksissa tarkoittaa, että omistusoikeus kuuluu myyjälle, kunnes koko kauppahinta on maksettu.

Omistuksenpidätysehto takaa grynderille asunto-osakeyhtiöstä määräysvallan rakennusvaiheen ajaksi, vaikka kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet olisivat myyty.⁹ Osakkeiden tuottama määräamisvalta siirtyy osakkeenostajille näiden maksaessa kauppahinnan loppuun, joka tapahtuu hallinnonluovutuksen yhteydessä. Sitä ennen, perustajaurakoitsijalla on täysi määräamisvalta asunto-osakeyhtiöstä.

⁹ Rudanko 1982, s. 4

Kankaisen ym. mukaan perustajaurakoinnin keskeisiin piirteisiin aiemmin mainittujen lisäksi kuuluu perustajaurakoitsijan ja luodun asunto-osakeyhtiön välinen urakkasopimus. Sopimuksen avulla perustajaurakoitsija voi edustaa molempia osapuolia säilyttäen määräysvallan rakennusajan yli.¹⁰ Tästä syystä sopimukselle ei voida myöskään soveltaa urakkasopimukselle tyypillistä merkitystä.¹¹

Grynderin ja asunto-osakeyhtiön välinen urakkasopimus tyypillisesti koostuu viidestä pääosasta. Pääpiirteittäin urakkasopimuksella sovitaan seuraavista asioista:

1. Perustajaurakoitsijan suoritusvelvollisuus
2. Urakkahinta (ja sen maksuerätaulukko)
3. Aikataulu
4. Vakuudet ja vakuutukset
5. Perustajaurakoitsijan vastuut

Sopimukselta tulee käydä ilmi urakkahinta.¹² Usein urakkasopimukseen liitetään maksuerätaulukko, jossa on ilmaistu, millaisissa erissä urakasta maksetaan grynderille. Leskisen mukaan maksueriä on yleensä kymmenen, jotka ovat liitännäisiä joko valmiusasteeseen, työvaiheisiin tai tehtyyn työhön.¹³ Olennaista Oksasen mukaan on myös, ettei maksuerätaulukko ole liian etupainotteinen, eikä ylitä urakan todellista arvoa taloudellisten häiriöiden varalta.¹⁴

Valmiusaste kertoo, missä vaiheessa hanke ja työmaa on. Valmiusasteelle on eri määritelmiä ja mittareita riippuen sen kontekstista. Valmiusaste voidaan määrittää itse esimerkiksi eri työvaiheiden kautta kuten *perustukset valmiit* tai *runko pystytetty*, tai sitä voidaan mitata prosenttein.

¹⁰ Kankainen - Junnonen 2016, s. 29.

¹¹ Liuksiala - Stoor 2014, s. 266.

¹² Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) 1§.

¹³ Leskinen 2019, s. 116.

¹⁴ Oksanen ym. 2019, s. 185.

Laissa¹⁵ ei suoraan vaadita grynderiä ja asunto-osakeyhtiötä sopimaan maksuerätaulukosta urakan maksamista varten. Grynderin ja asunto-osakeyhtiön väliseen sopimukseen viitataan sanoin *urakka- tai muu sopimus*.¹⁶ Tyypillisesti maksuehdoista sovitaan, jos sopimukseen sovelletaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998) tai kyseessä on muu sopimus. Maksuehdoissa sovitaan hinnasta ja maksun eräpäivästä erillisinä ehtoina. Maksuehtojen yhteydessä voidaan myös sopia hinnan jakamisesta useisiin eriin.

Grynderin ja asunto-osakeyhtiön välisen sopimuksen voitaisiin siis olettaa sisältävän ehdon maksun suorittamisen aikataulusta. Käytännön toteutus aikataululle on helppo todentaa maksuerätaulukon muodossa, joka kuvaa sopijapuolten tarkoituksia. Toisaalta sopimuksessa voitaisiin vain todeta esimerkiksi yksi eräpäivä urakan maksamiselle.

Perustajaurakointia on pääasiassa kahden tyyppistä; kokonaisurakka ja osaurakka.¹⁷ Molemmissa perustajaurakoinnin tunnusmerkit täytyvät, mutta käytännön järjestelyt poikkeavat toisistaan. Erona näiden välillä on se, että osaurakassa asunto-osakeyhtiö voi myös sopia sivu-urakoita.¹⁸

Perustajaurakoinnin kokonaisurakka mukailee tavanomaista kokonaisurakka muotoa. Kokonaisurakka mallissa perustajaurakoitsija hankkii maa-alueen ja perustaa asunto-osakeyhtiön. Asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen asunto-osakeyhtiö, jonka kaikki osakkeet perustajaurakoitsija omistaa, tilaa perustajaurakoitsijalta koko hankkeen rakennuttamisen. Perustajaurakoitsija suunnittelee kohteen rakennukset, hakee hankkeelle rakennusluvan ja rakennuttaa kohteen.

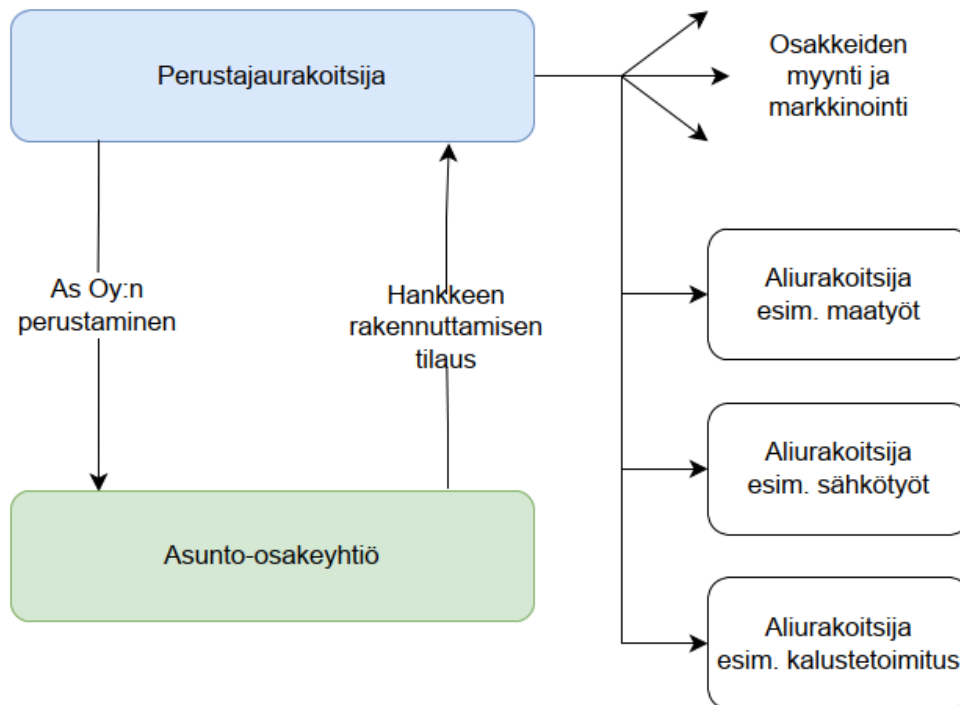
Hankkeen aikana perustajaurakoitsija voi markkinoida ja myydä asunto-osakeyhtiön asuntoja. Asunto-osakeyhtiö maksaa grynderille suoritetusta työstä urakkasopimuksen mukaisesti. Toisin sanoen grynderi omistaa asunto-osakeyhtiön, joka tilaa siltä rakennushankkeen toteuttamisen ja myy asunto-osakeyhtiön osakkeita (ks. Kuva 3).

¹⁵ Asuntokauppalaki 843/1994 ja Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835).

¹⁶ Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) 1§.

¹⁷ *Liuksiala - Stoor* 2014, s. 267.

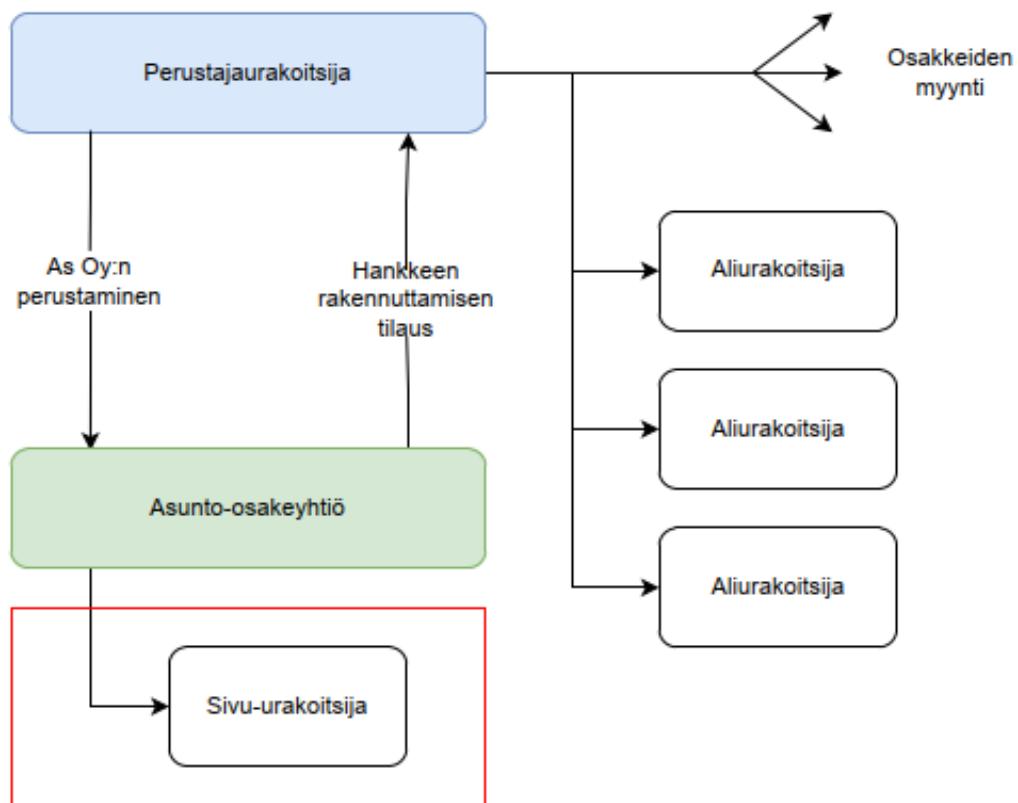
¹⁸ *Liuksiala - Stoor* 2014, s. 277.



Kuva 3. Perustajaurakointi: kokonaisurakka.

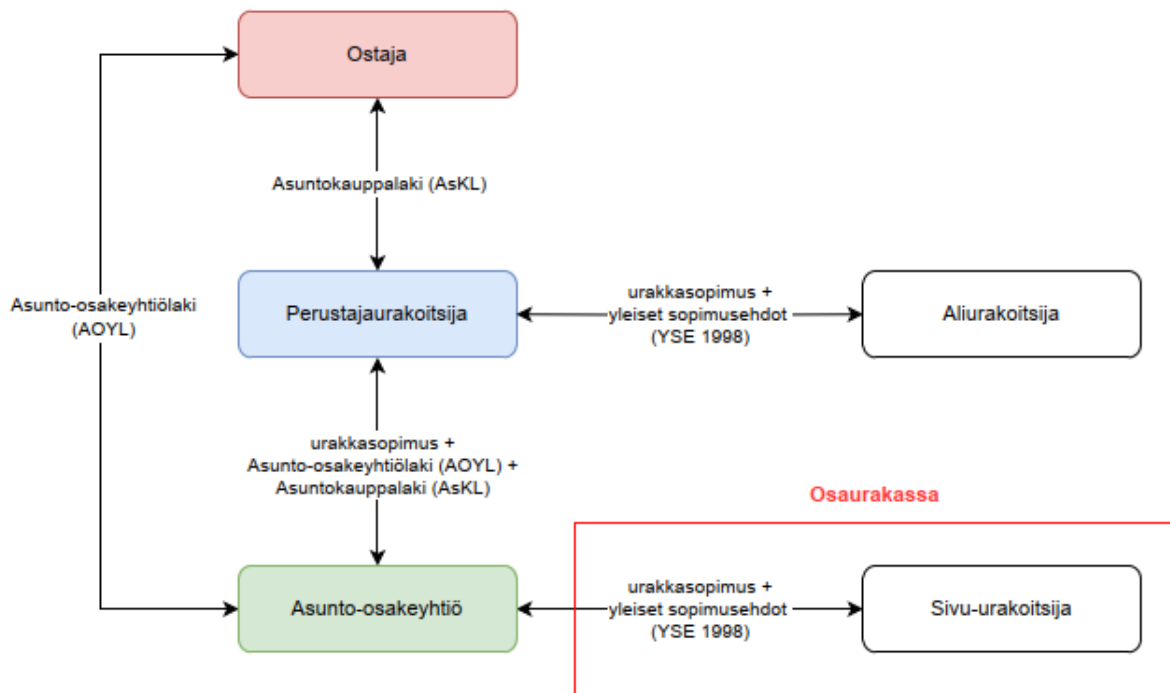
Tyypillisesti grynderin perustama asunto-osakeyhtiön hallitus koostuu grynderin työntekijöistä, jotka hallinnoivat asunto-osakeyhtiötä. Grynderi suunnittelee ja hakee vaadittavat luvat asunto-osakeyhtiölle, jonka jälkeen se hankkii ja sopii rakennusurakat kuten maatyöt (ks. Kuva 3). Grynderi tekee työn ja hankinnat.

Kokonaisurakassa hanke tulee kokonaisuudessaan asunto-osakeyhtiön ulkopuolelta. Osaurakka toimii käytännössä samantapaisesti, mutta asunto-osakeyhtiö saattaa solmia joitain sivu-urakoita itse (ks. Kuva 4).



Kuva 4. Perustajaurakointi: osaurakka. Punaisella osoitettuna ero kokonaisurakkaan.

Grynderin toiminnassa ovat siis pitkälti mukana erinäiset sopimukset. Sopimukset itsessään ovat erilaisia, ja niihin kohdistuvat eri lait ja lainsäädännöt. Esimerkiksi perustajaurakoitsijan kokonaisurakassa, grynderi on sopimussuhteessa niin asunto-osakeyhtiön, aliurakoitsijoiden kuin osakkeenostajien kanssa. Kaikissa näissä sopimussuhteissa pätevät eri lait. Myyjää ja osakkeenostajaa sitovat asuntokaupassa kauppakirjan lisäksi asuntokauppalaki, grynderiä ja aliurakoitsijan sopimukseen pätevät urakkasopimuksen lisäksi rakennusalan yleiset sopimusehdot ja grynderin sekä asunto-osakeyhtiön välistä sopimusta määrää niin asunto-osakeyhtiölaki, urakkasopimus, kuin asuntokauppalaki. Sopimussuhteet ovat kootusti esitetty kuvassa 5.



Kuva 5. Sopimussuhteet ja sovellettavat lait perustajaurakoitsijan toiminnassa.

2.2 Perustajaurakoitsijan hankkeen rahoitus

2.2.1 Asunto-osakeyhtiön rahoitus

Alkuvaiheessa grynderi perustaa hankkeelle uuden asunto-osakeyhtiön, jos asunto-osakeyhtiötä ei ole vielä olemassa. Asunto-osakeyhtiön sidotut pääomat koostuvat osakepääomasta, rakennusrahastosta ja arvonkorotusrahastosta. (AOYL 10:1) Asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen yhtiön varallisuus koostetaan grynderin tekemistä rakennusrahastomerkinnoistä asunto-osakeyhtiöön, sekä asunto-osakeyhtiön mahdollisesti hakemasta pankkilainasta. Rakennusrahasto on käytännössä grynderin tekemä sijoitus asunto-osakeyhtiön omaan pääomaa, joka mahdollistaa asunto-osakeyhtiön urakan ostamisen grynderiltä.

Grynderin asunto-osakeyhtiöön sijoittamaan summaan viitataan rakennusrahastosijoituksena. Grynderin rahan siirtoa asunto-osakeyhtiön tilille, kutsutaan rakennusrahastomerkinnäksi. Merkintä näkyy asunto-osakeyhtiön taseessa. Ta-

voite on, että perustajaurakoitsija saa asunto-osakeyhtiön osakkeiden kauppahinnoista tarvittavat varat rakennusrahastomerkintöihin. Asunto-osakeyhtiön omanpääoman suuruus on merkittävä muun muassa lainansaannin kannalta.

Asunto-osakeyhtiölle myönnettävästä luotosta on säädetty laissa *Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta* (183/2023). Laissa luotolle on säädetty lainakatto. Lain tavoitteena on rajoittaa kotitalouksien liiallinen velkaantuminen.¹⁹

Asunto-osakeyhtiön hakiessa pankilta lainaa haettavan lainan suuruus ei saa ylittää 60 prosenttia asuntojen yhteenlasketuista velattomista hinnoista. Sen lisäksi yksittäisen asuinhuoneiston velanmäärä ei saa olla enempää kuin 60 prosenttia asunnon velattomasta hinnasta (ks. Taulukko 1). (Laki 183/2023) Asuntojen velatonhinta koostuu yhdessä myyntihinnasta ja lainaosuudesta. Jos asunto-osakeyhtiöllä ei ole lainaa, asunto-osakkeiden²⁰ myyntihinta ja velatonhinta ovat yhtä suuret. Myyntihintoihin voidaan viitata myös kauppahintoina.

Taulukko 1. Asunto-osakeyhtiön lainan määrä ja jakautuminen.²¹

Selite	Myyntihinta, €	Lainanosuus, €	Velatonhinta, €	Lainan osuus velattomasta hinnasta, %
Asunto 1	255 600	383 400	639 000	60
Asunto 2	247 600	371 400	619 000	60
Asunto 3	255 600	383 400	639 000	60
Asunto 4	259 600	389 400	649 000	60
Asunto 5	263 600	395 400	659 000	60
Yhteensä	1 282 000	1 923 000	3 205 000	60

Lainasopimuksessa määritellään asunto-osakeyhtiölle lainan nosto -suunnitelma. Yleensä asunto-osakeyhtiö voi nostaa pankin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti lainaa hankkeelle valmiusasteen mukaisesti, jonka määrittämistä var-

¹⁹ HE 101/2022 vp, s. 23.

²⁰ Asunto-osake: Asunto-osakeyhtiön osake, joka oikeuttaa asunnon tai huoneiston hallintaan.

²¹ Taulukko on hahmotelma asunto-osakeyhtiön mahdollisesta hinnastosta. Taulukossa havainnollistetaan, miten luotto jakautuu eri asunnoille.

ten pankeilla on virallinen ohjeistus. Valmiusasteen määrittää työmaan vastaavatyönjohtaja ja siitä laaditaan valmiusastetodistus, joka toimitetaan pankille kirjallisena todisteena. Valmiusastetodistuksessa hankkeen eri vaiheille on suositeltu prosentuaalinen arvio hankkeen kokonaisuudesta, ja sen avulla voidaan määrittää, sekä seurata hankkeen edistymistä.

Valmiusastetodistuksessa hankkeen rakentamisvaiheet on jaettu yhteensä kymmeneen eri pääryhmään. Kaksi viimeistä pääryhmää, jotka liittyvät työmaan konkreettisiin kustannuksiin, kuten käyttöaineisiin ja energiaan arvioidaan tyypillisesti yhdessä. Kokonaisuudessaan päävaiheita arvioidaan siis yhdeksässä eri ryhmässä. Pääryhmät ja niille suositellut prosentuaaliset suuruudet koko hankkeesta ovat: rakennuttaminen (5–9%), maa- ja pohjarakennus (7-11 %), perustukset ja ulkopuoliset rakenteet (7- 12 %), runkorakenteet (19-24 %), täydentävät rakenteet (9-13 %), pintarakenteet (12-16 %), kalusteet, varusteet ja laitteet (4-8 %), LVIS-tekniset työt (13-17 %), ja työmaan käyttö-, yhteiskustannukset (5-9%). Rakennushankkeille lainaa tarjoavilla pankeilla on omat valmiusaste pohjat ja viitteelliset valmiusasteprosentit. Valmiusastetodistukset kuitenkin pitkälti vastaavat toisiaan.²² Valmiusastetodistuksen esimerkkitaulukko ja pääryhmien sisällöt ovat esitetty liitteessä B.

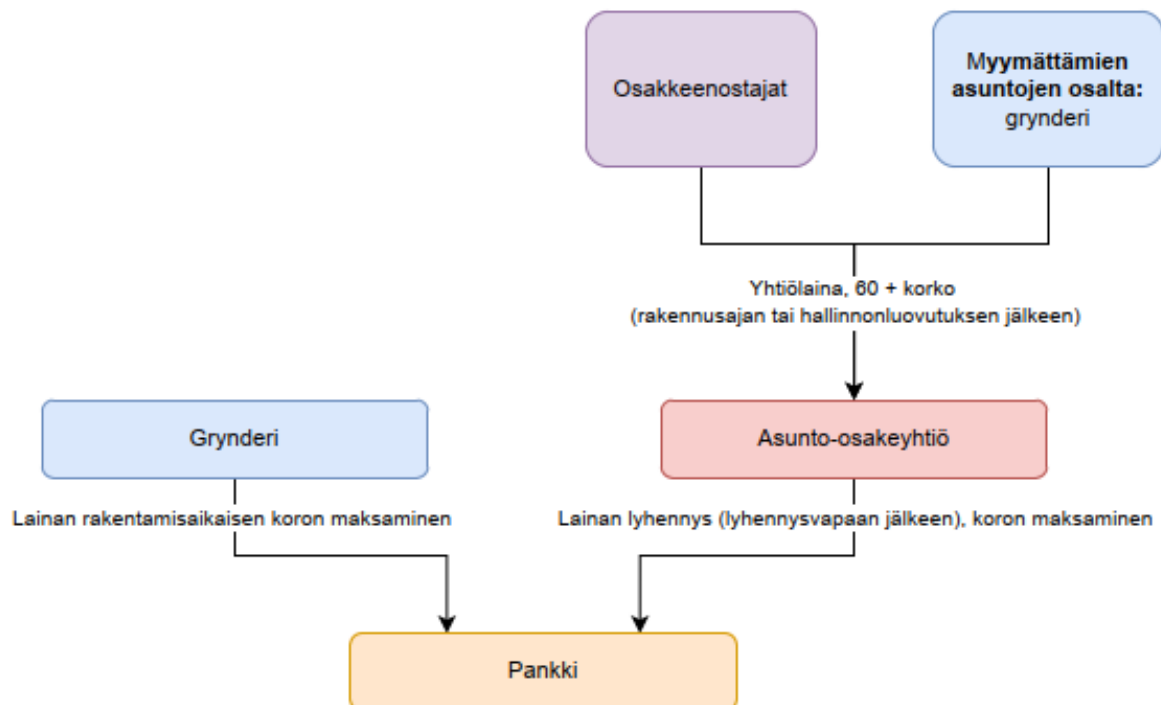
Asunto-osakeyhtiön lainan takaisinmaksuajat ja -ehdot vaihtelevat. Lainalle voi saada lyhennysvapaan jakson (Laki 183/2023), jonka aikana lainasta maksetaan vain korkoa. Lainan lyhennys alkaa kuitenkin lähtökohtaisesti aina rakennusajan jälkeen. Usein gryndereillä rakennusaika ja 12 kuukautta valmistumisen jälkeen ovat lyhennysvapaita.

Lainan korko perustuu hankkeen eri vaiheisiin ja luoton tyyppiin. Yleisesti rakennusajan korko on suurempi kuin rakentamisen valmistumisen tai hallinnon luovutuksen jälkeinen korko. Vakiintunut käytäntö on, että grynderi vastaa rakennusaisista koroista osakkeiden luovutukseen asti. Osakkeenostajan vastuulla on

²² Nordea, Rakennuslaina. OP, Valmiusastetodistus.

maksaa korko, joka kohdentuu heidän osakkeilleen hallinnan luovutuksen ja koko kauppahinnan maksun jälkeen.

Lainan takaisinmaksu asunto-osakeyhtiöllä on yhtiölainan muodossa ja sitä peritään osakkailta rahoitusvastikkeen muodossa osakekohtaisesti (ks. Kuva 6). Lainan takaisinmaksuaika saa enintään olla 30 vuotta. (Laki 183/2023) Valinnainen vaihtoehto on lyhentää laina kokonaan pois erikseen sovittuina ajankohtina, esimerkiksi hallinnan luovutuksen yhteydessä.²³ Osakkeen-ostajat maksavat yhtiölainan. Perustajaurakoitsija kattaa yhtiölainan takaisinmaksun asuntojen osalta, joiden osakkeet se omistaa, eli toisin sanoen myymättömien asuntojen.



Kuva 6. Lainan korko ja lyhennyksen järjestely.

2.2.2 Myytävät asunto-osakkeet

Osakkeenostajat maksavat huoneistosta vain kauppahintaosuuden perustajaurakoitsijalle. Yleensä, jos grynderi myy osakkeita rakennusvaiheessa osa

²³ Palviainen – Vanhala 2008, s. 44.

kauppahinnasta maksetaan maksuerissä rakentamisen aikana, eli ennen hallinnan luovutusta. Hallinnan luovutuksella tarkoitetaan tilannetta, jolloin asunto tai huoneisto on valmis ja se luovutetaan kokonaisuudessaan osakkeenostajalle.

Myyntihintaerien maksaminen rakennusaikana mahdollistaa perustajaurakoitsijalle niiden käyttämisen rakennushankkeeseen. Näin grynderi voi rahoittaa osan hankkeesta myyntihinnoilla. Ennalta maksettavien myyntihintojen erien suuruudesta määrätään kuitenkin asuntokauppalaisissa siten, että se pysyisi kohtuullisena myös osakkeenostajan näkökulmasta. Ennakkoon maksettavien myyntihinta erien tulee olla suhteessa perustajaurakoitsijan suoritukseen hankkeessa (AsKL 4:29 2). Ratkaisuna tähän maksuerät ovat pitkälti sidonnaisia kohteen rakentamisvaiheisiin (ks. Taulukko 2) tai ennalta määrättyihin eräpäiviin.²⁴ Etenkin, jos maksuerät ovat määritelty ennalta päätettyihin päivämääriin tulee perustajaurakoitsijan huolehtia, ettei eriä kuitenkaan laskuteta epäsuhteessa rakennushankkeen valmistumiseen.

Taulukko 2. Esimerkki kauppahinnan maksuerä taulukosta.

Selite	Osuuskauppahinnasta
Kun sopimus on allekirjoitettu	10%
Kun perustukset on aloitettu	15%
Kun rungon pystytys on aloitettu	25%
Kun väliseinien pystytys on aloitettu	10%
Kun kiintokalusteet on asennettu	20%
Kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle	16%
	96%

Viimeinen kauppahintaerä on talletettava grynderin erilliselle tillille vakuutena. Taulukon 2 tapauksessa talletettavan viimeisen erän suuruus on jäljelle jäävä neljä prosenttia.

²⁴ Palviainen – Vanhala 2008, s. 52.

2.2.3 Grynderin kate

Taloudellisesti ajateltuna kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaisesti grynderin menot muodostuvat tontti- ja rakentamiskustannuksista ja tulot osakkeiden myynnistä. Yleisohjeen mukaan grynderin menot eivät myöskään synny asunto-osakeyhtiön osakkeiden hankinnasta. Verohallinnan mukaan yleisohje grynderin käsittelyyn kirjanpidossa ”*perustuu perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön erillisyyteen*”.

Yleisohjeessa suoritusperiaatteen mukainen tilinpäätöskäsittely toimii pääsääntönä. Tämän perusteella rakennusurakan tuloutus tehdään urakan luovutuksen yhteydessä ja osakkeiden luovutusajankohtana pidetään sopimuksen tekemishetkeä. Tontti puolestaan lakkaa kuulumasta grynderin vaihto-omaisuuteen, kun se luovutetaan luovutuksen yhteydessä asunto-osakeyhtiölle.²⁵

Grynderillä on kolme erillistä tapaa tehdä hankkeen kate. Kate voidaan tehdä joko urakkasopimuksella, asunto-osakkeilla tai jaetusti urakan ja osakemyynnin kautta. Ensin mainittu tapa on kolmesta mainituista yleisin. Katemallit ovat rakennusalalla vakiintuneita ja yleisesti tiedossa.

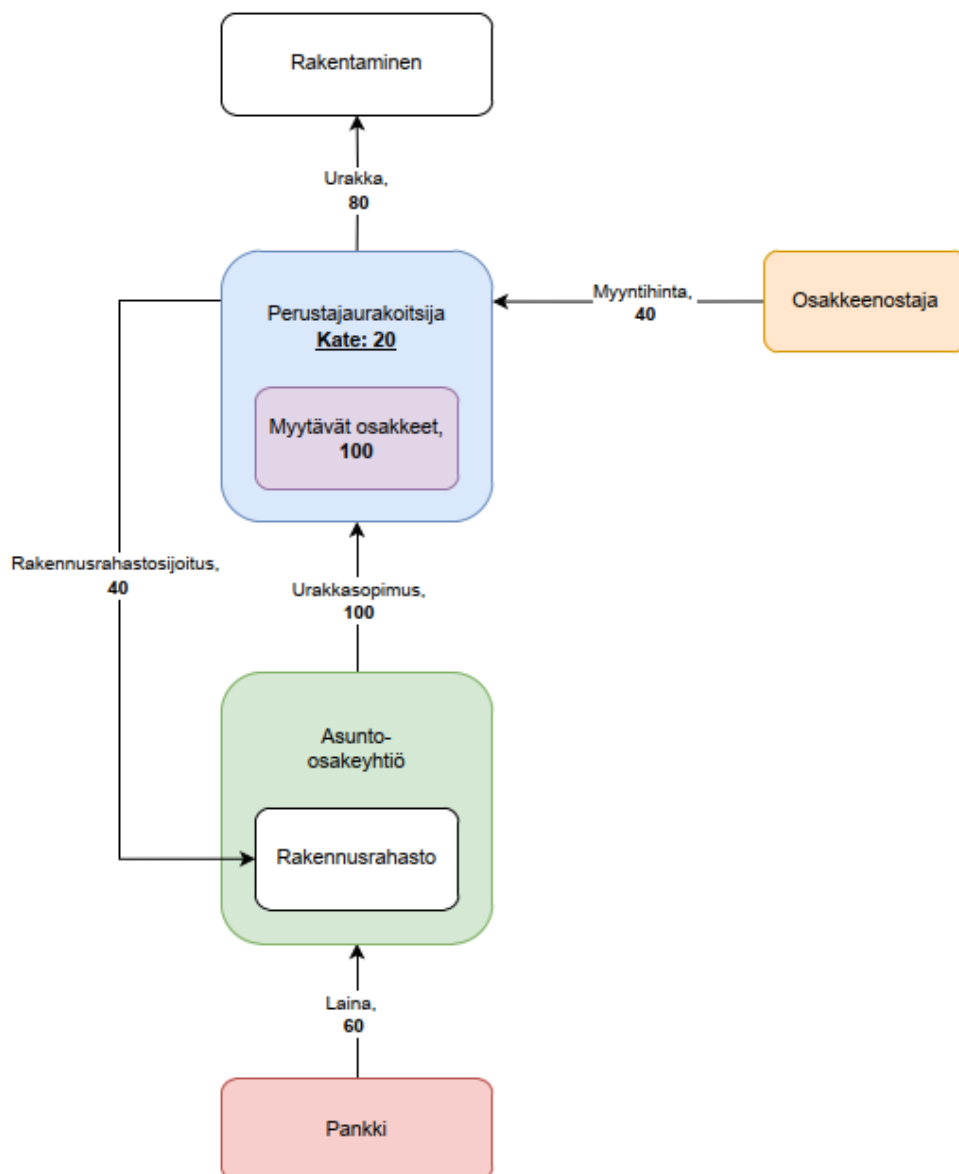
Grynderin saadessa katteensa urakkasopimuksella, se tekee katteensa asunto-osakeyhtiön kanssa sovitun urakkasopimuksen urakkasummasta. Tällöin urakkasumma on suurempi kuin grynderin rakentamisen kustannukset.²⁶ Asunto-osakeyhtiön nostaessa lainaa järjestely on kuvattu esimerkissä 1 ja sitä koskevassa kuvassa 7.

²⁵ VH 2023.

²⁶ VH 2023.

Esimerkki 1:

Asunto-osakeyhtiön varallisuus on 0. Grynderi ja asunto-osakeyhtiö tekevät urakkasopimuksen, jonka urakkahinta on 100. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden velattomat hinnat ovat yhteensä 100. Asunto-osakeyhtiö voi hakea pankista hankkeelle lainan. Lainan suuruus on 60 % osakkeiden valattomista hinnoista eli 60. Osakkeiden myyntihinnat yhteensä ovat 40. Grynderin tekemä rakennusrahastosijoitus on 40, jotta asunto-osakeyhtiöllä on 100, ja varaa maksaa hankkeen urakka. Hankkeen toteutus maksaa grynderille 80. Grynderin kate myytävistä osakkeista on 0 ja urakasta 20.



Kuva 7. Grynderin katteen muodostuminen urakasta.

Grynderin rahoittaessa hankkeen ilman lainaa, järjestely toimii lähes samalla tavalla (ks. Esimerkki 2).

Esimerkki 2:

Asunto-osakeyhtiön varallisuus on 0. Grynderi ja asunto-osakeyhtiö tekevät urakkasopimuksen, jonka urakkahinta on 100. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden velattomat hinnat ovat yhtä suuret kuin niiden myyntihinnat, eli yhteensä 100. Grynderin tekemä rakennusrahastosijoitus on 100, jotta asunto-osakeyhtiöllä on 100, ja varaa maksaa hankkeen urakka. Rakennustyö maksaa grynderille 80. Grynderin kate myytävistä osakkeista on 0 ja urakasta 20.

Urakkasumma näkyy liikevaihtona grynderin tilinpäätöksessä. Tilanteessa, jossa grynderi myy kohteen asunnot eli asunto-osakeyhtiön osakkeet rakennusaikana ei muodostu riskiä mahdollisesti myöhemmin myytävien asuntojen alennettujen hintojen aiheuttamasta tappiosta. Tilanne, jossa grynderi ei onnistu myymään kaikkia asunto-osakeyhtiön osakkeista rakennusaikana voi vaikuttaa grynderin seuraavan tilinpäätöksen esimerkissä 3 kuvatulla tavalla.

Esimerkki 3:

Grynderin rakentama kohde valmistuu vuonna 2024 ja grynderin saama kate urakasta näkyy täysimääräisenä vuoden 2024 tilinpäätöksessä. Grynderi on onnistunut rakentamisen aikana ja vuonna 2024 myymään hankkeen osakkeista vain puolet. Saadakseen osakkeet myytyä grynderi joutuu antamaan myymättömistä asunnoista alennuksia. Kaikki alennukset aiheuttavat tappiota grynderille myyntihetken tilikaudella.

Esimerkissä 3 kuvatussa tilanteessa grynderin 2024 tilikauden tulos antaa positiivisen kuvan grynderin taloudellisesta tilanteesta, jota voidaan myöhemmillä tilikausilla joutua kompensoimaan myymättömistä asunnoista annettujen alennuksien vuoksi.

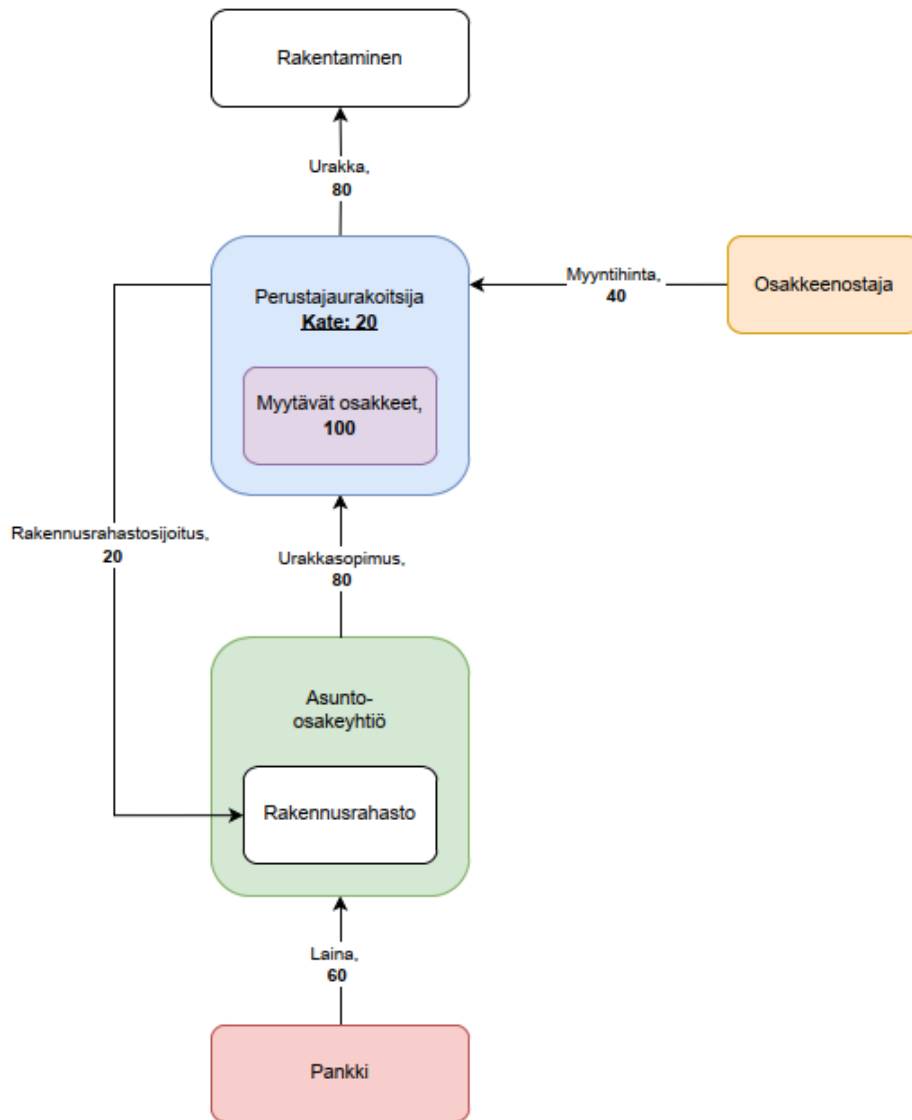
Grynderi voi määrittää urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön kanssa siten, ettei sisällytä siihen katetta. Grynderi tekee näin tehdessään katteensa kokonaan osakkeiden myynnin kautta. Tilanteessa asunto-osakeyhtiön kanssa sovittu urakkasumma on samansuuruinen kuin rakentamisen kustannukset, kun taas osak-

keiden hinnat ovat suuremmat kuin osakkeiden hankintameno.²⁷ Asunto-osakeyhtiön nostaessa lainaa järjestely on kuvattu esimerkissä 4 ja sitä koskevassa kuvassa 8.

Esimerkki 4:

*Grynderi perustaa asunto-osakeyhtiön ja sijoittaa sen osakepääomaan 20. Grynderin tekemä **rakennusrahastosijoitus** ja asunto-osakeyhtiön varallisuus on tällöin 20. Grynderi ja asunto-osakeyhtiö tekevät urakkasopimuksen, jonka urakkahinta on 80. Asunto-osakeyhtiö voi hakea pankista hankkeelle lainan. Lainan suuruus on 60. Rakentamisen kustannukset grynderille ovat 80. Osakkeiden velattomat hinnat ovat 100. Osakkeiden myyntihinta on 40. Grynderin kate myytävistä osakkeista on 20 ja urakasta 0.*

²⁷ VH 2023.



Kuva 8. Grynderin katteen muodostuminen osakkeiden myynnistä.

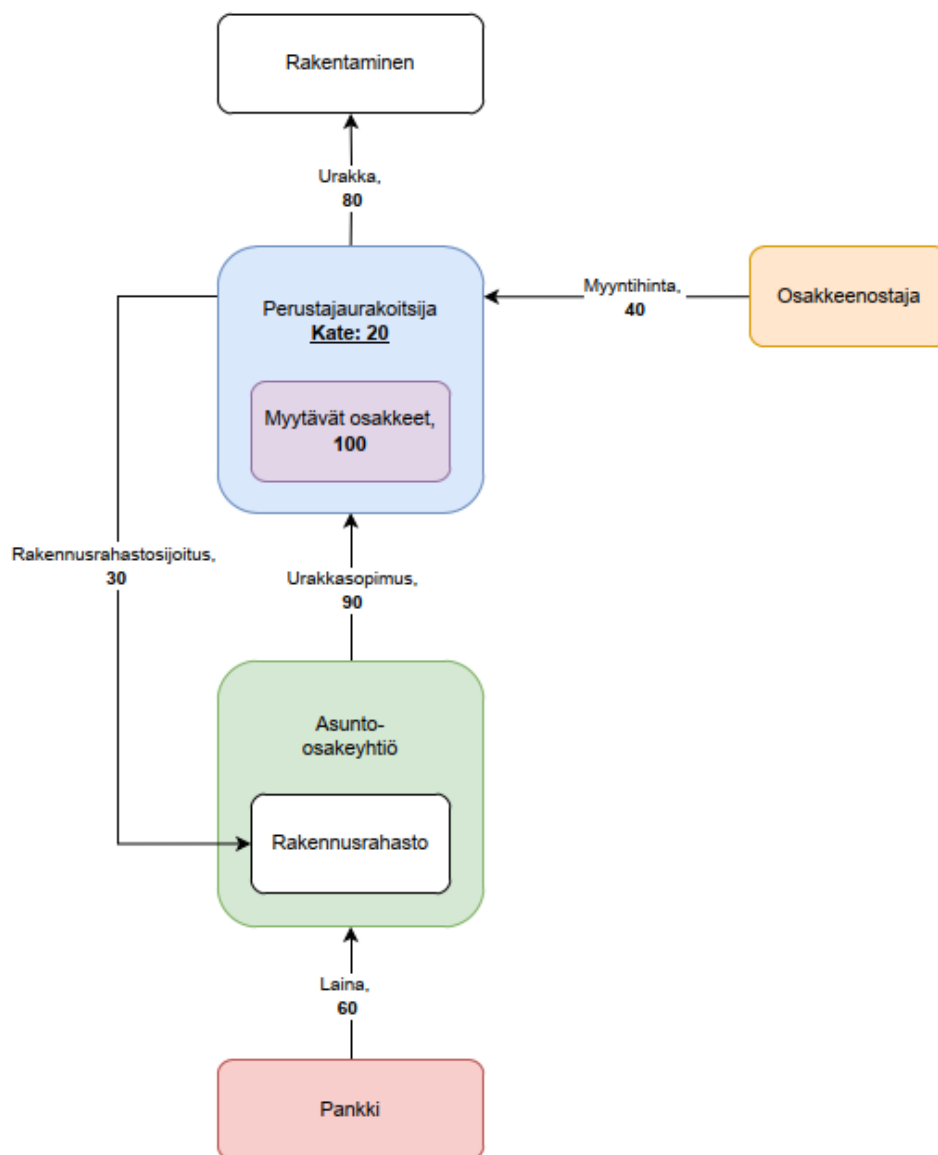
Osakkeista saatava kate tuloutetaan osakkeiden myyntihetkellä.²⁸ Kate siis kirjataan kauppasopimuksen tekohetkellä, vaikka koko kauppahinnan maksu ja omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta valmistumisen yhteydessä.

Grynderin katteen jakautuessa urakan ja osakemyynnin välillä sen kate tulee molemmista. Tällöin grynderin ja asunto-osakeyhtiön välinen urakkasopimus on pienempi kuin myytävien osakkeiden yhteenlasketut velattomat hinnat. Asunto-osakeyhtiön nostaessa lainaa järjestely on kuvattu esimerkissä 5 ja sitä koskevassa kuvassa 9.

²⁸ VH 2023.

Esimerkki 5:

Asunto-osakeyhtiön varallisuus on 0. Grynderi ja asunto-osakeyhtiö tekevät urakkasopimuksen, jonka urakkahinta on 90. Asunto-osakeyhtiön osakkeiden velattomat hinnat ovat yhteensä 100. Asunto-osakeyhtiö voi hakea pankista hankkeelle lainan. Lainan suuruus on 60 % osakkeiden velattomista hinnoista, eli 60. Osakkeiden myyntihinta on 40. Grynderin tekemä rakennusrahastosijoitus on 30, jotta asunto-osakeyhtiöllä on 90, ja varaa maksaa hankkeen urakka. Rakentamisen kustannukset grynderille ovat 80. Grynderin kate myytävistä osakkeista on 10 ja urakasta 10.



Kuva 9. Grynderin katteen muodostuminen sen jakautuessa urakan ja osakemyynnin välillä.

Grynderin katteen muodostuessa yksin osakemyynnistä tai jakautuessa urakan ja osakemyynnin välillä esimerkin 3 kaltainen riski pienenee. Grynderin saadessa osan katteestaan osakemyynnin kautta eivät mahdolliset alennukset osakemyynnistä kohteen valmistumisen jälkeen aiheuta välitöntä tappion tekemisen riskiä lukuun ottamatta mahdollisia suuria alennuksia, jotka ylittävät osakemyynnistä saatavan katteen. Vastaava tilanne, kuin esimerkissä 3 jossa asunnoista joudutaan antamaan alennuksia valmistumisen jälkeisillä tilikausilla, on kuvattu esimerkissä 6 grynderin katteen jakautuessa urakan ja osakemyynnin välillä. Esimerkin 6 tilanne pätee myös, kun kate tehdään pelkästä osakemyynnistä.

Esimerkki 6:

Grynderin rakentama kohde valmistuu vuonna 2024 ja grynderin saama kate urakasta näkyy täysimääräisenä vuoden 2024 tilinpäätöksessä. Grynderi on onnistunut rakentamisen aikana ja vuonna 2024 myymään hankkeen osakkeista vain puolet. Näistä osakkeista saatu kate sijoittuu grynderin vuoden 2024 tilikaudelle. Vuoden 2024 aikana grynderi on saanut kohteen arvioimastaan katteesta 70 %, joka näkyy vuoden 2024 tuloksessa. Kate koostuu urakkahinnasta ja 2024 vuonna myydyistä osakkeista. Saadakseen loput osakkeet myytyä grynderi joutuu antamaan myymättömistä asunnoista alennuksia. Grynderin antamat alennukset kohteen osakkeista eivät laske osakkeiden arvoa alle osakkeiden kirjanpitoarvon ja näin ollen grynderi ei tee kyseisillä osakemyynneillä tappiota seuraavalla tilikaudella 2025.

Esimerkin 6 tilanteessa grynderin vuoden 2024 tilinpäätös antaa realistisemman kuvan grynderin taloudellisesta tilanteesta verrattuna esimerkkiin 3, jossa koko hankkeen kate tehtiin yksinään urakalla.

3. UUDISASUNNON OSTAJAA SUOJAAVAT ASUNTOKAUPPALAIN SÄÄNNÖKSET

3.1 Uudisasunnon ostajan suojaaminen RS-järjestelmässä

1970-luvulla pankit kehittivät suojajärjestelmän nimeltä rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama järjestelmä (RS-järjestelmä). Järjestelmän tarkoitus on turvata asunto-osakkeiden ostajien oikeuksia rakennusvaiheessa²⁹. Tavoitteena on etenkin suojata ja minimoida asunto-osakkeiden ostajien riskiä kaupanteossa perustajaurakoitsijan maksukyvyttömyydeltä. RS-järjestelmä koskee uudis-, korjaus- ja lisärakentamista. Sen kohteena ovat asunto-osakeyhtiöt.

RS-järjestelmän toiminnasta vastaa Suomen Pankkiyhdistys. Osakkeenostajien suojaamisen lisäksi, RS-järjestelmä parantaa luotonantajan turvaa järjestelmään liittyvien selvitysten kautta. RS-järjestelmä on sopimus pohjainen. Järjestelmä perustuu siihen, että siihen kuuluvat pankit ovat yhdessä päättäneet, ettei yksikään niistä tarjoa luottoa rakennushankkeelle, joka ei suostu liittymään RS-sääntelyn piiriin.³⁰ RS-sopimus on vakioitunut sopimus, jossa sovitaan osakkeenostajien turvaamisesta ja turva-asiakirjojen säilyttämisestä.³¹

RS-järjestelmää kehitettäessä nykyinen asuntokauppalaki ei ollut voimassa. Asuntokauppalaki säädettiin vuonna 1994 ja astui voimaan vuosi sen jälkeen, noin 20 vuotta RS-järjestelmän kehittämisen ja käyttöönoton jälkeen. Kasso mieltää Asuntokauppalain osittain laillistuneeksi RS-järjestelmäksi ja katsoo, että se on pitkälti ottanut vaikutteita järjestelmästä erityisesti sen toiseen lukuun.³² Lisäksi hallituksen esityksessä Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi mainitaan, että uuden asunnon ostamisen lainsäädännössä pyritään noudattamaan RS-järjestelmää.³³ Esityksessä viitataan ja käydään yksityiskohteisesti läpi pankkien RS-järjestelmää.

²⁹ Linnainmaa – Palo 2007, s. 25.

³⁰ HE 14/1994 vp, s. 5.

³¹ Palo ym. 2006, s. 60.

³² Kasso 2014, s. 230.

³³ HE 14/1994 vp, s. 2.

Vaikka RS-järjestelmää vastaavat lait ovat nyt osa pakottavaa sääntelyä, RS-järjestelmä on vielä käytössä lain ohella. Uudisrakentamisessa on tästä syystä kehittynyt kahden tapaisia kohteita, RS-kohteita ja ei RS-kohteita. RS-kohteissa on asetettu asuntokauppalain toisen luvun mukaiset turvajärjestelmät ostajia varten, ja taustalla toimii niin kutsuttu turva-asiakirjojen säilyttäjä. RS-järjestelmän ulkopuoliseen kohteeseen eivät päde kaikki asuntokauppalain toisen luvun säädökset,³⁴ eikä se saa RS-mainintaa.

Yksi merkittävimmistä eroista grynderille RS-kohteen ja ei RS-kohteen välillä on, että RS-kohteita voidaan myydä jo rakentamisaikana. Jos kohde ei ole RS-järjestelmän alainen, se voidaan myydä ja varata sitovasti vasta rakennusvalvonnan hyväksytyä huoneiston käyttöönotto.³⁵ Käytännössä rakennusvalvonta viranomaisen huoneiston hyväksyntä tarkoittaa, että rakennusvalvonnan viranomaisen on tarkistanut, että kohde vastaa suunnitelmia sen valmistuttua. RS-järjestelmän ulkopuolisen kohteen voi siis myydä vasta sen valmistuttua (AsKL 2:1).

RS-järjestelmän ulkopuolisiin kohteisiin on vaikea saada lainaa hankkeen rahoittamiseen etenkin pankkien välisen sopimuksen takia. RS-järjestelmä suoja myös luoton antajaa, koska se velvoittaa hakijan ottamaan tietyt suojamekanismit kuten vakuudet. Lisäksi RS-järjestelmässä vaaditaan suunnitelmallisuutta ja niiden esittämistä, mikä vähentää luoton antajan riskiä. Aiemmin mainituista ja etenkin rahoituksellisista syistä uudisrakentamisessa perustajaurakoitsijoiden kohteet ovat pitkälti RS-kohteita.³⁶

3.2 Uudisasunnon ostajan suojaaminen lainsäädännöllä

Ennen asuntokauppalakia, asuntokauppoihin sovellettiin säännöksiä ja sopimusoikeudellisia periaatteita maakaaresta ja kauppalaista. Uusien asuntojen kauppaan hallituksen esityksessä asuntokauppalakia varten todetaan, että asuntokauppalain ”*säännökset olisivat kuluttajan hyväksi pakottavia*”, sekä ne pohjautuisivat kauppalain säännöksiin kuitenkin ollen yksityiskohtaisempia. Esityksen

³⁴ HE 14/1994, s. 80. Asuntokauppalain 2 sovelletaan vaikka osakkeita ei myytäisi rakentamisaikana, jos kyseessä on perustajaosakas.

³⁵ Rakennusteollisuus, *Uudisasunnon ostaminen*.

³⁶ STH Group, markkinadata.

mukaan asuntokauppalain tarkoitus on myös vaatia, että terveellisyys- ja turvallisuusasteroon, hyvään rakentamistapaan, sekä myyjän antamiin ja antamatta jättämättä tietoihin kiinnitetään huomiota.³⁷

Asuntokauppalain astuttua voimaan 1.9.1995 se on pysynyt voimassa tähän päivään saakka (AsKL). Lakiin on tehty tarkennuksia ja muutoksia, mutta kokonaisuudessaan asuntokauppalaki on ollut voimassa yli 29 vuotta. Pitkän voimassaolon takia, asuntokauppalakia edeltävien säädösten merkittävyyttä voidaan nykyisin pitää vähäisenä.

Asuntokauppalaki koskee asunto-osakkeidenostajien oikeuksien suojaamista, kaupoissa ja rakennusvaiheessa, sekä muuten niihin liittyviä oikeussuhteita (AsKL 1:1). Asuntokauppalaki suojaa ja ohjaa niin myyjää kuin ostajaa oikeuksien ja velvoitteiden suhteen asunto-osakkeiden kaupassa. Asunnolla viitataan vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettuun huoneistoon tai rakennukseen. Käytännössä asunnon tulee täyttää vakituisen asuinrakennuksen toiminnalliset ja tekniset määritelmät.³⁸

Asuntokauppalaki koskee asuntojen lisäksi myös osaomistus- (AsKL 1:2) ja vapaa-ajan-asuntoja³⁹, jos ei toisin mainita. Asuntokauppalaki ei kohdistu asunto-osakeyhtiön osakkeisiin, jotka koskevat ainoastaan esimerkiksi liikehuoneistoa, autotallia tai varastoa. Jos asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet kuitenkin oikeuttavat hallinnan asunnon lisäksi esimerkiksi autotalliin tai varastoon, asuntokauppalakia sovelletaan osakkeisiin. Lisäksi asuntokauppalaki koskee osakkeita, jotka oikeuttavat yhdistettyyn asuin- ja liikehuoneisto käyttöön tai *”jolla on yhtiöjärjestyksen mukaan asumiskäytön lisäksi jokin vaihtoehtoinen käyttötarkoitus”*.⁴⁰ Näiden asuinmuotojen osalta asuntokauppalaki käsittelee kahdenlaisia kauppia: uuden asunnon tai käytetyn asunnon kauppaa. Perustajaurakoitsijan toiminta uudisrakentamisessa sovelletaan uuden asunnon kauppaa.

³⁷ HE 14/1994 vp, s. 1.

³⁸ Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017).

³⁹ Vapaa-ajan-asunto: esimerkiksi loma-ajan-asunto. Myynti luokitellaan, joko asuntokauppalain tai kiinteistökauppalain alle.

⁴⁰ HE 14/1994 vp, s. 49.

3.3 Asuntokaupain 2 luvun ostajaa suojaavat säännökset

3.3.1 Asuntokauppalain 2 luvun tausta

Asuntokauppalain toista lukua *Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa* sovelletaan rakennuksien ja asuinhuoneistojen myyntiin, joita rakennusvalvontaviranomainen ei ole vielä hyväksynyt (AsKL 2:1). Tällä viitataan siihen, että rakennukset ja/tai asuinhuoneistot ovat vielä rakenteilla. Myynniksi Asuntokauppalain toisen luvun mukaan mielletään kaupat, joiden peruuttaminen ei onnistu ilman seuraamuksia kuluttajalle tai jos kaupoista on joutunut suorittamaan varausmaksun, jonka osuus on yli neljä prosenttia varauksen kohteen⁴¹ kauppahinnasta (AsKL 2:1). Luvun oikeudet ostajalle tai osakeyhtiölle ovat pakottavia eikä niitä voi vähentää sopimusehtoina (AsKL 2:2).

Toinen luku vaikuttaa pitkälti perustajaurakoitsijan toimintaan, tämän markkinoidessa ja myydessä asunto-osakkeita ennen rakentamisvaihetta sekä sen aikana. Etenkin ennen markkinoiden heikentymistä vuonna 2019 uudiskohteista suurin osa myytiin jo rakennusvaiheessa.⁴² Jos grynderi haluaa myydä kohteen asuntoja ennen sen valmistumista, tulee sen siis noudattaa asuntokauppalain toista lukua ja niin ikään edetä RS-järjestelmän mukaisesti. RS-järjestelmän mukaiseen etenemiseen voidaan viitata RS-prosessina.

Asuntokauppalain toisessa luvussa on säädetty useasta ostajaa turvaavasta vakuudesta ja perustajaurakoitsijan toimintatavasta. Osakkeenostajien oikeuksien turvaamista varten rakennusvaiheessa on säännelty turva-asiakirjoista, jotka perustajaurakoitsijan tulisi luovuttaa ulkopuoliselle taholle (turva-asiakirjojen säilyttäjälle) (AsKL 2:3) ennen osakkeiden myymistä (AsKL 2:4). Ensimmäinen vaihe RS-prosessista on valita turva-asiakirjojen säilyttäjä (ks. Kuva 10).

Turva-asiakirjojen säilyttäjinä toimivat aluehallintovirasto (AVI) tai pankki (RS-pankki).⁴³ Tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiö ottaa rakennushankkeeseen

⁴¹ Asunto-osakkeiden.

⁴² STH Group, markkinadata.

⁴³ Aluehallintovirasto, *Turva-asiakirjojen säilyttäminen*.

pankilta luoton, turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii samainen pankki. Tällöin lainahakemus voi johtaa grynderin turva-asiakirjojen säilyttäjän valintaan (ks. Kuva 10, vaihe kaksi). Pankki on tällöin vastuussa RS-sopimuksesta ja sen ehdoista, sekä omalta osaltaan asuntokauppain noudattamisesta.

Turva-asiakirjat ovat asiakirjoja, joista käy ilmi, miten ja millä tavalla rakennushanke toteutetaan. Niillä pyritään varmistamaan, että rakennuttaja on seurannut vaadittavia lakeja ja säännöksiä, sekä sitoutuu hankkeen ajaksi niihin. Sen lisäksi turva-asiakirjoissa esitetään, miten asunto-osakeyhtiön talous on järjestetty ja miten hankkeen taloutta itsessään suojataan. Asiakirjat luovat yhtymäkohdan osakkeidenkaupan ja grynderin välisen urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön kanssa.⁴⁴

Uudishankkeiden vaadittavat turva-asiakirjat ovat listattu *Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa* (20.10.2005/835) 1§. Turva-asiakirjat koostuvat yhtiön-, talous-, maankäyttö-, suunnitelmien- ja teknisistä asiakirjoista.⁴⁵ Pankin toimiessa turva-asiakirjojen säilyttäjänä perustajaurakotisijaa pyydetään toimittamaan luonnos osakkeiden ostosopimuksista turva-asiakirjojen kanssa.

3.3.2 Perustajaurakoitsijan pääsääntöiset velvollisuudet ennen osakkeiden myyntiä

Pyydetäessä grynderillä on vastuu toimittaa kaikista turva-asiakirjoista alkuperäiset asiakirjat nähtäväksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Muutoin riittää, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan oikeaksi todistetut jäljennökset turva-asiakirjoista pois lukien taloussuunnitelma ja vakuusasiakirjat. Taloussuunnitelman ja vakuusasiakirjojen osalta turva-asiakirjojen säilyttäjälle tulee toimittaa säilytettäväksi alkuperäiset asiakirjat.⁴⁶

Kaksi olennaista turva-asiakirjaa, jotka grynderin tulee järjestää ennen osakkeiden myyntiä, ovat suorituskyvyttömyysvakuus ja rakentamisvaiheen vakuutus

⁴⁴ HE 14/1994, s. 6.

⁴⁵ Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) 1§. Asiakirjat ovat listattu tarkasti pykälässä.

⁴⁶ Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) 3§.

(AsKL 2:18b, 2:19). Suorituskyvyttömyyden⁴⁷ varalta grynderin tulee asettaa osakeyhtiötä ja osakkeenostajaa varten vakuus (AsKL 2:19). Tähän ei käy myyty osake, eikä pantattua osaketta voi myydä.⁴⁸ Rakentamisvaiheen vakuus on oltava vähintään viisi prosenttia rakentamisen rakennuskustannuksista, jotka ovat merkitty yhtiön taloussuunnitelmaan (AsKL 2:17).

Perustajaurakoitsijan tulee laatia asunto-osakeyhtiön ensimmäiselle rakentamisen jälkeiselle vuodelle taloussuunnitelma. Taloussuunnitelma on yksi turva-asiakirjoista, josta on erikseen yksityiskohtaista sääntelyä. Taloussuunnitelmaan merkittävät tiedot on listattu valtioneuvoston asetuksessa, ja niihin kuuluvat esimerkiksi yhteisön rahoitus, maapohjan hankintakustannukset, sekä arvio hankkeen toteuttamisen rakennuskustannuksista.⁴⁹ Taloussuunnitelmaan kirjataan arvio asunto-osakeyhtiön kustannuksista, sekä siihen laaditaan asunto-osakeyhtiölle taloudellinen suunnitelma ensimmäiselle rakennuttamisen jälkeiselle tilikaudelle. Suunnitelman tarkoitus on turvata yhtiön taloudellista tilannetta. Yhtiön kiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten enimmäismäärä tulee olla kirjattu suunnitelmaan, eikä sitä voi ylittää muuten kuin ylivoimaisten rakennuskustannuksien nousujen ohella.⁵⁰

Taloussuunnitelmasta ilmenee myös perustajaurakoitsijan rakennusrahastosijoitus ja asunto-osakeyhtiön mahdollisesti nostama luotto. Luoton sopimusehdot vaikuttavat taloussuunnitelmaan ja asunto-osakeyhtiön taloudelliseen suunnitelmaan ensimmäiselle rakennuttamisen jälkeiselle tilikaudelle. Lainatarjous RS-pankilta tarvitaan siis ennen turva-asiakirjojen toimittamista niiden säilyttäjälle (ks. Kuva 10 vaihe 2). Tyypillisesti RS-pankki vahvistaa lainan tarkastettuaan turva-asiakirjat ja tehdessään RS-sopimuksen.

Perustajaurakoitsijalla on velvollisuus ilmoittaa muutoksista turva-asiakirjoihin niiden säilyttäjälle (AsKL 2:4⁵¹). Turva-asiakirjojen säilyttäjälle tulee esimerkiksi il-

⁴⁷ Suorituskyvyttömyys: Tilanne jossa grynderi ei pystyisi täyttämään sopimuksen mukaisia tai taloudellisia velvoitteitaan.

⁴⁸ Rudanko, *RS-järjestelmä*.

⁴⁹ Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) 4§.

⁵⁰ Rudanko, *RS-järjestelmä*.

⁵¹ Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) 7§.

moittaa asunto-osakkeisiin tulleet muutokset, eli luovutukset ja panttauokset. Oikeus asunto-osakkeisiin muodostuu vasta, kun tiedoksianto on suoritettu.⁵² RS-pankki rekisteröi ilmoitetut luovutukset ja panttauokset. Poikkeus ilmoitusvelvollisuuteen on muutoksissa, joilla on vähäistä merkitystä ostajille, sekä lisä- ja muutostöitä⁵³, joista on sovittu yksittäisen asuinhuoneiston kanssa erillisesti.⁵⁴

Taloussuunnitelmaan kohdistuvien muutosten ilmoitusvelvollisuudesta on säädetty erikseen asuntokauppalaissa. Asuntokauppalain 2:8:ssä todetaan, että asunto-osakeyhtiö voi tehdä taloussuunnitelman mukaisia sitoumuksia, mutta muutoksia taloussuunnitelmaan saa tehdä ainoastaan kaikkien osakkeenostajien kirjallisella suostumuksella. (AsKL 2:8) Muutoksesta taloussuunnitelmaan tulee ilmoittaa osakkeenostajille ja turva-asiakirjojen säilyttäjälle kirjallisesti ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.⁵⁵ On olennaista, että muutoksista ilmoitetaan ennen niiden toimeenpanoa, jotta osakkeenostajilla on kauppasopimuksen oikeuksia loukkaavassa tilanteessa mahdollisuus estää muutokset.⁵⁶

Kuten aiemmin mainittiin, yleisesti turva-asiakirjojen säilyttäjät pyytävät kopiota käytettävästä asunto-osakkeiden kauppasopimuksesta ennen RS-sopimuksen tekemistä. Asunto-osakkeiden kauppasopimuksissa tulee mainita myyntihintojen maksamista varten kaksi erillistä tiliä, maksutili ja sulkutili. Tämän takia turva-asiakirjojen toimittamisen yhteydessä perustajaurakoitsijan tulee avata hanketta varten erillinen pankkitili, myyntihintojen maksua varten (AsKL 2:12) (ks. Kuva 10 vaihe kolme). Kyseisen tilin avaamisen yhteydessä grynderi monesti avaa myös sulkutilin. Tilien on oltava avattuna viimeistään ennen kauppajen tekoa osakkeenostajan kanssa (AsKL 2:11 a), jotta kauppasopimus on pätevä.

Kauppahintojen maksutiliin viitataan kauppahintatilinä. Jokaista hanketta kohti avataan itsenäinen kauppahintatili, vaikka grynderillä olisi käynnissä useampi

⁵² Rudanko, *RS-järjestelmä*.

⁵³ Asunto-osakkeenostajan henkilökohtaisia muutospyyntöjä, esimerkiksi materiaali valintoja (laminaattilattia parkettiin).

⁵⁴ Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) 8§.

⁵⁵ *Alanen - Vuorenalusta* 2013, s. 35.

⁵⁶ *Palo ym.* 2006, s. 79.

hanke kerrallaan. Tili avataan pankkiin, joka säilyttää turva-asiakirjoja. AVI:n toimiessa turva-asiakirjojen säilyttäjänä, tili avataan AVI:n hyväksymään pankkiin (AsKL 2:12).

Sulkutilille maksetaan kauppojen viimeisen erän yhteydessä kauppasopimuksen mukainen summa talletukseksi. Talletuksen tulee kuitenkin olla vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta (AsKL 4:29). Esimerkki sulkutilille maksettavasta talletuksesta on esitetty taulukon 2 yhteydessä.

Myyjä, eli perustajaurakoitsija saa vapauttaa sulkutilin talletuksen tililtä aikaisintaan kuukauden päästä asunnon hallinnan luovutuksesta (AsKL 4:29), ellei ostajakiellä pankkia tekemästä niin (AsKL 4:21) (ks. Kuva 11 vaihe 14). Ostaja voi kieltää pankkia luovuttamasta talletusta virhetapauksissa. Sulkutilin ei tarvitse olla hankekohtainen eikä sijaita hankkeen RS-pankissa.⁵⁷

Usein grynderi hakee asunto-osakeyhtiölle pankista luottoa hankkeen rahoittamista varten. Kyseisessä tilanteessa hankkeen rakentamisen aloittaminen vaatii pankilta RS-hyväksynnän. Tällöin osa kustannuksista, esimerkiksi suunnittelun on jo muodostunut ja asunto-osakeyhtiö on voinut maksaa ne rakennusrahaston avulla, mutta kustannusten kasvaessa rakentamisvaiheessa se tarvitsee luoton.

3.3.3 Perustajaurakoitsijan pääsääntöiset velvollisuudet RS-luvan jälkeen

Täytettyään asuntokauppalain määräämät ehdot perustajaurakoitsija voi aloittaa kauppasopimusten tekemisen.⁵⁸ Käytännössä saatuaan RS-luvan, eli turva-asiakirjojen tarkastamisen ja hyväksynnän jälkeen, grynderi voi alkaa myydä ja markkinoida asunto-osakeyhtiön osakkeita (ks. Kuva 10 vaihe 5). Tässä vaiheessa riippuen lainasopimuksesta, sen sisällöstä ja lainannostoeristä, asunto-osakeyhtiö voi aloittaa lainan nostamisen. Asunto-osakeyhtiö nostaa lainaa hankkeen loppuun asti (ks. Kuva 10 vaihe 5 *).

⁵⁷ *Palviainen – Vanhala* 2008, s. 13.

⁵⁸ *Palo ym.* 2006, s. 40.

Grynderi pidättää määräysvallan asunto-osakeyhtiön yhtiön hallinnonluovutukseen asti, vaikka osakkeenostajat maksaisivat kauppahinnan erinä ennen valmistumista (ks. Kuva 11 vaihe 7). Grynderi edustaa itseään ja asunto-osakeyhtiötä, ja tekee asunto-osakeyhtiön hankkeen kannalta päätökset, vaikka asunto-osakeyhtiöstä yli puolet osakkeista olisivat myyty. Osakkeenostajat eivät ole asunto-osakeyhtiön rakentamisessa tai päätöksenteossa mukana. Jos kuitenkin osakkeiden myynnin jälkeen grynderi tekee merkittäviä päätöksiä tai suunnitelmiin tulee isoja muutoksia, se on velvollinen ilmoittamaan niistä osakkeenostajille ja turva-asiakirjojen säilyttäjälle.⁵⁹ Ilmoitus tulee tehdä ennen muutosten toimeenpanoa, jolloin osakkeenostajilla on mahdollisuus estää toimet, jotka loukkaavat heidän kauppasopimustaan.⁶⁰

Grynderin tehdessä asunto-osakeyhtiön osakkeista kauppasopimuksia, sen tulee viipymättä toimittaa ne turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Grynderin tehtyä kaupat vähintään neljäsosasta asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistoista, tulee kutsua koolle osakkeenostajien kokous (ks. Kuva 11 vaihe 8). Koolle kutsumisen tekee rakennusaikainen hallitus⁶¹, joka tyypillisesti koostuu grynderin edustajista. Osakkeenostajien kokous tulee järjestää viipymättä ja kutsu siihen tulee lähettää viimeistään kuukauden päästä asuinhuoneistojen neljäsosan myynnin jälkeen. (AsKL 2:4 a) Kutsusta tulee osakkeenostajien lisäksi tiedottaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle, eli RS-pankille tai AVI:lle. (AsKL 2:20)

Osakkeenostajien kokouksen kutsu tulee lähettää ostajille kirjallisesti tai muutoin todistettavalla tavalla. Kutsussa asunto-osakeyhtiön tulee ilmaista käsiteltävät aiheet, sekä mainita osakkeenostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyöntarkkailija. (AsKL 2:20) Kutsun yhteydessä voidaan mainita osakkeenostajille määräaika, milloin käsiteltävät tilintarkastajan ja rakennustyöntarkkailijan tarjoukset tulee lähettää kaikkien osakkeenostajien tarkasteltavaksi. Näin varmistetaan, että osakkeenostajilla on mahdollisuus tutustua niihin ennen kokousta.

⁵⁹ Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) 7§.

⁶⁰ Palo ym. 2006, s. 79.

⁶¹ Palo ym. 2006, s. 138.

Osakkeenostajien kokouksen koollekutsumisesta ja järjestämisestä ei sen tarkemmin säännellä asuntokauppalaisissa. Voidaan kuitenkin pitää hyvän tavan mukaisena noudattaa asunto-osakeyhtiölain (AOYL) kokous sääntelyä. Esimerkiksi virallisen kokouskutsun voidaan olettaa sisältävän asunto-osakeyhtiön nimi, kokousaika ja paikka, sekä koolle kutsuja (AOYL 6:19). Myös kutsuajan minimin kaksi viikkoa (AOYL 6:20) noudattamista voidaan olettaa asunto-osakeyhtiöltä.

3.3.4 Perustajaurakoitsijan ja asunto-osakeyhtiön pääsääntöiset velvollisuudet kohteen valmistuttua

Kohteen tai asunnon valmistuessa grynderin vastuulla on järjestää hallinnanluovutus (ks. Kuva 11 vaihe 13). Hallinnan luovutuksessa ostajalle luovutetaan asunnon hallinta ja todistus asunnon omistus- tai hallintaoikeudesta asiakirjan muodossa (AsKL 6:4). Asunnonhallinta yleisesti tarkoittaa, että avaimet luovutetaan osakkeenostajalle ja asuntoon voi muuttaa. Hallinnan luovutuksen jälkeen grynderillä on mahdollisuus vapauttaa osakkeenostajan sulkutilille tallettama vakuus.

Ennen hallinnanluovutusta osakkeenostajilla on oikeus tarkastaa asunto. Tarkastusmahdollisuuden tulee myös olla ennen kauppahinnan viimeisen erän maksua, jonka tulee olla vähintään kymmenen prosenttia myyntihinnasta (ks. Taulukko 2). (AsKL 4:29) Osakkeenostajan tulee kirjallisesti ilmaista tarkastuksen yhteydessä ilmenneet puutteet, muutoin grynderi ei ole vastuullinen korjaamaan puutteita. Osakkeenostaja ei siis voi vedota virheeseen asioihin, joista tämän voidaan katsoa olleen tietoinen kauppoja tehdessä. (AsKL 4:16)

Hallinnan luovutuksen jälkeen grynderin olennainen osuus on luovuttaa asunto-osakeyhtiön hallinto osakkeenostajille (ks. Kuva 11 vaihe 14). Tähän viitataan hallinnonluovutuksena, ja silloin asunto-osakeyhtiön määräämisvalta siirtyy osakkeenostajille. Tilanteessa, jossa kaikkia asunto-osakkeita ei ole myyty, grynderi jatkaa osakkeenomistajana.

Hallinnon luovutus järjestetään ylimääräisenä⁶² yhtiökokouksena. Kutsussa grynderin tulee ilmoittaa käsiteltävät asiat ja milloin AsKL 18 a §:n vakuus vapautuu ilman ostajan erillistä suostumusta, tai miten osakkeenostaja voi estää sen vapauttamisen.⁶³ (AsKL 2:23) Lisäksi, hallinnon luovutukseen on kutsuttava kaikki osakkeenostajat riippumatta siitä, onko heillä kokouksen hetkellä vielä äänivaltaa ostamiensa osakkeiden perusteella.⁶⁴ Muilta osin yhtiökokouksen koolle kutsumisessa noudatetaan AOYL sääntelyä. (AsKL 2:23)

Hallinnonluovutus tulee järjestää ilman aiheetonta viivästystä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytyä rakennusten käyttöönoton (AsKL 2:23). Yleensä hallinnon luovutus pidetään noin kolmen kuukauden päästä hallinnan luovutuksesta. Hallinnon luovutuksessa grynderin tulee esittää osakkeenostajille materiaaleja esimerkiksi asunto-osakeyhtiön taloudellisesta tilasta. Hallinnon luovutuksessa tulee Asuntokauppalain mukaan käsitellä seuraavat asiat:

- ”1) esitettävä yhtiön välitilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä;
 - 2) annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta;
 - 3) valittava yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.”
- (AsKL 2:23)

Välitilinpäätöksen koostaminen voi viedä aikaa, koska rakentamiskustannuksia voi muodostua hallinnan luovutukseen asti. Sen lisäksi tilintarkastajalla on täytyntä olla aikaa tutustua välitilinpäätökseen.

Selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta voidaan toteuttaa taselaskelman avulla, johon viitataan luovutustaseena. Luovutustaseen koostamisesta on vastuussa grynderi, jonka tyypillisesti toteuttaa tilitoimisto. Luovutustaseessa esitetään rakennusaikainen tase, jonka vertailuarvoina käytetään taloussuunnitelman tasetta. Yhtiön välitilinpäätös koostetaan sen vuoden alusta, jolloin rakentaminen on alkanut siihen hetkeen, kun hallinto luovutetaan.

⁶² Varsinaisen yhtiökokouksen lisäksi pidettävä yhtiökokous.

⁶³ HE 21/2005, s. 36.

⁶⁴ HE 14/1994, s. 74.

Välitilinpäätöksen ja selvityksen taloussuunnitelman toteuttamisesta tarkastaa asunto-osakeyhtiölle valittu tilintarkastaja. Tilintarkastaja antaa hankkeen rakennuttamisesta myös erillisen lausunnon, joka merkitään luovutustaseeseen sääntelyyn perustuvana lausuntona.⁶⁵ Lausunnossa tilintarkastaja ottaa kantaa taloussuunnitelman toteutukseen, rakennusten käyttöönoton hyväksymisestä ja rakennustyön toteutumisesta. Lisäksi, jos osakkeenostajat ovat valinneet tilintarkastajan, tämä antaa myös oman lausuntonsa.⁶⁶ Lausunto voi olla seuraavanlainen:

Toteamme, että taloussuunnitelman toteuttamisen selvitys on asuntokauppalainmukainen. Lisäksi yhtiön taloudellinen tila rakentamisvaiheen päätyttyä vastaa taloussuunnitelmää ja rakennusvalvontaviranomainen on [päivämäärä] hyväksynyt asunto-osakeyhtiön rakennukset käyttöön otettaviksi.

Vaikka yhtiöstä tehdään välitilinpäätös, osakeyhtiön tilintarkastaja tekee asuinikäisen tilinpäätöksen jäljelle jäävältä vuodelta. Tämä ajanjakso ei kuulu grynderille.

Yhtiökokoukselle esitettäviin tietoihin rakennustyön teknisestä toteutumisesta kuuluvat aikataulu ja rakennusveloitteet. Kokouksessa todetaan, onko grynderin rakentamisveloitteet toteutettu aikataulussa ja sopimuksenmukaisesti. Rakennustyön teknisen toteutumisen käsittelyn yhteydessä kuullaan myös osakkeenostajien mahdollisesti valitseman rakennustyöntarkkailijan näkemystä työntoteuttamisesta.⁶⁷

Viimeiseksi yhtiökokouksessa tulee valita asunto-osakeyhtiön jäljelle jääneelle toimikaudelle uusi hallitus ja tilintarkastajat (AsKL 2:23). Valitun hallituksen tulee yhtiökokouksen jälkeen pitää hallituksen kokous tai niin sanottu hallituksen järjestäytymiskokous. Hallituksen järjestäytymiskokouksessa päätetään hyväksyn-

⁶⁵ Alanen - Vuorenalusta 2013, s. 187.

⁶⁶ Palo ym. 2006, s. 146.

⁶⁷ HE 14/1994, s. 74.

nästä grynderin rakennusaikaisen vakuuden vapauttamisesta. Kokouksen pöytäkirja ja sen liitteet, joihin kuuluvat välitilinpäätös ja tase toimitetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

Rakentamisen päätyttyä grynderin rakentamisaikaiset vakuudet voidaan vapauttaa. Vakuuden vapautuksen edellytyksinä ovat asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien kirjallinen suostumus, sekä turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitettu selvitys, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai rakennusten käyttöönoton. Vakuus on näistä huolimatta vapautettava tilanteessa, jossa grynderi on suorittanut veloitteensa asunto-osakkeiden kauppasopimuksen ja urakkasopimuksen mukaisesti. (AsKL 2:18)

Rakentamisen jälkeen rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa grynderin on asetettava sen tilalle rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Vakuuden suuruus on oltava vähintään kaksi prosenttia myytyjen osakkeiden yhteenlasketuista myyntihinnoista. Yhteenlaskettujen myyntihintojen ollessa vähemmän kuin 70 prosenttia asunto-osakkeiden yhteenlasketuista velattomista hinnoista, sovelletaan vakuuden suuruuden viite myyntihinnaksi 70 prosenttia velattomista hinnoista. Vakuus on voimassa sen vapautukseen asti. Minimiaika rakentamisvaiheen jälkeiselle vakuudelle on 15 kuukautta rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytyä käyttöönotto. (AsKL 2:17)

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus vapautetaan grynderin suoritettua vuositarkastukset ja -korjaukset. Grynderin tulee suorittaa vuositarkastus kohteeseen 12 ja 15 kuukauden aikavälillä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytyä sen käyttöönotto. Vuositarkastuksien ajankohdasta pitää ilmoittaa ostajille, asunto-osakeyhtiölle ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden antajalle vähintään kuukausi etukäteen. (AsKL 4:18)

Osakkeenomistajan tehtäviin kuuluvat sulkutilin varojen, sekä rakennusaikaisen ja rakennusvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamiset. Osakkeenomistajan tulee ilmoittaa edellä mainittujen vakuuksien vapauttamisen hyväksynnästä kirjallisesti grynderille. Jos osakkeenostaja vastustaa vakuuksien vapauttamista, tämän tulee ilmoittaa siitä kirjallisesti niin grynderille, kuin vakuuden antajalle (AsKL 2:18 a b, 4:29). Kirjallisessa ilmoituksessa tulee ilmaista perusteet miksi vakuutta ei

voida vapauttaa.⁶⁸ Jos osakkeenostaja vastustaa vakuuden vapauttamista vastoin kuluttajariitalautakunnan suositusta tai muuten aiheettomasti voi grynderillä olla oikeus periä vastustamisesta vahingonkorvauksia (AsKL 2:18).

Vakuudet vapautuvat automaattisesti viimeistään 12 kuukautta vuositarkastusten pitämisestä. Jos asunto-osakeyhtiö ja tai osakas haluaa estää automaattisen vapauttamisen, tulee vastustajan saattaa asia tuomioistuimen tai kuluttajavalituslautakunnan käsitteleväksi, ja todistus vireille saattamisesta tulee olla toimitettuna vakuuden antajalle 12 kuukauden sisällä vuositarkastuksista.⁶⁹

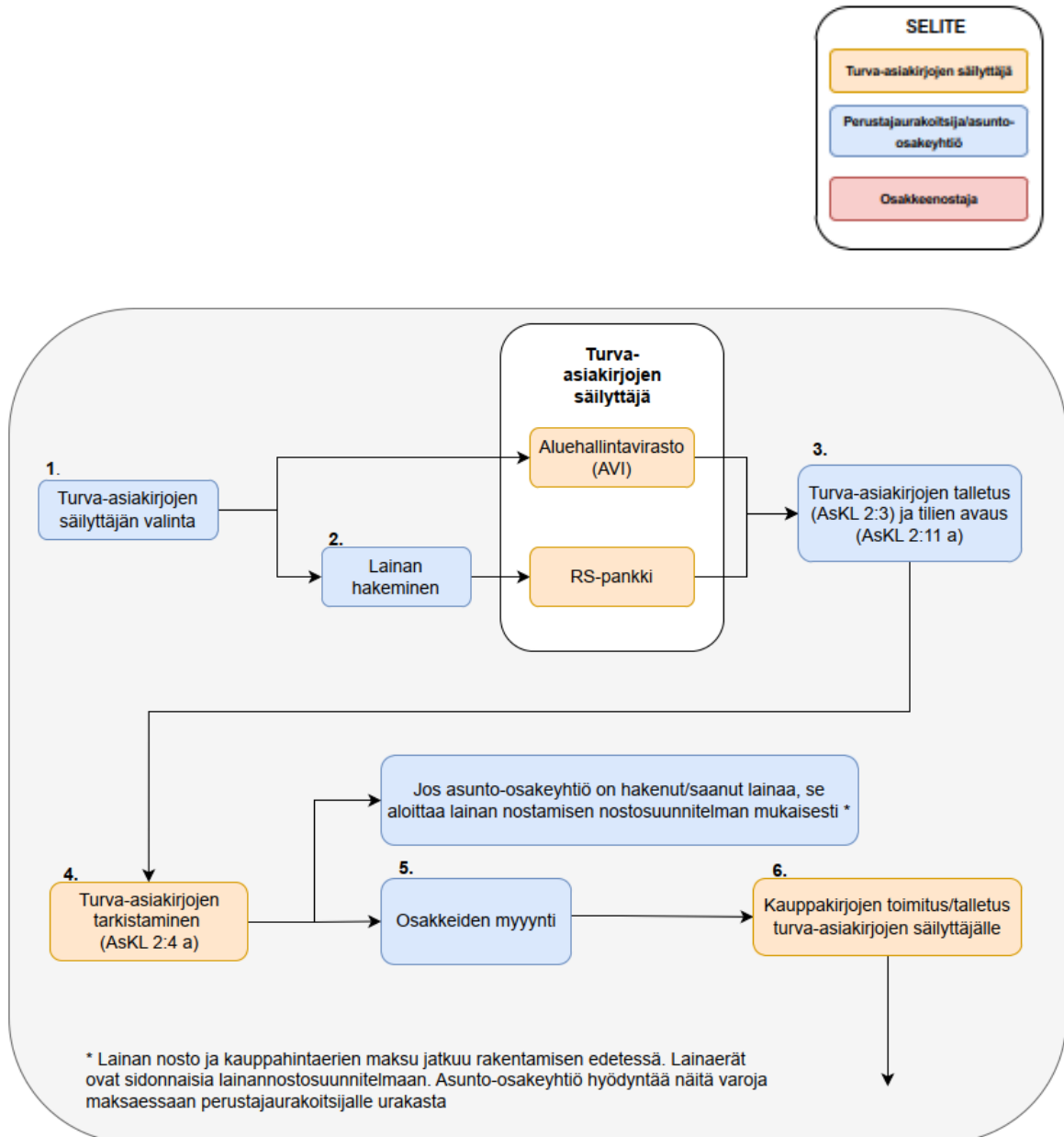
Taloyhtiö ja sen osakkaat toimittavat grynderille vuosikorjauksista kirjallisen suostumuksen asuntonsa osalta rakennusvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamista varten. Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan ”*taloyhtiön suostumus kirjaan hallituksen kokouksen pöytäkirjaan*”. Grynderi toimittaa allekirjoitetut suostumukset rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttamisesta vakuutta säilyttävälle taholle, jonka vastuulla vakuuden vapauttaminen käytännössä on.⁷⁰

Perustajaurakoitsijan konkurssitapauksissa, konkurssipesän tulee ilmoittaa asunto-osakkeen ostajille, aikooko pesä sitoutua niiden asuntojen kauppasopimuksiin, joita perustajaurakoitsija ei ole myynyt. Tilanteessa, jossa konkurssipesä ei sitoudu kauppasopimuksiin osakkeenostajilla on oikeus purkaa tekemänsä kaupat. Osakkeenostajat, jotka eivät tässä tilanteessa pura kauppaa siirtyy oikeus käyttää osakkeidensa antamaa päätäntävaltaa asunto-osakeyhtiössä. (AsKL 2:14)

⁶⁸ Kilpailu- ja kuluttajavirasto, *Uudisasunnon vakuudet*.

⁶⁹ Palo ym. 2006, s. 122.

⁷⁰ Kilpailu- ja kuluttajavirasto, *Uudisasunnon vakuudet*.



Kuva 10. RS-prosessi ennen asunto-osakkeiden myyntiä.

3.3.5 Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuudet

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on vastuu tarkastaa sille toimitettujen turva-asiakirjojen sisältö (AsKL 2:4 a). Asiakirjojen sisällöstä tarkistetaan, että ne vastaavat asuntokauppalain ja valtioneuvoston asetuksen säännöksiä, on allekirjoitettu perustajaosakkaan, asunto-osakeyhtiön hallituksen ja tilintarkastajan osalta, sekä

etteivät asiakirjoissa olevat tiedot ole ristiriidassa keskenään.⁷¹ Tarkastusvaihe on turva-asiakirjojen talletuksen jälkeen (ks. Kuva 10 vaihe neljä).

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee viipymättä ilmoittaa turva-asiakirjojen mahdollisista puutteista grynderille, jolla on oikeus korjata puutteet. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee myös myöhemmin tarkastaa, että asuntokauppalaissa määrätyt vakuudet ovat voimassa vaatimusten mukaisesti. Lisäksi sen tulee tarkastaa sille toimitetut kauppasopimukset (ks. Kuva 11 vaihe 12). (AsKL 2:4 a) Havaitessaan puutteita vakuuksissa (AsKL 2:17) turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee ilmoittaa niistä grynderin lisäksi myös osakkeenostajille. (AsKL 2:4 a)

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee tarkastaa ja todentaa asiakirjojen alkuperäisyys. Säilyttäjällä on näin ollen myös oikeus pyytää mistä tahansa sille toimitusta asiakirjasta alkuperäinen versio nähtäväksi.

Tilanteessa, jossa turva-asiakirjojensäilyttäjälle on annettu tietoon vähintään neljäsosa huoneistojen myynnistä kauppakirjojen toimittamisen muodossa, mutta tietoa osakkeenostajienkokouksen koolle kutsumisesta ei kuukauden sisällä ole annettu, turva-asiakirjojen säilyttäjällä on vastuu toimia. Säilyttäjän tulee viipymättä ilmoittaa osakkeenostajille oikeudesta pitää osakkeenostajien kokous. Vastaavassa tilanteessa osakkeenostajan tulee hakea alue hallintavirastosta päätöksen mukainen oikeus kutsua koolle osakkeenostajienkokous. Kokous kutsutaan koolle asunto-osakeyhtiön kustannuksella. (AsKL 2:4 a)

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee myös varmistaa, että osakkeen ostajien kokous on pidetty. Turva-asiakirjojen säilyttäjä saa varmistuksen kokouksen pidosta asunto-osakeyhtiön toimittaessa sille osakkeenostajien kokouksen pöytäkirja säilytettäväksi. Asiakirjojen säilyttäjän tulisi tällöin myös tarkastaa, että kokouksessa on käsitelty osakkeenostajien kokoukselle säädetyt aiheet.

Rakentamisvaiheen päätyttyä, rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttyä käyttöönotto turva-asiakirjojen säilyttäjä voi vapauttaa turva-asiakirjat. Asiakirjat luovutetaan asunto-osakeyhtiölle. (AsKL 2:4a)

⁷¹ Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (20.10.2005/835) 9§.

3.3.6 Osakkeenostajien kokous

Osakkeenostajien aseman parantamista varten on asuntokauppalain toisessa luvussa säännelty osakkeenostajien kokouksesta. Osakkeenostajien kokouksen tarkoituksena on tarjota osakkeenostajille mahdollisuus tutustua ja saada tietoa rakennushankkeesta, sekä seurata ja vahtia heidän oikeuksiensa toteutumista. Osakkeenostajien kokoukseen voivat osallistua asunto-osakeyhtiön hallituksen lisäksi vain ne, jotka ovat tehneet osakkeista sitovan kauppasopimuksen.

Kuten aiemmin mainittiin, hyvän tavan mukaisesti osakkeenostajienkokouksen pitämiseen voidaan soveltaa asunto-osakeyhtiölain yhtiökokouksen periaatteita. Osakkeenostajien kokouksen tyypillisesti avaa koollekutsujan nimeämä henkilö (AOYL 6:23), joka on tyypillisesti asunto-osakeyhtiön hallituksenpuheenjohtaja eli grynderin edustaja. Tämän jälkeen osakkeenostajien kokouksessa valitaan puheenjohtaja, jos yhtiöjärjestyksessä ei toisin mainita (AOYL 6:23). Puheenjohtajan valinnan yhteydessä valitaan kokoukselle myös sihteeri, joka laatii kokouksen pöytäkirjan. Tyypillisesti nämä ovat grynderin edustajia. Tämän jälkeen kokouksessa valitaan myös pöytäkirjan tarkastaja tai tarkastajat. Pöytäkirjan tarkistaja tai tarkastajat valitaan osakkeenostajien kokouksessa paikalla olevista henkilöistä, jotka tyypillisesti ovat osakkeenostajia.

Osakkeenostajien kokouksen pöytäkirjan tarkastavat kokouksen puheenjohtaja ja tarkastaja (AOYL 6:23) tai tarkastajat. Kokouksen pöytäkirja tarkastetaan näiden toimesta ja allekirjoitetaan kokouksen jälkeen (ks. Kuva 11 vaihe 10). Pöytäkirjan tulee olla tarkastuksen jälkeen nähtävillä osakkeenostajille, ja se tulee lähettää sitä pyytävälle osakkeenostajille (AOYL 6:23). Osakkeenostajien tarkastettu ja allekirjoitettu versio tulee myös toimittaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle (ks. Kuva 11 vaihe 11).

Osakkeenostajien kokouksessa voidaan päättää siirtää päätettävän asian käsittelyä (AOYL 6:24). Tähän ratkaisuun voidaan päätyä, jos esimerkiksi koetaan, ettei tarvituilla tiedoilla voida tehdä kokouksen päätöksiä. Osakkeenostajien kokouksessa tämä voisi koskea esimerkiksi rakennustyöntarkkailijan valintaa. Jatkokokoukseen ei tarvitse toimittaa erillistä kutsua, jos kokous pidetään neljän viikon sisällä alkuperäisestä kokouksesta (AOYL 6:24).

Osakkeenostajien kokouksessa yhden huoneiston osakeryhmä tuottaa yhden äänen, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin mainita. Osakkeenostajien kokouksessa käsitellään valinnat tilin- ja rakennustyön tarkkailijasta sekä muut osakkeenostajien kutsussa (AsKL 2:20) mahdollisesti mainitut aiheet. Osakkeenostajien kokous on esitetty kuvassa 11 vaiheessa 9.

Osakkeenostajien kokousta varten osakkeenostajien tulee halutessaan kilpailuttaa ja valita rakennustyön tarkkailija ja/tai tilintarkastaja. Tarjouksia voi pyytää kuka tahansa osakkeenostajista ja ne tulee esittää osakkeenostajien kokouksessa.

Tilintarkastaja, jonka osakkeenostajat voivat kokouksessa valita, toimii rakennusvaiheen päättymistilikauden loppuun (AsKL 2:21). Esimerkiksi kohteen valmistuksessa maaliskuussa 2025 tilintarkastaja toimii vuoden 2025 loppuun asti, jos tilikausi on kalenterivuoden mukainen. Tilintarkastaja tarkastaa osakeyhtiön talouden ja hallinnan.⁷² Osakkeenostajien valitsemalla tilintarkastajalla on yhtiön tilintarkastajan tavoin oikeus saada tietoja kauppahintatilin käytöstä salassapitovelvollisuuden estämättä (AsKL 2:12), vaikka tili on grynderin eikä asunto-osakeyhtiön.

Rakennustyöntarkkailija on grynderistä, asunto-osakeyhtiöstä ja rakennusvalvonnasta riippumaton ulkopuolinen taho. Sen tehtävänä on seurata ja varmistaa, että rakentaminen etenee sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijalla tulee olla tehtävään sopiva ammattipätevyys ja toimia hankkeessa rakennusvaiheen loppuun asti. (AsKL 2:22) Rakennustyöntarkkailijan tehtävistä ohjeistetaan Rakennustieto Oy:n ohjekorteissa (RT-kortit)⁷³.

Asuntokauppalaissa ei ole määritelty, mitä rakennustyöntarkkailija *sopiva ammattipätevyys* tarkoittaa tai annettu yksityiskohtaisempaa kelpoisuusvaatimusta. RT-korttien mukaan suosituksena voidaan pitää riippuen kohteen haastavuus-

⁷² Alanen - Vuorenalusta 2013, s. 43.

⁷³ RT-kortisto on rakennusalan päivittyvä tietopalvelu rakennuttamiseen, suunnitteluun ja toteuttamiseen.

desta ja laajuudesta, että rakennustyöntarkkailijalla tulisi olla vähintään rakennusalan korkeakoulututkinto.⁷⁴ Tämän lisäksi rakennustyöntarkkailijalla olisi hyvä olla ymmärrystä LVISA-asioista (lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö, automaatio). Päätöksen rakennustyön tarkkailijan riittävästä pätevyydestä tekee osakkeenostajien kokous.⁷⁵

Rakennustyön tarkkailijan työt koostuvat pääsääntöisesti työmaan aikataulun, ja suunnitelmien seuraamisesta ja tarkistamisesta, sekä työmaan tarkkailukäynteistä ja raportoimisesta. Työmaaraportti toimitetaan kirjallisesti osakkeenostajille ja asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajalle (ks. Kuva 11 vaihe 10). Rakennustyön tarkkailijan ehdotukset eivät sido urakoitsijaa tai asunto-osakeyhtiötä.⁷⁶ Rakennustyön tarkkailija on kuitenkin vastuussa mahdollisten laiminlyöntien ja suorituksen virheiden vastaamisesta asunto-osakeyhtiölle tarkkailijasopimuksen mukaisesti.⁷⁷

Jotta tarkkailija voi suorittaa tehtävänsä asianmukaisesti, tällä tulee olla pääsy rakennuspaikalle ja oikeus saada perustajaurakoitsijalta ja asunto-osakeyhtiöltä tietoja, joita vaaditaan rakentamisen edistymisen arviointia ja seuraamista varten (AsKL 2:22). Tarvittaviin tietoihin kuuluvat esimerkiksi rakentamisen aikataulu ja suunnitelmat, kuten rakenne- ja LVIS-suunnitelmat.

Rakennustyön tarkkailija ei saa olla riippuvuussuhteessa rakennuttajaan tai perustajaurakoitsijaan (AsKL 2:22). Riippumattomuudella pyritään edesauttamaan osakkeenostajien oikeuksien toteutumista. Rakennustyöntarkkailija ei siis saa olla hyötysuhteessa grynderiin tai asunto-osakeyhtiöön. Grynderi tai asunto-osakeyhtiö ei saa suositella tai nimetä osakkeenostajille mahdollisia tarkkailijoita tai vaikuttaa tämän pyytämään hintaan. Riippumattomuus ei myöskään toteudu, jos rakennustyöntarkkailija on toiminut grynderin tai asunto-osakeyhtiön lukuun aiemmin.⁷⁸

⁷⁴ RT 103645, s. 5.

⁷⁵ RT 103645, s. 5.

⁷⁶ RT 103645, s. 4.

⁷⁷ RT 103645, s. 5.

⁷⁸ *Keskitalo*, 2018, s. 106.

Tilintarkastajan ja rakennustyöntarkkailijan palkkiosta ja kuluista vastaa asunto-osakeyhtiö (AsKL 2:21-22). Kulujen ja palkkioiden maksu toteutetaan keräämällä ylimääräinen yhtiövastike.⁷⁹ Kulujen ja palkkion maksutavasta sovitaan osakkeenostajien kokouksessa, tilintarkastajan ja rakennustyöntarkkailijan valinnan yhteydessä. Tavanomaiset laskutuserät, joita tilintarkastajat ja rakennustyöntarkkailijat tarjoavat ovat kuukausilaskutus ja kertamaksu hallinnonluovutuksen jälkeen. Suorittaessa palkkionmaksun kertaeränä hallinnonluovutuksen jälkeen, palkkio yleensä kerätään osakkeenostajilta ylimääräisen yhtiövastikkeen muodossa.

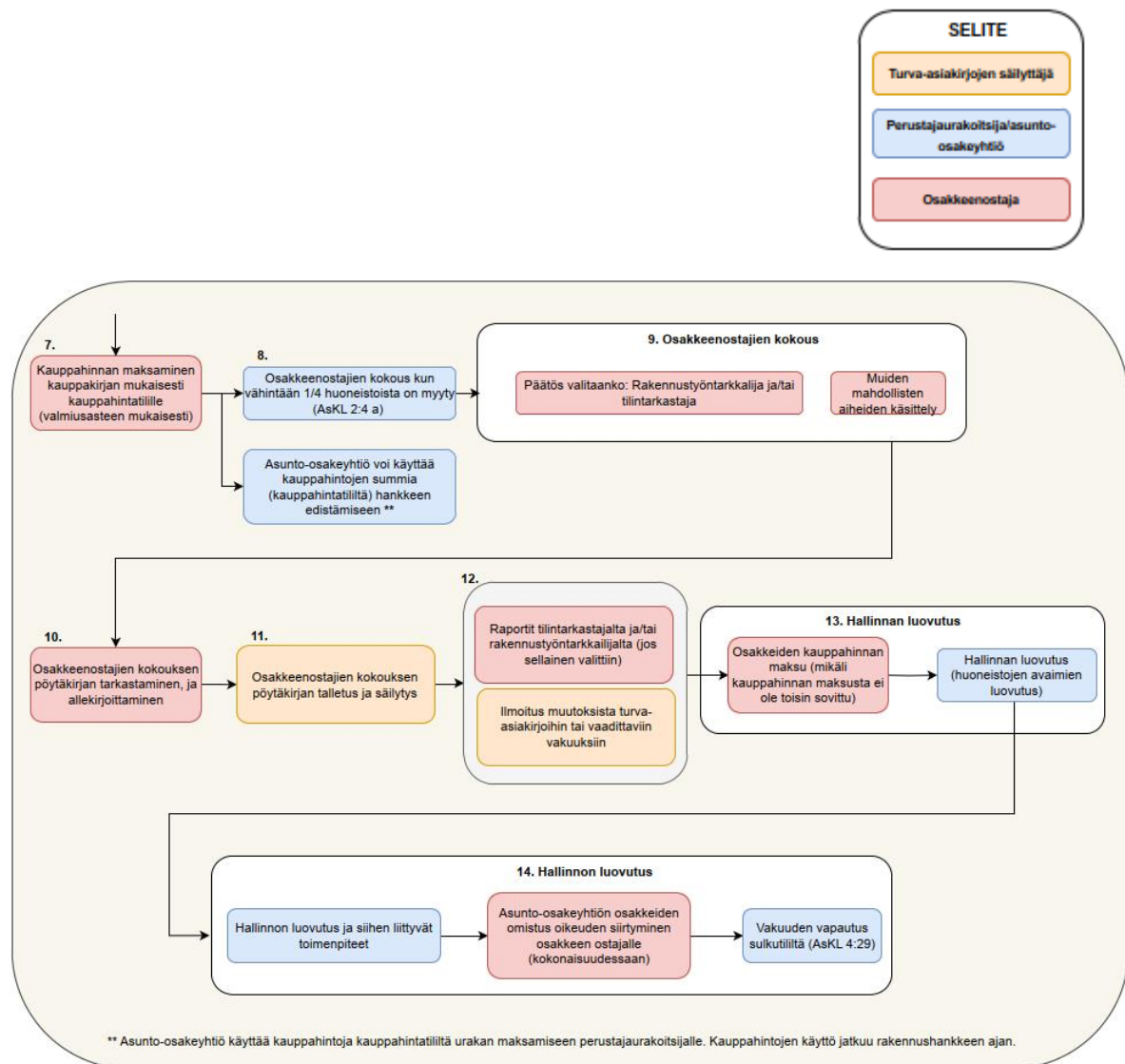
Tilintarkastajan ja rakennustyöntarkkailijan palkkionmaksussa voi esiintyä ristiriitaisuuksia. Asuntokauppalaista ei käy ilmi, kuka vastaa palkkionmaksusta tilintarkastajalle tai rakennustyöntarkkailijalle, jos maksu tapahtuu ennen hallinnon luovutusta.⁸⁰ Tilintarkastajan ja rakennustyöntarkkailijoiden tarjoama kuukausilaskutus voi muodostaa riippuvuus suhteen tarkastajan ja tai rakennustyöntarkkailijan välille. Tilanteessa, jossa maksutavaksi valitaan kuukausilaskutus, asunto-osakeyhtiö maksaa rakentamisen aikana, eli grynderin määräämisoikeuden aikana tarkastajalle ja tai tarkkailijalle. Tällöin voitaisiin katsoa, että tilintarkastaja ja/tai rakennustyöntarkkailija on taloudellisesti riippuvainen grynderistä. Toisaalta osakkeenostajat voisivat päättää maksaa kulut itsenäisesti kuukausilaskutuksella. Tämä kuitenkin vaatisi kaikkien huoneistojen olevan myytyjä, jotta riippumattomuus toteutuisi.

Osakkeenostajien kokouksessa, ostajat päättävät ottavatko ne tilintarkastajaa tai rakennustyöntarkkailijaa, sekä niiden maksuehdoista. Osakkeenostajien ottaessa toisen tai molemmat asunto-osakeyhtiö solmii sopimuksen näiden kanssa. Sopimuksen allekirjoittaa työntoteuttaja, asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja osakkeenostajien kokouksessa valtuutettu jäsen, joka edustaa osakkeenostajia. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja on grynderin edustaja.

⁷⁹ Palo ym. 2006, s.140.

⁸⁰ Palo ym. 2006, s. 79.

Kyyrön tekemän tutkimuksen mukaan uudiskohteissa osakkeenostajat harvoin valitsevat rakennustyöntarkkailijaa. Tutkimuksessa todettiin, ettei osakkeenostajilla tyypillisesti ole tietoa rakennustyön tarkkailijan tehtävistä ja merkityksestä, sekä tarkkailijan erosta grynderin työnjohtoon tai rakennusvalvonnan tarkastajaan.⁸¹ Tilintarkastajan valinnan yleisyyden voitaisiin kuvitella mukailevan rakennustyön tarkkailijan valinnan kuviota. Asunto-osakeyhtiöllä ja grynderillä on molemmilla jo ennestään tilintarkastajat. Tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan tuoma lisäarvo voi jäädä osakkeenostajalle epäselväksi.



Kuva 11. RS-prosessi asunto-osakkeiden myynnin jälkeen.

⁸¹ Kyyrö 2020, s. 23.

4. KAUPPAHINTATILI

4.1 Kauppahintatilin tarkoitus

Vuonna 1995 voimaan astuneessa asuntokauppalaissa (843/1994) säädettiin, että perustajaurakoitsijan tulee avata sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle tili, jonne kauppahinnat maksetaan. Tiliin viitattiin kauppahintatilinä. Säännös perustui sen hetkisen RS-järjestelmän menetelmiin, jossa kyseistä toimea vaadittiin.

Kauppahintatilin tarkoituksena oli, että kauppahintojen käyttämistä kyseisen rakennushankkeen edistämistä varten voitiin valvoa. Sen lisäksi ne voitiin kirjata suoraan asunto-osakeyhtiön kirjanpitoon.⁸² Tässä järjestelyssä pidettiin erityisen selkeänä, että maksuliikenne hankkeen kannalta tapahtui yhden tilin kautta.

Säännöstä muutettiin eduskunnan hyväksymällä muutoksella vuonna 2005. Muutoksessa säädettiin, että kauppahintatili avataan grynderin nimiin sen perustaman asunto-osakeyhtiön sijaan.⁸³ Säännöksen muutos perustui kauppahintatilin käyttöoikeuksiin liittyvistä sekaannuksista.⁸⁴ Hallituksen esityksen mukaan grynderin nimissä olevan erillistä hankekohtaista maksutiliä voidaan pitää riittävänä suojaamaan ostajia.⁸⁵

Vuonna 2005 tehty muutos kauppahintatilistä on edelleen voimassa sellaisenaan. Kauppahintatilistä säädetään asuntokauppalain 2:12:ssä. Kauppahintatilit koskevat rakenteilla olevia hankkeita. Grynderin jokaisella rakennushankkeella tulee olla erillinen tili, jonne osakkeiden kauppahinnat maksetaan rakennusajana (AsKL 2:12). Osakkeita myytäessä rakennusajan ulkopuolella kauppahinnat voidaan maksaa suoraan myyjän, eli grynderin tavanomaiselle tilille.

Kauppahintatilin avulla pyritään pitämään kauppahinnat erillään grynderin muusta varallisuudesta ja hankkeista. Näin on selkeää mitkä varat kuuluvat mil- lekin hankkeelle. Tarkoituksena on, että varoja käytetään kyseisen hankkeen

⁸² HE 14/1994 vp, s. 21.

⁸³ HE 21/2005 vp, s. 29.

⁸⁴ *Keskitalo* 2018, s. 61.

⁸⁵ HE 21/2005 vp, s. 29.

edistämiseen sen valmistumiseen asti, jotta maksetuille kauppahintaerille saadaan vastinetta. Käytännössä grynderi käyttää maksettuja kauppahintaeriä rakennusrahostomerkintöihin. Tällä pyritään turvaamaan osakkeenostajan taloudellista asemaa, jos perustajaurakoitsija ajautuisi maksukyvyttömäksi rakennusaikana eikä pystyisi rakentamaan kohdetta loppuun kauppasopimuksen mukaisesti.

Osakkeenostajat maksavat perustajaurakoitsijan avaamalle kauppahintatilille kauppahinnat kauppasopimuksen mukaisesti. Kauppasopimuksissa määritellään kauppahinta, ja kohteen velaton hinta, sekä tili jolle maksu suoritetaan (kauppahintatili). Rakenteilla olevien kohteiden kauppasopimuksissa eritellään maksuaitakataulu ja muut mahdolliset maksuehdot (AsKL 2:11 3).

Kauppahinnan maksu voi tapahtua, joko kertamaksuna tai ajoitetuissa erissä kauppahintatilille. Mikäli maksun suorittamisesta erillisinä erinä ei ole sovittu, käytäntö on, että ostaja maksaa kauppahinnan hallinnan luovutuksen yhteydessä (AsKL 4:29 1). Jos kauppahintojen maksu on jaettu eriin, erien suuruudet ja aikataulu tulee olla ilmaistuna kauppasopimuksessa (ks. Taulukko 2. Esimerkki kauppahinnan maksuerä taulukosta.).

Jos osakkeenostajat valitsevat osakkeenostajien kokouksessa rakennustyöntarkkailijan, tarkkailija tiedottaa osakkeenostajia työmaan rakentamisen etenemisestä. Näin ollen osakkeenostajat saavat grynderistä riippumattomalta osapuolelta varmistuksen valmiusasteesta, johon kauppahintojen maksuerät on sidottu.⁸⁶ Rakennustyöntarkkailija varmistaa osakkeenostajille ennen maksuerien erääntymistä ja maksamista kauppahintatilille, että rakennusvaiheiden eteneminen vastaa grynderin laskuttamia kauppahintaeriä.⁸⁷

Tilintarkastajan, jonka osakkeenostajat voivat valita osakkeenostajien kokouksessa, tehtäviin kuuluu valvoa kauppahintatiliä. Tilintarkastaja voi salassapito-

⁸⁶ *Keskitalo*, 2018, s. 61.

⁸⁷ *Nevala* 2016, s. 67.

säännösten estämättä saada tietoja kauppahintatilin käytöstä (AsKL 2:12) ja täten varmistaa, että osakkeenostajien maksamat kauppahintaerät käytetään niille tarkoitettuun hankkeeseen.⁸⁸

Käytännössä grynderi päättää rakennusrahaston perustamisesta ja sen toimintaperiaatteista ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Toimintaperiaatteisiin kuuluu esimerkiksi rakennusrahastomerkintöjen suorittamisperiaatteet. Yleisesti rakennusrahastomerkinnän suorittamisen velvoite muodostuu urakan etenemisestä ja asunto-osakkeiden myynnistä. Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan tulisi valvoa, että grynderi tekee tilisiirrot määritellyn suunnitelman mukaisesti.

Asuntokauppalain toisen luvun käytäntöjä ei ole samanlaisina käytössä Suomen ulkopuolella. Joiltain osin vastaavia säännöksiä löytyy Euroopan muista valtioista kuten Ruotsista ja Norjasta, esimerkiksi vakuuksien asettamisen suhteen⁸⁹ Ruotsin lainsäädäntö muistuttaa Suomalaista asuntokauppalakia ja Norjassa uuden asunnon kauppaa koskettava kuluttajansuojalainsäädännön⁹⁰ sisältö vastaa keskeisin osin asuntokauppalain neljättä lukua.⁹¹ Kokonaisuudessaan Suomen asuntokauppalaki on kuitenkin harvinainen.

Myöskään kauppahintatiliä täysin vastaavaa käytäntöä ei ole käytössä muualla maailmassa. Yleisesti Suomen ulkopuolella kauppahinnat maksetaan suoraan myyjän tilille, kuten esimerkiksi Ruotsissa, Saksassa ja Isossa-Britanniassa. Osittain kauppahintatiliä muistuttavana käytäntönä voitaisiin pitää Tanskassa silloin tällöin käytettyjä asiakasvaratilejä, joilla kauppahintoja pidetään. Asiakasvaratileillä voidaan säilyttää myyjälle maksettuja kauppahintoja, kunnes kaikki kaupan ehdot on täytetty.

⁸⁸ *Palviainen – Vanhala* 2008, s. 52.

⁸⁹ Ruotsissa tämä tunnetaan rakennusvirhevakuutus-lakina, Lag (1993:320) om byggfelsförsäkring.

⁹⁰ NOU 1993:20. Norjan uuden asunnon kauppaa koskeva kuluttajansuojalainsäädäntö.

⁹¹ HE 14/1994 vp, s. 33-34.

4.2 Hankkeen kannalta vieraat tarkoitukset

4.2.1 Kauppahintatilin varojen hyväksyttävät kohteet

Asuntokauppalain 2:12:n toisessa momentissa kauppahinnoista mainitaan seuraavasti ”*Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin*” (AsKL 2:12). Tätä tarkemmin asuntokauppalaisissa ei määritellä kauppahintatilin käyttöä. Sääntelyssä ei myöskään määritellä, mitä ovat hankkeen kannalta vieraat tarkoitukset.

Perustajaurakoitsijoiden konkurssesja on vuosien saatossa ollut runsaasti. Tämän takia oikeusasteissa on käsitelty useita asuntokauppalain toiseen lukuun perustuvia tapauksia. Kyseisissä tapauksissa ei kuitenkaan ole käsitelty asuntokauppalain 2:12.

Kauppahintatiliin liittyviä oikeustapauksia⁹² on ollut vain yksi. Tapausta käsiteltiin kaikissa oikeusasteissa käräjäoikeudesta korkeimpaan oikeuteen vuosien 2000–2006 aikana, eli noin viisi vuotta asuntokauppalain voimaantulon jälkeen. Siitä on muodostunut tärkeä ennakkotapaus, jonka kautta kauppahintatiliä ja hankkeen kannalta vieraita tarkoituksia on tässä työssä tutkittu.

Lähtökohtaisesti perustajaurakoitsijoiden hankkeet rahoitetaan osittain asunto-osakeyhtiön osakkeiden myynnillä.⁹³ Rahoituslaitokset vaativat riittävän omavaraisuusasteen asunto-osakeyhtiöltä lainaa haettaessa. Perustajaurakoitsija tekee tarvittavat rakennusrahastosijoitukset kauppahintaeristä saatavista maksusuorituksista rakennusrahastosijoituksina, jotka kasvattavat asunto-osakeyhtiön omaa pääomaa. Hankkeen rahoituksen perustuessa osakkeiden myyntiin, kauppahintojen maksaminen rakentamisvaiheessa on grynderin lisäksi myös osakkeenostajien intressi.⁹⁴

⁹² Tapaus Espoon käräjäoikeudessa 00/8559, Helsingin hovioikeudessa SS 00/4043 ja korkeimmassa oikeudessa KKO 2006:18.

⁹³ HE 14/1994 vp, s. 5.

⁹⁴ HE 14/1994 vp, s. 5.

Perustajaurakoitsijan hankkeiden rahoittamisen perustuessa osakkeiden myyntiin osakkeenostaja odottaa, että kauppahinnat käytetään hankkeen edistämiseen. Käytännössä perustajaurakoitsija ei tämän perusteella voisi käyttää kauppahintatilin varoja omaan toimintaansa tai sen muihin hankkeisiin. Asuntokauppalain 2:12§ mukaan osakkeenostajien maksamia kauppahintoja voidaan käyttää vain hankkeen rakentamiskustannuksiin ja täten hankkeen vieraat tarkoitukset koskevat kaikkea, mikä ei suoraan edistä rakentamista⁹⁵. Korkeimman oikeuden ratkaisu KKO 2006:18 käsittelee rakennushankkeen edistämistä ja hankkeen rakentamiskustannuksiin laskettavia kustannuksia.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2006:18 käsitellään kauppahintatilin käyttöä hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Tapauksessa, perustajaurakoitsija oli solminut urakkasopimuksen rakennuskohteen toteuttamisesta asunto-osakeyhtiön kanssa. Perustajaurakoitsija, asunto-osakeyhtiö ja pankki solmivat kohteen rakennuttamista varten RS-sopimuksen, jossa kyseinen pankki toimi turva-asiakirjojen säilyttäjänä.

RS-sopimuksen tekopäivänä pankki antoi osakkeenostajien ja asunto-osakeyhtiön hyväksi rakentamisvaiheen vakuuden asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaisesti. Grynderi ei kuitenkaan asettanut tällöin omaa osuuttaan rakentamisvaiheen vakuudesta. Sopimus tehtiin vuonna 1998, jolloin asuntokauppalaki oli voimassa.

Kaksi päivää RS-sopimuksen solmimisen jälkeen grynderi teki kauppasopimuksen asunto-osakeyhtiön huoneiston osakkeista. Osakkeenostajat maksoivat kauppasopimuksen mukaisesti kymmenen prosentin osuuden kauppahinnasta kauppahintatilille. Koska RS-sopimuksen tekoa edeltävänä päivänä asunto-osakeyhtiön ja grynderin välisen urakkasopimuksen ensimmäinen erä erääntyi maksettavaksi, grynderi siirsi osakkeiden ostajien maksamia kauppahintaeriä kauppahintatililtä omalle tililleen. Sen jälkeen grynderi asetti tilin, jonne kauppahinta oli siirretty yleispantiksi RS-

⁹⁵ Matala 2006, s. 45.

pankille omista vastuistaan pankin antaman takauksen vastavakuudeksi asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaisesti.

Korkeimman oikeuden mukaan asuntokauppalaki ei velvoita grynderiä asettamaan vakuuksia omista varoistaan. Kyseisessä tapauksessa korkein-oikeus katsoi, että grynderi oli omien varojensa sijaan sitonut rakennusaikaiseen vakuuteen osakkeenomistajien varoja, vaikka grynderin kauppahintatililtä siirtämät varat kuuluivat grynderille urakkasopimuksen ja kauppakirjan mukaan. Käytetyt kauppahinnat nähtiin tässä tapauksessa vielä osakkeenostajien varoina, koska osakkeenostajat eivät olleet saaneet hinnoille sopimuksen mukaista vastinetta.

Ensimmäiseksi korkein oikeus totesi, että vakuuksina ei voida pitää suorituksia, jotka voidaan katsoa osakkeenostajien maksamiksi kauppahintakeriksi. Tämä johtuu siitä, että vakuuden tarkoitus on suojata osakkeenostajien maksamia kauppahintaeriä. Osakkeenostajien maksamien kauppahintaerien turvaaminen vakuudella ei toteutuisi, jos se tehtäisiin osakkeenostajien kustannuksella.

Toiseksi, korkein oikeus totesi, että tapauksessa osakkeenostajien maksamat kauppahintaerät oli käytetty hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Korkeimman oikeuden mukaan asuntokauppalain toisen luvun säännösten ja hankekohtaisen tilin tarkoitus on varmistaa, että kauppahinnoista maksetut erät käytetään rakentamishankkeen kustannuksiin. Rakentamishankkeen kustannukset ovat ilmoitettu taloussuunnitelmassa. Korkein oikeus katsoi, ettei hankkeen rakentamishankkeen vastavakuus ollut taloussuunnitelmassa ilmenevä kustannus ja tällöin grynderin nostamia varoja kauppahintatililtä ei ollut käytetty hankkeen rakentamiskustannuksiin. Grynderin asettama vastavakuus lasketaan siis asuntokauppalain 2:12:n mainitsemaksi rakentamishankkeen kannalta vieraaksi tarkoitukseksi.

Yllä esitetyn korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella voidaan todeta, että kauppahintatilin varojen käyttäminen rakennushankkeeseen ei suoraan tarkoita, että kauppahintatiliä käytetään asuntokauppalain 2 luvun 12 §:n toisen momentin

mukaisesti. Olennaista on, että kauppahintatilin varoja käytetään kyseisen hankkeen rakentamiskustannuksiin taloussuunnitelaman mukaisesti, vaikka varat kuuluisivat grynderille. Rakentamiskustannuksien tulee ilmetä taloussuunnitelmasta. Kustannukset, jotka eivät ole merkittynä taloussuunnitelmaan, voidaan lähtökohtaisesti mieltää hankkeen kannalta vieraiksi kustannuksiksi ja tarkoitukseksi.

Valtioneuvoston asetuksen turva-asiakirjojen asuntokaupoista 4 §:n taloussuunnitelmaan merkittävät kohteen rakentamisaikaiset kustannukset ovat seuraavat:

”1) yhteisön maapohjan hankintakustannukset tai kirjanpitoarvo taikka vuokrauskustannukset;

2) yhteisön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin;

3) hankkeen toteuttamisen pohjana oleva arvio rakennuskustannuksista, joihin on sisällytettävä urakkahinta, tai jos sopimusta kokonaisurakasta ei tehdä, osaurakkasopimusten yhteenlaskettu hinta, erikseen hankittavien tarvikkeiden ja laitteiden hankinta- ja asentamiskustannukset sekä suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot;

...

5) yhteisön ottamien ja otettaviksi suunniteltujen luottojen pääomat, korot, laina-ajat ja lyhennyssuunnitelmat sekä tiedot luottojen vakuuksista;

...

7) tiedot yhteisölle otettujen tai rakentamisvaiheen aikana yhteisön hyväksi tulevien vakuutusten lajeista, vakuutuksenantajista ja vakuutussummista; ”

Valtioneuvoston asetuksen 4 §:n kolmannen kohdan rakennuskustannusten arvio koostuu kaikista kohteen rakentamiskustannuksista. Siihen kuuluvien kustannusten lajit voidaan jakaa valmiusastetodistuksen mukaisiin yhdeksään ryhmään (ks. Liite B). Nämä kustannukset ovat konkreettisia työmaan toteutumisen kannalta.

Espoon kärjäoikeuden tuomiossa 00/8559, jota ei Helsingin hovioikeuden ratkaisussa S 00/4043 myöhemmin muutettu, avattiin hyväksyttäviä rakennuskustannuksia laajemmin. Espoon kärjäoikeus käsitteli samaa tapausta kuin korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2016:18, mutta laajemmalla kokonaisuudella.⁹⁶ Korkeimman oikeuden ratkaisu on yksityiskohtainen käsittely osasta Espoon kärjäoikeuden tuomiota. Isoin ero ratkaisujen käsittelyssä on vahingonkorvausvelvollisen arvioinnissa. Espoon kärjäoikeus arvioi perustajaurakoitsijan hallituksen jäsenen vahingonkorvausvelvollisuutta, kun puolestaan korkein oikeus arvioi turva-asiakirjojen säilyttäjän vahingonkorvausvelvollisuutta.

Espoon kärjäoikeuden johtopäätöksissä kyseisen tapauksen rakennushankkeen kannalta hyväksyttäväksi tarkoituksiksi katsottiin seuraavat kustannukset: tontinhankintakustannukset (ja varainsiirtoverot), kohteen tarvikekustannukset, aliurakointikustannukset, palkkakustannukset, suunnittelukustannukset, rakennusvirhevakuutusmaksu ja kiinteät kustannukset. Nämä kaikki kustannukset lähtökohtaisesti kuuluvat valmiusastetodistuksen mukaisiin yhdeksään ryhmään.

Osakkeenostajat ovat myös omalta osaltaan sitoutuneet kauppahintojen maksuerissä maksuerien käyttämiseen tiettyihin rakennuskustannuksiin. Osakkeenostaja voi siis olettaa, että maksettuja maksueriä käytetään kyseisessä hankkeessa maksuerien mukaisten kustannusten maksamiseen. Osakkeenostajien kauppahintoja on pyritty myös suojaamaan maksuerätaulukon ja perustajaurakoitsijan kustannusten tasapainolla (AsKL 4:29, HE 14/1994). Maksuerätaulukon ollessa takapainotteinen riski kauppahintojen käyttämiseen muihin kohteen rakennuskustannuksiin pienenee. Espoon kärjäoikeuden tuomiossa 00/8559⁹⁷ on kuitenkin lausuttu erikseen maksuerätaulukoista.

Yksi arvioitu kysymys kyseisessä tuomiossa perustui siihen, oliko perustajaurakoitsijan ja osakkeenostajien maksuerätaulukko etupainotteinen ja aiheuttiko maksuerätaulukko osakkeenostajille vahinkoa. Tapauksessa osakkeenostajien eli kantajien vastuulla oli todistaa, että maksuerät olivat

⁹⁶ Tapauksen vahingonkorvaus vastuita turva-asiakirjojen säilyttäjän osalta käsiteltiin korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2006:16.

⁹⁷ Helsingin hovioikeus jätti tuomion voimaan ratkaisussa S 00/4043.

etupainotteiset ja poikkesivat grynderirakentamisessa yleisesti noudatetuista käytännöistä, sekä että maksuerätaulukon etupainotteisuus olisi aiheuttanut heille vahinkoa.

Kantajat eivät olleet voineet näyttää toteen, että maksuerien osalta olisi menetelty vahingonkorvausvelvollisuuden tavoin virheellisesti. Espoon kärjäoikeus totesi, että osittain etupainotteiset maksuerät selittyvät grynderin joutuessa tekemään kohteessa hankintoja tulevaisuuteen. Lisäksi esimerkiksi ensimmäinen kauppahintaerä, jonka maksaminen erääntyi kauppasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä voi olla tarpeen käyttää ennen sopimuksen tekoa sidottuihin kustannuksiin, kuten tontin hankintakustannuksiin. Espoon kärjäoikeus totesi myös, ettei maksuerien ja kohteen valmistusasteen, johon maksuerien maksaminen on sidottu, ole tarpeen täsmällisesti vastata toisiaan.

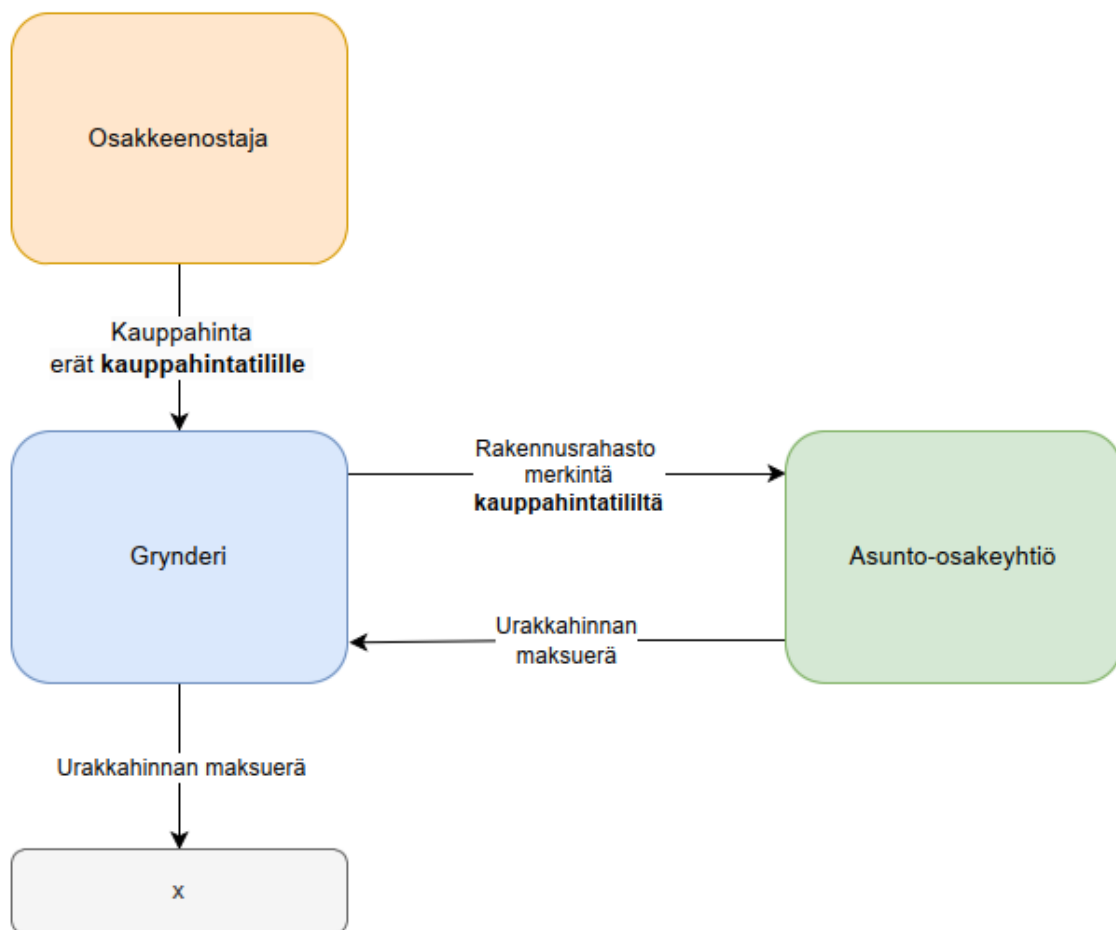
Tuomion perusteella voidaan todeta, että osakkeenostajat ovat tarkoittaneet kauppahinnat rakentamiskustannuksiin, mutta niiden käytöstä ja kohdistuksesta vastaa grynderi. Grynderin tulee pystyä osoittamaan, mihin kauppahintaerä on käytetty ja että erät ovat olleet olennaisia hankkeen kannalta ja taloussuunnitelman mukaisia. Kauppahintojen maksueriä voidaan käyttää kauppahintojen maksuerien selitteiden kohteen lisäksi muihin hankkeen kannalta olennaisiin kustannuksiin. Jos esimerkiksi maksuerän selite on ”kun perustukset valettu”, voidaan kauppahintojen eriä käyttää perustusten maksamisen lisäksi myös esimerkiksi suunnittelu kustannuksiin.

4.2.2 Kauppahintatilin sääntelyn mukaisen käytön osoittaminen

Kauppahintatiliä käyttäessä grynderin tulee pystyä vaadittaessa osoittamaan, ettei varoja ole käytetty hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Olennaiseksi osoittautuu silloin varojen siirron maksuliikenne ja kustannusseuranta. Kustannusseurannan kautta grynderi voi todistaa, onko se seurannut rakennushankkeen suunnitelmaa. Kustannusseurannan avulla grynderillä on myös selkeä käsitys urakan kuluista ja katteesta. Kauppahintojen maksuliikenteen alkupäätä on kuvattu esimerkissä 7 ja sitä koskevassa kuvassa 12.

Esimerkki 7:

Osakkeenostajat maksavat kauppahintaeriä kauppahintatilille. Grynderi nostaa kauppahintatililtä varoja ja sijoittaa sen asunto-osakeyhtiön tilille rakennusrahastomerkitänä. Asunto-osakeyhtiö käyttää rakennusrahaston varoja maksaessaan urakkasopimuksen urakkahinnan maksueriä grynderille valmiusasteen mukaisesti. Grynderi on tällöin tehnyt jotain, mitä asunto-osakeyhtiö on saanut, ja se maksaa tästä grynderille.



Kuva 12. Kauppahintaerien maksuliikenne.

Yllä olevassa esimerkissä varoja käytetään asuntokauppalain 2 luvun 12 §:n toisen momentin mukaisesti. Järjestelyn avulla asunto-osakeyhtiö pystyy rakennusrahastomerkitöiden avulla maksamaan osan hankkeen rakentamiskustannuksia. Esimerkissä oikeudellinen maksuperuste on myös esitetty ja todistettu.

Perustajaurakoinnin osaurakka-muodossa voidaan olettaa, että kauppahintoja voidaan hyödyntää asunto-osakeyhtiön solmimien sivu-urakoiden maksamiseen.

Tällöin esimerkin 7 tilanne olisi muutoin sama, mutta asunto-osakeyhtiö käyttäisi rakennusrahastosijoitusta perustajaurakkasopimuksen maksuerien lisäksi myös omien sivu-urakoiden maksamiseen.

Voidakseen todistaa kauppahintojen käytön liittyvän rakentamisen kustannuksiin grynderin tulee pystyä todentamaan kauppahintojen maksuliikenne. Tällöin konkreettiset rahasiirrot tilien välillä, esimerkin 7 mukaisesti, ovat olennaisia. Jos grynderi siirtäisi varat suoraan kauppahintatililtä omalle tililleen ilman muita toimia, ei se välttämättä voisi yksiselitteisesti osoittaa mihin kyseiset varat on käytetty. Puolestaan tehdessään rakennusrahastomerkinnän asunto-osakeyhtiön tilille tai muutoin osoittaen asunto-osakeyhtiön taseella varojen siirron grynderi voi näyttää, että varoja on käytetty urakkahinnan maksamiseen.

Espoon käräjäoikeuden tuomiossa 00/8559⁹⁸ perustajaurakoitsija oli siirtänyt kauppahintatilin varoja suoraan omalle tililleen.

Tapauksessa grynderi ei voinut osoittaa yksiselitteisesti minkä rakennushankkeen kustannuksiin kauppahintatilin varoja oli käytetty. Grynderi oli siirtänyt osan maksetuista kauppahintaeristä kauppahintatililtä suoraan omalle yhteiskäyttötililleen. Yhteiskäyttötililtä maksettiin usean eri rakennushankkeen laskuja.

Yhteiskäyttötililtä maksettiin laskuja esimerkiksi rautakauppaan. Laskujen maksun kohdistaminen kohdekohtaisesti ei tapauksessa onnistunut, koska esimerkiksi kyseisen rautakaupan laskuissa oli tarvikkeita usealle eri kohteelle. Grynderi oli tilannut tarvikkeita rautakaupasta limiitillä ja sen täytyttyä hän joutui suorittamaan kertasuorituksen, jossa tarvikkeiden kohdistamista ei voitu todenmukaisesti tosittaa kohdekohtaisesti.

Kokonaisuudessaan grynderi oli maksanut eri kohteisiin kohdistuvia kustannuksia kauppahintatilien suorituksilla puolin ja toisin yhteiskäyttötililtä. Espoon käräjäoikeus katsoi tämän menettelyn asuntokauppalain 2:12 vastaiseksi, koska säännöksen valmistelutöissä on nimenomaan kielletty yhteisen tilin avaaminen usealle rakennushankkeelle. Asuntokauppalain 2:12

⁹⁸ Helsingin hovioikeus jätti tuomion voimaan ratkaisussa S 00/4043.

tarkoitus on, että kohteilla on omakohtaiset tilit, eikä tällöin ole vaaraa varoja käyttämisestä toisen kohteen edistämiseen.⁹⁹ Täten käräjäoikeus totesi, että kauppahintatilin varoja oli käytetty hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

Maksujen kohteen (kohde x kuvassa 12) tulisi lähtökohtaisesti sisältää rakentamisvaiheen kustannuksia, jotka ilmenevät taloussuunnitelmasta. Yksi tapa grynderille tämän toteuttamiseen ja osoittamiseen on urakkahinnan maksuerätaulukon kautta, joka perustuu hankkeen etenemiseen ja sitä kautta sitoutuneisiin kustannuksiin.

Taloussuunnitelman ja siihen merkittävän urakkahinnan määrittäessä kauppahintojen hyväksytyt käyttökohteet olennaista on, että arviot ovat realistisia. Grynderin tulee noudattaa huolellisuutta taloussuunnitelmaa laatiessa. Jos todetaan ettei ole toimittu edellä mainitulla tavalla, voi grynderi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi. Vaikka urakkasopimuksen urakkahinta on arvio, sen ylittämislle tulee olla perusteet. Näiden perusteiden ilmoittaminen ja todistaminen on perustajaurakoitsijan vastuulla.

Urakkasumma voi kasvaa, eikä perustajaurakoitsijaa voida pitää siitä vastuussa, jos syyt rakennuskustannusten nousulle ovat siitä riippumattomia. Grynderin tulee kuitenkin pystyä todistamaan mistä rakennuskustannusten nousu on johtunut. Vastaavaa tilannetta käsiteltiin Espoon käräjäoikeuden tuomiossa 00/8559¹⁰⁰.

Ratkaisussa yksi arvioiduista seikoista koski taloussuunnitelman realismia. Tapauksessa taloussuunnitelman rakennuskustannukset olivat ylittyneet. Espoon käräjäoikeus arvioi oliko ylittyminen ennakoitavissa ja täten vastaaja¹⁰¹ vahingonkorvausvelvollinen.

Espoon käräjäoikeus totesi, että rakennuskustannusten nousu oli perustunut seuraaviin seikkoihin: vaikeat sääolosuhteet ja yleisten rakennuskus-

⁹⁹ HE 14/1994, s. 64.

¹⁰⁰ Helsingin hovioikeus jätti tuomion voimaan ratkaisussa S 00/4043.

¹⁰¹ Espoon käräjäoikeuden ratkaisussa 00/8559 vastaajana oli perustajaurakoitsijan entinen hallituksen jäsen, joka oli rakennusaikana myös asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen. Perustajaurakoitsija oli asetettu konkurssiin ennen kanteen jättöä.

tannusten nousu. Lisäksi käräjäoikeus totesi, että sääolosuhteet olivat hidastaneet muiden grynderin kohteiden vakuuksien vapauttamista ja näin pienentäneet sen käytettävissä olevia varoja.

Näillä perusteilla Espoon käräjäoikeus katsoi, että maksukyvyttömyys oli kehittynyt suhteellisen pienessä ajassa eikä voinut olla ennakoitavissa tapauksen kohteen taloussuunnitelman laadinnan yhteydessä. Lisäksi kohteen koko oli pieni ja sen toteuttaminen hyvissä olosuhteissa oli mahdollista lyhyessä ajassa. Käräjäoikeuden mukaan, laadittua taloussuunnitelmaa ei voitu pitää epärealistisena eikä sen ylittymistä ennakoitavana. Vastaajaa ei todettu vahingonkorvausvelvolliseksi näiltä osin.

Yllä käsitellyn ratkaisun perusteella voidaan todeta, että taloussuunnitelman ylittäminen voi hintojennousun ja yllättävien kustannusten vuoksi olla sallittua. Lisäksi näiltä osin voitaisiin olettaa, että kustannukset ovat kauppahintatilin varojen käytön kannalta sallittuja. Tämä perustuu siihen, että jos kustannukset olisivat olleet ennustettavissa etukäteen, ne olisi merkitty taloussuunnitelmaan. Lisäksi ne ovat suoraan hanketta edistäviä kustannuksia.

Taloussuunnitelman ylittämisestä ilman osakkeenostajien suostumusta säännelään myös asuntokauppalain 2:9:ssä. Taloussuunnitelman kustannuksia voidaan korottaa ilman osakkeenostajien suostumusta kolmella eri perusteella, jos korotusmahdollisuus on kirjattu kauppasopimukseen.¹⁰² Kustannuksia voidaan korottaa, ilman osakkeenostajien estoa, jos korotus perustuu:

”1) sellaiseen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun

...

¹⁰² Palo ym. 2006, s. 81.

2) sellaiseen laissa sallittuun rahanarvon muutoksen huomioon ottamiseen, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan; tai

3) sellaiseen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan yhtiön muiden velvoitteiden lisäykseen, jota ei ole voitu ottaa huomioon taloussuunnitelmaa laadittaessa.” (AsKL 2:9)

Vaikka taloussuunnitelmaa voidaan AsKL 2:9 perusteella muuttaa ilman osakkeenostajien estämistä, tulee heille ja turva-asiakirjojen säilyttäjälle ilmoittaa muutoksesta viipymättä.¹⁰³

Muutoksia taloussuunnitelmaan ilman kaikkien osakkeenostajien kirjallista suostumusta voidaan pääsääntöisesti tehdä ainoastaan poikkeustilanteissa.¹⁰⁴ Poikkeustilanteisiin lasketaan yllättävät ja vaikeat olosuhteet joihin grynderi ei voi vaikuttaa.¹⁰⁵ Nevalan mukaan asuntokauppalain säännökset taloussuunnitelman muuttamisen kannalta ovat tyhjentyviä ja niitä tulee tulkita ahtaasti.¹⁰⁶

Tämän perusteella grynderi on muutoin vastuussa taloussuunnitelmassa aiheutuvista virheistä ja puutteista. Jos esimerkiksi taloussuunnitelma on täysin epärealistinen tai siitä puuttuu kustannuksia, tulee se katsoa grynderin virheeksi korkeimman oikeuden tapauksen KKO 1982 II 137¹⁰⁷ perusteella. Grynderi on tällöin vastuussa sen huolimattomuudesta aiheutuvista kustannuksista osakkeenostajille. Epärealistinen taloussuunnitelma ei myöskään ole peruste asuntokauppalain 2:9:n mukaan muuttaa taloussuunnitelmaa ilman kaikkien osakkeenostajien kirjallista suostumusta. Muutos voisi onnistua asuntokauppalain 2:8:n perusteella,

¹⁰³ Palo ym. 2006, s. 82.

¹⁰⁴ Muutos taloussuunnitelmaan ilman kaikkien osakkeenostajien suostumusta, voi myös koskea tilintarkastajan ja rakennustyöntarkkailijan kustannuksia, jotka voidaan lisätä taloussuunnitelmaan. (AsKL 2:8)

¹⁰⁵ Palo ym. 2006, s.80.

¹⁰⁶ Nevala 2016, s. 103.

¹⁰⁷ Tapauksessa KKO 1982 II 137 perustajaurakoitsija ei ollut huomionnut tai ilmoittanut taloussuunnitelmassa kadun tai viemärlaitoksen rakentamisesta. Näistä kuluista tai vaikutuksista ei ollut muutakaan mainintaa osakkeenostajille. Perustajaurakoitsija veloitettiin maksamaan vahingon korvauksia osakkeenostajille kustannuksista, joita ei ollut otettu huomioon.

jos siihen saataisiin kaikkien osakkeenostajien kirjallinen suostumus ennen muutoksen tekemistä.

Lisäksi Espoon käräjäoikeus totesi ratkaisussaan 00/8559, että tilanne, jossa taloussuunnitelma on ollut virheellinen, on samantyyppinen kuin KKO 1978 II 125¹⁰⁸. Tilanteessa, jossa taloussuunnitelma on virheellinen ja tai siihen kohdistuu isoja muutoksia ilman osakkeenostajien kirjallista suostumusta, tulee arvioida, onko kauppasopimus pätevä. Tämä perustuu siihen, että osakkeenostajien ostopäätös kaupantekohetkellä on perustunut eri tietoihin.

4.2.3 Varojen siirtäminen kauppahintatililtä perustajaurakoitsijalle

Grynderin saadessa katteensa osakemyynnin kautta tai jaetusti osakemyynnillä ja urakalla, kauppahintatilille maksetut kauppahinnat sisältävät myös osan grynderin mahdollisista myyntivoitoista. Viimeistään hallinnanluovutuksen ja perustajaurakoitsijan huolellisen kustannusten seurannan ja hallinnan jälkeen grynderin on helppo tarvittaessa osoittaa hankkeen mahdollinen myyntivoitto ja siirtää kauppahintatililtä varoja omalle tililleen. Tässä vaiheessa asunto-osakeyhtiö on maksanut viimeisen urakan maksuerän perustajaurakoitsijalle ja näin ollen kaikki rakennusrahastomerkinnot tulee olla tehtynä. Kauppahintatilin erien käyttöä koskeva asuntokauppalain säännös 2:12 ei tällöin vieraiden tarkoitusten kannalta päde, eikä myyntivoittojen käytön tarvitse kohdistua kauppahintatilin kohteeseen.

Toisaalta grynderillä on oikeus nostaa ja käyttää kauppahintojen myyntivoittoja omiin tarkoituksiinsa jo rakentamisvaiheen aikana voidessaan todistaa tekevänsä voittoa. Tällöin voiton nostoa ja niiden käyttöä ei lasketa hankkeen kannalta vieraksi tarkoituksiksi.

¹⁰⁸ Tapauksessa KKO 1978 II 125 käsiteltiin sopimusta kiinteistön kaupasta. Tapauksessa arvioitiin kauppasopimuksen pätevyyttä, jos se ei täytä kaikkia muotovaatimuksia. Tapauksessa todettiin, että kiinteistön kaupassa muotovaatimukset ovat pakottavia. Loppupäätös ratkaisussa oli, ettei esisopimus kiinteistöjen kaupasta velvoita kauppoihin tai ole pätevä, jollei se täytä laissa määriteltyjä muotovaatimuksia.

Espoon käräjäoikeuden tuomiossa 00/8559¹⁰⁹ käsiteltiin voiton nostamista ja käyttämistä rakennusaikana. Käräjäoikeus perusteli kantansa asunto-kauppalain esitöihin perustuen. Espoon käräjäoikeuden mukaan grynderi voi nostaa kauppahintatililtä eriä omaan käyttöönsä tilanteessa, jossa kauppahintatilin kohde tuottaa voittoa. Ratkaisun perusteella perustajaurakoitsijan tulisi kuitenkin pystyä näyttää toteen, että kohde on tuottanut voittoa luovutushetkeen mennessä.

Voiton nostamisessa rakennusvaiheen aikana olennaista on voiton tekeminen ja sen osoittaminen, koska kauppahintatilin tarkoitus on turvata osakkeenostajille näiden maksamista asunnoista vähintäänkin kauppahintaerien suuruiset määrät. Tämä tarkoittaa osakkeenostajan näkökulmasta sitä, että maksaessaan erän esimerkiksi perustusten valamisesta asiakkaalla olisi asunnon maatyöt tehty ja perustukset valettu, jos grynderi jättäisi työmaan kesken kyseisellä hetkellä maksukyvyttömyyden takia. Kauppahintatilin tarkoitus ei siis toteudu ennen kuin kyseisen kohteen rakentamiskustannukset on katettu.

Grynderi voi näyttää toteen kohteen tuottavan voittoa kustannus seurannan avulla. Mitä tarkemmin grynderi seuraa kustannusten ennustetta ja toteumaa, sekä tarkentaa niitä säännöllisin väliajoin, sitä tarkemmin se voi osoittaa, saadanko hankkeesta voittoa. Ilman yksityiskohtaista kustannusten ja ennusteen seuranta grynderin on vaikea osoittaa, millä perusteella hankkeesta saatiin rakennusvaiheessa voittoa.

Rakennusvaiheessa saatu ja arvioitu voitto edellyttää myös riskinhallintaa. Voiton arvio ei ole täysin luotettava, jos esimerkiksi rakennustyön kustannusten kannalta suurimpia urakkahintoja ei ole sovittu tai tiedossa. Lisäksi muuttuvia tekijöitä voivat olla aliurakoitsijoiden taloudelliset vaikeudet ja konkurssit.

Tilanteessa, jossa perustajaurakoitsijan hankkima aliurakoitsija menisi konkurssiin, eikä voisi toteuttaa sopimuksen mukaista työtä, grynderille voi tulla lisäkustannuksia. Vaikka lisäkustannuksilla ei ole suoraa vaikutusta grynderin ja asunto-

¹⁰⁹ Helsingin hovioikeus jätti tuomion voimaan ratkaisussa S 00/4043.

osakeyhtiön väliseen sopimukseen se voi vaikuttaa grynderin toimintaan kokonaisuudessaan. Jos perustajaurakoitsijalla on useita kohteita, joissa aliurakoitsijat ovat menneet konkurssiin tai eivät muista syistä voi toteuttaa sopimuksen mukaisia töitä, grynderille aiheutuu useita yllättäviä lisäkustannuksia. Useat eri kohteissa aiheutuvat ennakoimattomat kustannukset voivat johtaa grynderin maksukyvyyn heikentymiseen. Tämä korostaa grynderin vastuuta kustannusten ja ennusteen arvioimisessa sekä myös aliurakoitsijoiden valitsemisen merkittävyyttä riskinhallinnan kannalta. Tärkeää rakennusaikana nostetun voiton kannalta on, että grynderin laskema myyntivoitto toteutuu ja hanke valmistuu sovitusti.

Grynderi voi saada mahdollista voittoa omaan käyttöönsä kaikissa katemalleissa rakentamisen aikana. Katemalleissa, jossa kate tulee kokonaan tai osittain osakemyynistä, voi grynderi siirtää osakemyynistä saatavaa voittoa kauppahintojen maksuerien mukaan rakentamisen aikana kauppahintatililtä omalle tililleen. Jos kate muodostuu kokonaan tai osittain asunto-osakeyhtiölle myytävästä urakasta, saa grynderi laskennallisen katteensa urakasta asunto-osakeyhtiön maksaessa urakasta rakentamisen aikana valmiusasteen mukaan.

4.3 Kauppahintatilin väärinkäytön seuraamukset

4.3.1 Perustajaurakoitsijan vastuu

Velvollisuutta valvoa kauppahintatilin käyttöä ei ole sääntelyssä suoraan osoitettu kenellekään perustajaurakoitsijasta riippumattomalle taholle. Tilin tarkastelu oikeudet ovat tyypillisesti grynderillä, grynderin tilintarkastajalla ja turva-asiakirjojen säilyttäjällä. Osakkeenostajien valitessa tilintarkastajan, myös hänellä on oikeudet kauppahintatilin tarkasteluun. Näillä osapuolilla on omalta osaltaan tietyt velvollisuudet tilin käytön valvomiseen. Kauppahintatilin väärinkäytöstä, eli kauppahintojen hyödyntämisestä hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, voivat grynderin lisäksi joutua vastuuseen myös edellä mainitut turva-asiakirjojen säilyttäjät, rakennustyöntarkkailija ja tilintarkastaja. Edellä mainitut tahot voivat tietyin perustein olla vahingonkorvausvelvollisia osakkeenostajille kauppahintatilin väärinkäyttötilanteissa.

Grynderin vastuulla on tarpeen tullen osoittaa, miksi ja mihin kauppahintatililtä nostettuja varoja on käytetty. Tämä edellyttää grynderiltä, että se voi osoittaa, ettei kauppahintatilin varoja ole käytetty hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Grynderin ja asunto-osakeyhtiön tilintarkastajien velvollisuus on tilinpäätöksen ja välitilinpäätöksen laatimisessa.

Lähtökohtaisesti grynderi on vahingonkorvausvelvollinen osakkeenostajille aiheutuneista vahingoista toimiessaan myyjänä ja hankkeen rakennuttajana. Grynderin tulee asettaa rakennushankkeelle ”*vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä*” (AsKL 2:17). Vakuuden tarkoitus on ensisijaisesti korvata asunto-osakeyhtiölle aiheutuneet kustannukset, jotka ovat aiheutuneet rakentamissopimuksen täyttämättä jättämisestä tai rakennusvirheestä. Toissijaisesti vakuuden tarkoitus on korvata grynderin sopimusrikkomuksesta aiheutuneet kulut osakkeenostajille. (AsKL 2:17 a) Kyseisiin sopimusrikkomuksiin voidaan lukea mukaan kauppahintatilin väärinkäyttö.

Oikeusasteiden arvioimassa tapauksessa kauppahintatilin käyttämisestä hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin perustajaurakoitsija on ajautunut maksukyvyttömäksi. Kauppahintatilin käyttäminen hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin nousee yleensä esille vasta tällöin¹¹⁰, kun osakkeenostajat eivät ole saaneet sovittua vastinetta maksamilleen kauppahinnoille. Korvausvastuuseen voi tällöin joutua grynderin edustaja, jos perustajaurakoitsija ei pysty korvaamaan osakkeenostajille aiheutunutta vahinkoa kauppahintatilin väärinkäytöstä. Grynderin edustajan vahingonkorvausvelvollisuutta on arvioitu Espoon käräjäoikeuden ratkaisussa 00/8559.

Espon käräjäoikeuden ratkaisussa 00/8559 asunto-osakeyhtiö oli nostanut kanteen asunto-osakeyhtiön rakentajana toiminutta perustajaurakoitsijaa vastaan. Perustajaurakoitsija oli asetettu konkurssiin ja hankkeen rakennukset olivat jääneet kesken. Perustajaurakoitsijan ollessa konkurssissa asunto-osakeyhtiö haki vahingonkorvauksia taloudellisista haitoista

¹¹⁰ Tapauksia, joissa käsitellään kauppahintatilin käyttöä hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin ja joissa perustajaurakoitsija on ajautunut maksukyvyttömäksi: HO S 00/4043, KKO 2006:18.

perustajaurakoitsijan hallituksen jäseneltä. Vahingonkorvausvaatimus perustui rakennusten loppuunsaattamisen aiheuttamista kustannuksista, jotka olivat ylittäneet taloussuunnitelman ja siitä, ettei kantajan näkemyksen mukaan kohteen valmiusaste vastannut maksettuja kauppahintaeriä.

Vastaaja oli sekä grynderin että asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsen. Ratkaisussa arvioitiin, oliko vastaaja vahingonkorvausvelvollinen sen perusteella, oliko vastaaja laiminlyönyt kauppahintatilin varojen käyttöä ja oliko tämä menetellyt asuntokauppalain 2:12 ja/tai osakeyhtiölain 15:1¹¹¹ vastaisesti.

Ratkaisussa perustajaurakoitsijan todettiin käyttäneen kauppahintatilin varoja hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Todettiin myös, että vastaajalla oli vastuu valvoa kauppahintatilin varojen asianmukaista käyttöä ja että rakennushankkeiden rahaliikenteet pidetään erillisinä. Lisäksi, koska vastaaja oli ollut molempien yhtiöiden hallituksen jäsen, tämä oli voinut päättää yhtiöiden hallinnon hoitamisesta. Hän oli myös tiennyt tai olisi pitänyt tietää molempien yhtiöiden rahoitustarpeista ja tilanteista sekä taloudellisista asemista.

Espoon kärjäoikeus viittasi johtopäätöksissään oikeuskäytäntöön yhtiöjärjestyksen vastaisesta menettelystä. Kärjäoikeuden mukaan korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 1992:66¹¹² perusteella ”*yhtiöjärjestyksen vastaisella menettelyllä aiheutettu vahinko tulee korvata vahinkolajista riippumatta*”. Tästä voitiin johtaa saman periaatteen koskevan myös vahinkoja, jotka oli aiheutettu lainvastaisilla menettelyillä.

¹¹¹ Hallituksen jäsen on velvollinen korvaamaan yhtiölle tuottamuksellisesti tai tahallisesti aiheuttamansa vahingon (OYL 734/1978 15:1). Vastuun edellytyksiä on oikeuskirjallisuudessa tutkittu objektiivisen huolellisuusvelvoitteen mukaan (Espoon kärjäoikeus 00/8559). Tapauksessa hallituksen vahingonkorvaus velvollisuutta arvioitiin voimassa olevan osakeyhtiölain 734/1978 mukaan. OYL 734/1978 15:1 vastaa OYL 624/2006 22:1.

¹¹² Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1992:66 oli kyse hallituksen vastuusta, kun osakkeenostaja menetti lunastusoikeutensa hallituksen antamien virheellisten ohjeiden takia. Tapauksessa hallituksen jäsen oli antanut osakkeenostajille yhtiöjärjestyksen määräyksistä poikkeavia ohjeita lunastusoikeuden käyttämistä varten. Ratkaisussa hallituksen jäsen velvoitettiin suorittamaan osakkeenostajalle vahingonkorvauksia osakeyhtiölain nojalla ilman vahinkolajeihin kohdistuvia rajoituksia. Lisäksi korkein oikeus katsoi yhtiön myös olevan vastuullinen aiheutuneesta vahingosta.

Näin ollen Espoon kärjäoikeus katsoi, että vastaajan toimiessa asunto-kauppalaan säännösten vastaisesti hän oli menetellyt tuottamuksellisesti. Vastaaja tuomittiin velvolliseksi maksamaan vahingonkorvauksia asunto-osakeyhtiölle korkoineen. Menettelyllään vastaaja oli aiheuttanut osakkeenostajille vahingonkorvausta vastaavan taloudellisen vahingon.

Grynderin edustaja voi olla vahingonkorvausvelvollinen osakkeenostajille OYL 22:1 ja AsKL 2:12 perusteella, jos tämän katsotaan menetelleen tahallisesti tai tuottamuksellisesti. Olennaista grynderin edustajan vahingonkorvausvelvollisuudessa kauppahintatilin käytössä on, että tämä on voinut valvoa tilinkäyttöä ja voinut vaikuttaa sen käyttöön.

4.3.2 Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuu

Espoon kärjäoikeuden ratkaisun 00/8559 perusteella voidaan todeta, että kauppahintatilin väärinkäytön vastuu on ensisijaisesti grynderillä ja sen hallituksella. Grynderin ajautuessa maksukyvyttömäksi, grynderin edustaja voidaan tuomita vastuuseen ja vahingonkorvausvelvolliseksi. Vastuu voi kuitenkin siirtyä edemmäs esimerkiksi RS-pankille, jos grynderin edustajakin on maksukyvytön.

Vastaaja Espoon kärjäoikeuden ratkaisussa 00/8559 valitti tuomiosta Helsingin hovioikeuteen. Helsingin hovioikeus käsitteli tapausta ja ratkaisussaan SS 00/4043 ei muuttanut tuomiota. Vastaaja kuitenkin todettiin maksukyvyttömäksi, jonka takia ratkaisun kantajat nostivat kanteen turva-asiakirjojen säilyttäjää vastaan, jota käsiteltiin korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2006:18.

Turva-asiakirjojen velvollisuudet ja vastuut ovat olennaisia osakkeenostajien kannalta, koska turva-asiakirjojen säilyttäjä toimii osakkeenostajien etujen valvojana.¹¹³ Asuntokauppalaki ei suoraan velvoita turva-asiakirjojen säilyttäjää valvomaan kauppahintatilin maksuliikennettä.¹¹⁴ Matalan mukaan, jos RS-pankki ei ole erikseen tietoinen kauppahintatilin väärinkäytöstä, sillä ei ole velvollisuutta val-

¹¹³ HE 14/1994, s. 39.

¹¹⁴ *Keskitalo* 2018, s. 61.

voa, miten kauppahintoja käytetään tai käytetäänkö kauppahintatilin varoja hankkeen ulkopuolelle.¹¹⁵ Jos turva-asiakirjojen säilyttäjä olisi kuitenkin tietoinen, että kauppahintatilitä siirretään varoja rakennushankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, se voisi joutua vahingonkorvausvastuuseen.¹¹⁶ RS-pankin vahingonkorvausvastuusta on säännelty asuntokauppalain 2 luvun 16 §:ssä seuraavasti:

”Turva-asiakirjojen säilyttäjä on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on aiheuttanut tämän luvun mukaisia tehtäviä suorittaessaan, jollei turva-asiakirjojen säilyttäjä näytä noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta.”
(AsKL 2:16)

Aiemmin viitatussa korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2006:18 käsiteltiin hankkeen kannalta vieraiden tarkoitusten lisäksi myös RS-pankin vahingonkorvausvastuuta.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2006:18 todettiin perustajaurakoitsijan käyttäneen kauppahintatilin varoja hankkeen kannalta vieraaseen tarkoitukseen asettaessaan ne pankin rakennusaikaisen vakuuden vastavakuudeksi. Korkein oikeus arvioi tapauksessa, oliko RS-pankki vahingonkorvaus velvollinen osakkeenostajille asuntokauppalain 2 luvun 16 §:n mukaan.

Korkein oikeus totesi, ettei RS-pankilla ollut velvollisuutta seurata, mitä varren grynderi nosti kauppahintatilin varoja, vaikka se toimikin hankkeen turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Kyseisessä tapauksessa kauppahintatilin varat oli kuitenkin nostettu ja asetettu RS-pankin myöntämän pankkitakauksen vastavakuudeksi. Koska varat oli nostettu pankille asetettavaksi vastavakuudeksi, korkein oikeus katsoi, että pankin oli tullut tietää grynderin kauppahintatilitä nostettujen varojen tarkoitus.

Pankki olisi halutessaan voinut puuttua kauppahintatilin varojen käyttötarkoitukseen. Jättäessään sen tekemättä voitiin katsoa, että se hyväksyi

¹¹⁵ *Matala* 2006, s. 46.

¹¹⁶ *Keskitalo* 2018, s. 61.

kauppahintatilin varojen käyttämisen vieraaseen tarkoitukseen. Näillä perusteilla korkeimman oikeuden mukaan pankki ei ollut noudattanut asunto-kauppalain 2 luvun 16 §:n mukaista huolellisuutta tehtävissään.

Tapauksessa perustajaurakoitsija oli mennyt konkurssiin rakennushankkeen ollessa vielä kesken. Konkurssin jälkeen osakkeenostajat olivat ottaneet asunto-osakeyhtiön hallinnan. Hankkeen rakennusten valmiusaste ei haltuunoton yhteydessä vastannut osakkeenostajien aiemmin suorittaneita kauppahinnan maksueriä. Hankkeen loppuunsaattaminen oli ylittänyt taloussuunnitelmassa ilmoitetut rakennuskustannukset, josta aiheutui osakkeenostajille taloudellista haittaa.

RS-pankin mukaan se ei turva-asiakirjojen säilyttäjänä ollut vastuussa rakentamiskustannusten ylittymisestä. Korkein oikeus oli RS-pankin kanssa siltä osin yhtä mieltä, ettei turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuulla sinänsä ollut rakennushankkeen taloudellinen onnistuminen. Korkein oikeus kuitenkin totesi, että tapauksessa kauppahintojen käyttö hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin oli johtanut siihen, ettei varat olleet käytettävissä rakennushankkeen toteuttamiseen, johon ne alun perin oli tarkoitettu.

Laiminlyönnin seurauksena osakkeenostajille oli muodostunut vieraisiin tarkoituksiin käytettyjä varoja vastaava vahinko. Korkein oikeus katsoi, että pankin ollessa tietoinen ja hyväksyessä kauppahintatilin väärinkäytön, se oli asuntokauppalain 2 luvun 16 §:n perusteella velvollinen korvaamaan osakkeenostajille hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin käytettyjä varoja vastaavan summan. Pankki velvoitettiin korvaamaan osakkeenostajille vahinko korkoineen, siltä osin mitä mainitulta hallituksen jäseneltä ei saatu perittyä.

Korkeimman oikeuden ratkaisuneuvosto koostui viiden henkilön neuvostosta. Ratkaisuneuvoston jäsen Gustaf Möller oli osittain eri mieltä lopputuloksesta. Möllerin mukaan: ”pankin korvausvelvollisuus ei edellytä sen seikan toteamista, ettei pankki turva-asiakirjojen säilyttäjänä ole noudattanut asianmukaista huolellisuutta, vaan pankin asiana on näyttää noudatta-

neensa tässä tehtävässään tällaista huolellisuutta välttyäkseen korvaamasta Korkeimman oikeuden [tuomiolta]”. Möller totesi, ettei pankki ole tapauksessa pystynyt osoittamaan noudattaneensa huolellisuutta tehtävissään ja täten, sekä muilta osin päätyy samaan lopputulokseen enemmistön kanssa.

Korkeimman oikeuden ratkaisun KKO 2006:18 perusteella voidaan sanoa, että grynderin kauppahintatilin varojen väärin käyttö ei suoraan johda RS-pankin vastuuseen. RS-pankin vastuuta ja vahingonkorvausvelvollisuutta tulee arvioida sen perusteella, tiesikö RS-pankki väärinkäytöstä tai olisiko sen pitänyt tietää. Toisin sanoen siis tarkastellaan, onko turva-asiakirjojen säilyttäjä noudattanut tarpeellista huolellisuutta tehtävissään.

Möllerin lausunnon huomioon ottaen RS-pankki voi kuitenkin todistaa noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta. Onnistuessaan siinä se ei välttämättä johda pankin vahingonkorvausvelvollisuuteen. Lisäksi, vaikka pankki ei olisi noudattanut vaadittavaa huolellisuutta ja olisi hyväksynyt kauppahintatilin väärinkäytön, sekään ei automaattisesti johda vahingonkorvausvelvollisuuteen. Esimerkiksi, jos korkeimman oikeuden tapauksessa perustajaurakoitsijan hallituksen jäsen ei olisi ollut maksukyvytön, pankille ei olisi jäänyt korvattavaa tuomiosta huolimatta. Toiseksi vahingonkorvausta vastaan täytyy pystyä osoittamaan, että turva-asiakirjojen säilyttäjän laiminlyönnistä on muodostunut osakkeenostajille vahinko ja osoittaa sen suuruus.

4.3.3 Osakkeenostajien edustajan vastuu

Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan päävastuu on valvoa perustajaurakoitsijan taloudellisia toimia rakennusaikana.¹¹⁷ Jos tilintarkastaja on laiminlyönyt velvollisuuttaan tai ei ole noudattanut siinä huolellisuutta, se voi joutua vastuuseen kauppahintojen käytöstä hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Tilintarkastajan tulisi olla tietoinen, mihin varoja kauppahintatililtä siirretään ja mihin tarkoitukseen.

¹¹⁷ *Keskitalo* 2018, s. 105.

Esimerkiksi, jos osakkeenostajat olisivat valinneet tilintarkastajan Espoon käräjäoikeuden käsittelemässä tapauksessa 00/8559, tilintarkastajan olisi pitänyt huomata, että varoja siirrettiin grynderin yhteiskäyttötilille. Tässä tilanteessa tilintarkastajan tulisi kysyä grynderiltä, millä perusteella kauppahintatilin varoja siirrettiin yhteiskäyttötilille. Jos grynderin peruste olisi ollut voitto rakennusvaiheessa, tilintarkastaja pyytäisi voiton saamisesta näyttöä. Lisäksi ko. tapauksessa osakkeenostajan tilintarkastajan olisi tullut kyseenalaistaa varojen asettaminen pankin vakuuden vastavakuudeksi.

Tilintarkastajan vahingonkorvausvelvollisuus olisi muodostunut Espoon käräjäoikeuden tapauksessa voinut syntyä, jos tämä ei olisi ilmoittanut kauppahintatilin poikkeuksellisesta käytöstä osakkeenostajille. Jos tilintarkastaja ei tilanteessa toisi asiaa ilmi, hän toimisi tahallisesti sopimuksen ja vastuiden vastaisesti, ja hänet voitaisiin katsoa vahingonkorvausvelvolliseksi osakkeenostajille näille aiheutuneista taloudellisista haitoista kauppahintatilin väärinkäytön seurauksena.

Osakkeenostajien valitsema rakennustyön tarkkailija voi myös joutua vastuuseen kauppahintojen väärinkäytöstä. Tarkkailijalla ei ole oikeuksia kauppahintatilille, mutta yksi sen keskeisimpiä vastuita on valvoa, että kohteen rakentaminen edistyy osakkeenostajien maksamien kauppahintaerien erääntymisten mukaan. Jos rakennustyön tarkkailija havaitsee, ettei kohteen valmiusaste vastaa maksuerien selitteitä, muttei ilmoita tästä osakkeenostajille, tarkkailija toimii säännöksiensä ja sopimusten vastaisesti.

Esimerkiksi Helsingin hovioikeuden ratkaisussa S 00/4043 osakkeenostajat olivat maksaneet kauppahinnoista 70 %. Perustajaurakoitsijan ajautuessa maksukyvyttömäksi kohteen erillistalon valmiusaste todettiin olevan 40 % ja paritalon 35 %. Osa kauppahinnoista oli käytetty hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, josta aiheutui osakkeenostajille taloudellista haittaa. Tapauksessa todettiin myös, että valmiusasteen arvio voi vaihdella riippuen arvioijasta.

Helsingin hovioikeuden ratkaisun S 00/4043 vastaavassa tilanteessa rakennustyön tarkkailija olisi voinut olla osakkeenostajille vahingonkorvausvelvollinen. Ra-

kennustyön tarkkailijan toiminnan voitaisiin katsoa aiheuttaneen osakkeenostajille taloudellista vahinkoa, jos tarkkailijan toiminta voitaisiin nähdä edesauttaneen varojen käyttämistä hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Tarkkailija voisi edesauttaa kauppahintojen käyttöä vieraisiin tarkoituksiin ilmoittaessaan merkittävästi väärän valmiusasteen osakkeenostajille tietoisesti tai noudattamatta vaa-dittavaa huolellisuutta.

Osakkeenostajille voi syntyä vahinkoa, jos he maksavat kauppahinnan eriä etu-painotteisesti grynderille rakennustyöntarkkailijan mukaisen valmiusasteen pe-rusteella, joka on suurempi kuin todellisuudessa. Jos rakennustyöntarkkailija ar-voima valmiusaste olisi ollut pienempi, osakkeenostajat eivät välttämättä olisi maksaneet kauppahinnan eriä grynderille, jolloin grynderi ei olisi voinut käyttää kauppahintatilin varoja hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

Helsingin hovioikeuden ratkaisussa rakennustyön tarkkailija ei joutunut vahingon korvausvelvolliseksi osakkeenostajille oletettavasti, koska osakkeenostajat sai-vat vahingon korvaukset muilta tahoilta. Lisäksi kannetta ei ollut nostettu raken-nustyöntarkkailijaa vastaan. On kuitenkin mahdollista, että osakkeenostajat olisi-ivat voineet nostaa kanteen myös rakennustyöntarkkailijaa vastaan, sillä tämä oli suoraan heidän palveluksessaan, sekä tämän toimittamista tiedoista oli aiheutu-nut taloudellista haittaa osakkeenostajille.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Perustajaurakoitsija eli grynderi on toimija, joka toteuttaa rakennushankkeen alusta loppuun. Tutkimuksessa käsiteltiin perustajaurakointia uudisasuntojen rakentamisessa. Uudisasuntojen rakentamisessa grynderi hankkii rakennushankkeelle maa-alueen, tarvittavat suunnitelmat ja luvat sekä rakentaa kohteen. Prosessin aikana grynderi perustaa asunto-osakeyhtiön, joka tilaa grynderiltä rakennushankkeen toteuttamisen.

Grynderi pidättää itsellään määräysvallan asunto-osakeyhtiöstä hallinnon luovutukseen asti. Tilanteeseen, jossa asunto-osakeyhtiö tilaa koko hankkeen toteutuksen grynderiltä, viitataan perustajaurakoinnin kokonaisurakaksi. Asunto-osakeyhtiö voi myös sopia itse sivu-urakoita, jolloin kyseessä on perustajaurakoinnin sivu-urakkamuoto.

Usein grynderin tavoite on markkinoida ja myydä rakennushankkeen asuntoja rakennusaikana. Asunto-osakkeiden myynti rakentamisaikana mahdollistaa grynderille rakennushankkeen rahoittamisen niiden kauppahinnoilla. Asunto-osakkeiden myynti rakennusaikana tuottaa kassavirtaa, jolloin grynderillä sitoutuu vähemmän omaa pääomaa hankkeeseen.

Grynderi voi tehdä rakennushankkeen katteen kolmella tavalla; urakkasopimuksella, osakemyynillä tai jaetusti urakkasopimuksen ja osakemyynnin kautta. Katteen tekeminen urakkasopimuksella on gryndereille yleisin tapa toimia. Katteen tekemisestä ja sen hyväksytyistä tavoista on säännelty verohallinnon yleisohjeissa ”*grynderin käsittelyssä kirjanpidossa*” ja ohjeistettu asuntokauppalaissa.

Grynderin katemalleilla on erilaiset vaikutukset grynderin tilinpäätökseen. Katemallien ennustettavuuksien riskeissä ei ole ilmeisiä eroja, jos grynderin myy kaikki asunto-osakkeet hinnaston ja taloussuunnitelman arvion mukaan rakentamisen aikana. Katemallien vaikutusten erot näyttäytyvät, kun grynderi ei onnistu myymään kaikkia asunto-osakkeita rakentamisen aikana ja joutuu antamaan ky-

seisistä osakkeista alennuksia. Esimerkiksi, grynderin saadessa katteensa yksinomaan urakkasopimuksen kautta ja tulouttaessa katteen kokonaisuudessaan rakentamisen loppuun mennessä, aiheutuu mahdollisten myymättömien asunto-osakkeiden hintojen alentamisesta myöhemmille tilikausille tappiota. Rakentamisaikainen tilinpäätös voi siis tähän nähden näyttäytyä positiivisempänä, mitä se todellisuudessa on, jos tappioita joudutaan kompensoimaan myöhemmillä tilikausilla.

Saadessaan katteen osittain tai kokonaan osakemyynnin kautta, vastaava riski ei ole yhtä suuri. Katteen saamisen kokonaan osakemyynnin kautta tarkoittaa, että kate, kuten myös sen tappiot muodostuvat kaupanteon tilikaudelle. Vastavasti, jos kate saadaan jaetusti urakkasopimuksella ja osakemyynnillä mahdollisesti myöhemmin annettavien alennusten aiheuttama riski tappiolle tulevina tilikausina pienenee.

Grynderin hyvä taloudellinen tila on osakkeenostajalle kuin myös muille sidosryhmille tärkeä tae ja osoitus talouden hallinnasta. Osakkeenostajan päätös ostaa uudiskohteen asunto, etenkin vallitsevassa Suomen asuntomarkkinatilanteessa, voi olla pitkälti kiinni grynderin taloudellisesta tilasta. On tärkeää, että grynderi tarjoaa realistisen ja luotettavan kuvan taloudestaan. Jos grynderillä on useita hankkeita ja jos valmistuneiden hankkeiden asunnoista useita on myymättä ja grynderi tekee katteet kokonaan urakan kautta, grynderin tilinpäätös ei välttämättä anna täysin yksiselitteistä taloudenkuvaa. Tilanteessa oleellista on onko grynderi tehnyt tarvittavaa riskinhallintaa ja huomioinuta tulevien tilikausien mahdolliset tappiot. Tilanteessa osakkeenostajalle grynderin taloudellinen tilanne voi näyttäytyä positiivisena verrattuna todellisuuteen ja olennainen kysymys saattaisikin olla, montako valmistunutta myymätöntä asuntoa grynderillä on.

Kannattavassa kasvussa grynderin riskinhallinta on erittäin tärkeää. Kun viime vuosina useat grynderit ovat menneet konkurssiin tulee pohtia ovatko perustajaurakoitsijat osanneet ottaa huomioon mahdolliset riskit tarvittavalla tarkkuudella. Ovatko grynderien konkurssien lisääntyminen, markkinoiden tilanne ja urakkasopimuksen katemalli syy-yhteydessä toisiinsa? Asuntomarkkinoiden ollessa volatiilit eli kysynnän ja tarjonnan vaihdellessa on perustajaurakoitsijan

hyvä tarkastella myyntihintojen realistisuutta erityisesti, jos myymättömiä asuntoja on jäljellä vielä kauan valmistumisen jälkeen ja tehdä tarvittaessa hinnastoihin muutoksia. Etenkin katemallissa, jossa hankkeen kate saadaan yksin urakasta, olisi tärkeää päivittää osakkeiden tasearvot perustajaurakoitsijan taseessa realistiselle tasolle.

Katemalleissa, joissa tappioiden riskiä jaetaan ottamalla osa tai koko kate osakkeiden myynnistä tekee grynderin kasvusta kestävämpää. Liian nopeassa kasvussa sidotaan varoja jo uusiin hankkeisiin ja kustannuksiin saattaen unohtaa tulevien tilikausien mahdolliset tappiot aiemmin toteutetuista kohteista.

Asunto-osakkeiden ollessa omistuksenpidätysehdollisia (kaupan kohteen hallinta ei kauppahinnan maksamisen yhteydessä siirry ostajalle) ja ostajien sijoittaessa taloudellisesti merkittäviä summia kauppaan, osakkeenostajat ovat epävarmassa asemassa verrattuna tavanomaiseen kauppasopimukseen. Tästä syystä lainsäädännön avulla on pyritty suojaamaan uudisasuntojen osakkeenostajien oikeuksia. Pääsääntöisesti uudisasunnoista ja niiden myynnistä säännellään asuntokauppalaissa. Sen tarkoituksena on varmistaa, että asunto-osakkeenostaja saa vastinetta kauppahinnalle myös tilanteessa, jossa perustajaurakoitsija ajautuu maksukyvyttömäksi.

Asuntokauppalain toinen luku perustuu yksinomaan asunnon kauppaamiseen rakennusvaiheessa. Voidakseen myydä asunto-osakkeita rakentamisen aikana edellytyksenä on, että grynderi noudattaa ja täyttää asuntokauppalain säännökset. Kun pankki on asuntokauppalain määräämä turva-asiakirjojen säilyttäjä, grynderi on myös osa RS-järjestelmää.

Yleensä grynderit pyrkivät rahoittamaan osan hankkeesta asunto-osakkeita myymällä ja nostamalla pankista lainaa. Nämä ovat mahdollista vain, jos grynderi noudattaa asuntokauppalakia ja on osa RS-järjestelmää. Asuntokauppalaisissa säännellään kauppasopimuksen sisällöstä ja vakuuksista, joita grynderin tulee asettaa osakkeenostajia varten. Esimerkiksi kauppasopimuksen sisältöön kuuluu, että grynderin tulee perustaa hankkeelle kauppahintatili.

Vakuuksien asettamisen lisäksi asuntokauppalaissa määrätään asunto-osakeyhtiölle tehtävästä taloussuunnitelmasta. Taloussuunnitelmassa tulee ilmaista rakentamisen kustannusten lisäksi asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma ensimmäiselle rakentamisen jälkeiselle tilikaudelle. Asetusten sääntelyn liitteiden tarkoituksena on tarjota osakkeenostajalle mahdollisuus tutustua, mihin he sitoutuivat.

Rakennusaikana perustajaurakoitsijalla on määräysvalta hankkeesta ja asunto-osakeyhtiöstä, vaikka kaikki asunto-osakeyhtiön osakkeet olisi myyty. Osakkeenostajien turvaamista varten asuntokauppalaissa on määrätty, että grynderin on tiedotettava merkittävistä suunnitelman muutoksista turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja asunto-osakkeenostajille.

Edellisen lisäksi asunto-osakkeenostajat voivat osakkeenostajien kokouksessa valita itselleen edustajat rakennusvaiheen ajaksi. Valituista edustajista rakennustyöntarkkailija seuraa rakentamista ja taloudellista puolta tarkkailee tilintarkastaja. Edustajat voidaan olla valitsematta, valita toinen tai molemmat. Rakennustyöntarkkailijan ja tilintarkastajan tarkoitus on ulkopuolisena vahtia osakkeenostajien oikeuksien toteutumista.

Rakennustyöntarkkailijan ja tilintarkastajan valinnan välillä on suuri ero. Rakennustyöntarkkailija on huomattavasti yleisempi valinta osakkeenostajien kokouksissa kuin tilintarkastajan valitseminen. Rakennustyöntarkkailijan rooli on osakkeenostajalle varmasti selkeämpi ja sen hyöty on konkreettisesti helppo osoittaa. Tilintarkastajan valinnan kannalta on pohdittava, onko sen merkitys selkeä osakkeenostajalle, sekä näkevätkö he tilintarkastajan roolin turhana.

Asuntokauppalaissa 2:12:ssä säännellyllä kauppahintatilillä varmistetaan, että osakkeenostajien ennakkoon maksamat kauppahintaerät käytetään niille osoitettuun tarkoitukseen. Kauppahintatili on grynderin tili, jonne osakkeenostajat maksavat kauppahintaeriä ostamastaan asunnosta. Näin ollen kauppahintaerät ovat tarkoitettu hankkeen edistämistä varten. Kauppahintatilin avulla pyritäänkin pitämään maksetut kauppahintaerät erillään perustajaurakoitsijan muista varoista.

Sen tukemiseksi asuntokauppalain 2:12:ssä todetaan, ettei kauppahintatilin varoja saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

Kauppahintatiliä voi käyttää kohteen rakentamiskustannuksiin, koska osakkeenostajat ovat tarkoittaneet erät oman hankintansa edistämiseen. Näin ollen kaikki kulut, jotka eivät ole kyseisen hankkeen kustannuksia ovat hankkeen kannalta vieraita tarkoituksia, eikä niihin saa käyttää kauppahintatilin varoja. Rakentamiskustannukset merkitään ja ovat ilmaistuna taloussuunnitelmassa. Jos kulu ei ole osa taloussuunnitelman kustannuksia voidaan yleensä olettaa, että ne ovat hankkeen kannalta vieraita kustannuksia. Taloussuunnitelmaa voidaan muuttaa vain kaikkien osakkeenostajien kirjallisella suostumuksella tai ilman osakkeenostajien suostumusta painavien syiden takia, jotka ovat listattu asuntokauppalaisissa.

Kauppahintatilien varojen käyttöön löytyy kuitenkin poikkeuksia. Tilanteessa, jossa grynderi tekee hankkeella voittoa, ja pystyy osoittamaan sen jo rakentamisvaiheessa, grynderi voi nostaa voitto-osuudet käyttöönsä. Tämä vaatii grynderiltä yksityiskohtaista kulujen ennustamista ja seuranta.

Grynderin tulee pystyä osoittamaan kauppahintatilin varojen käyttötarkoitukset. Se voidaan tehdä konkreettisten tilisiirtojen kautta, jossa osoitetaan rakennusrahasto merkinnät kauppahintatililtä ja vastavuoroisesti urakan maksuerien maksu grynderille. Siirrot kauppahintatililtä suoraan grynderin yhteiskäyttötilille eivät ole sallittua.

Ensisijainen vastuu kauppahintatilin käytön vahtimisesta on grynderillä. Grynderin ja sen hallitusten jäsenten, sekä asunto-osakeyhtiön hallituksen, joka rakennusaikana koostuu grynderin edustajista, tulee varmistaa, että varoja käytetään asuntokauppalain säännösten mukaisesti. Tämä johtuu siitä, että kauppahintatili on grynderin, joka myös toimii tilin käyttäjänä.

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä ei ole velvollisuutta valvoa kauppahintatilin käyttöä. Säilyttäjän vastuulla on kuitenkin puuttua väärinkäyttöön, jos se on siitä tietoinen tai epäilee väärinkäyttöä. Lisäksi turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee noudattaa huolellisuutta tehtävissään, johon kuuluu esimerkiksi taloussuunnitelman tarkistaminen, mikä taas määrittelee kauppahintatilin hyväksyttäviä käyttökohteita.

Osakkeenostajien valitsemilla tilintarkastajalla ja rakennustyöntarkkailijalla on oma vastuunsa kauppahintojen seuraamisessa. Tilintarkastajan vastuulla on varmistaa, että grynderi käyttää kauppahintatilin varoja suunnitelman mukaisesti ja ei esimerkiksi siirrä tililtä varoja suoraan omalle yhteiskäyttötililleen. Tilintarkastaja valvoo kauppahintatilin suorituksia. Rakennustyöntarkkailija puolestaan varmistaa, että kauppahintatilille maksettavat kauppahintaerät vastaavat rakennushankkeen valmiusastetta. Tällä osakkeenostajat voivat varmistaa, että he maksavat toteutuneesta työstä. Tämä puolestaan rajoittaa grynderin mahdollisuutta ottaa koko kauppahintaeriä hankkeen suoraan käyttöön ja turvaa osakkeenomistajien varoja.

Osakkeenostajalle ja kauppahintojen oikean mukaiseen käyttöön merkityksellisenä voidaan pitää osakkeenostajan ja grynderin välistä maksuerätaulukkoa, sekä grynderin ja asunto-osakeyhtiön maksuerätaulukkoa. Maksuerätaulukoilla varmistetaan, että suoritettavat maksut ovat toteutuneesta työstä. Tällä suojataan sitä, että osakkeenostajilla ja asunto-osakeyhtiöllä olisi konkreettisesti vähintäänkin maksusuoritusten suuruinen kohde ja rakennus. Tästä syystä asuntokauppa- laissa on säädetty, että maksuerien suuruus ei saa olla epätasaisessa suhteessa verrattuna toteutuneisiin kustannuksiin.

Tilanteessa, jossa kauppahintatilin varoja on käytetty hankkeen kannalta vierai- siin tarkoituksiin, osakkeenostajilla on mahdollista hakea vahingonkorvauksia siitä aiheutuneista taloudellisista haitoista. Osakkeenostajien täytyy pystyä osoit- tamaan taloudellinen haitta ja sen suuruus. Oikeustapauksessa kauppahintatilien väärinkäytön ilmentyessä grynderi on ajautunut maksukyvyttömäksi eikä ole voi- nut rakentaa kohdetta loppuun. Tällöin taloudellinen haitta on voinut muodostua hankkeen loppuun saattamisesta, kun rakennusten valmiusaste ei ole vastannut suoritettuja kauppahintaeriä.

Kauppahintatilin varojen väärinkäytöstä voi joutua vahingonkorvausvelvolliseksi usea taho. Ensisijainen vastuu on grynderillä asunto-osakkeiden myyjänä ja ra- kennushankkeen toteuttajana. Tästä syystä oikeustapauksissa osakkeenostajat lähtökohtaisesti hakevat korvauksia ensin grynderiltä.

Tilanteessa, jossa grynderi on maksukyvytön, vahingonkorvauksien haku kohdistuu grynderin hallituksen jäseniin. Grynderin hallituksen jäsen voi joutua vastuuseen kauppahintatilin väärinkäytöstä ja täten vahingonkorvausvelvolliseksi, jos voidaan osoittaa tämän toimineen huolimattomasti, tahallisesti tai lainvastaisesti. Lisäksi osakkeenostajat voivat hakea vahingonkorvauksia tilanteen mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjältä, grynderin tilintarkastajalta ja osakkeenostajien valitsemalta tilintarkastajalta tai rakennustyöntarkkailijalta.

Tulevaisuudessa voidaan tutkia grynderien konkurssien ja grynderin urakkatemallin syyseuraus-suhdetta. Koska rakennusalalla useat grynderit ovat menneet konkurssiin olisi rakennusalalla ja perustajaurakoinnissa tärkeä pohtia tarkemmin kulujen seuranta ja kustannusten ennustamista. Tästä syystä onkin erikoista, ettei asuntokauppalaisissa tai valtioneuvoksen asetuksissa turva-asiakirjoista säännellä, että perustajaurakoitsijan ja asunto-osakeyhtiön välillä tulee olla maksusuunnitelma. Maksuerätaulukon laatiminen vaatisi grynderiltä kulujen jakautumiseen tarkoin perehtymistä ja ennustamista, jos se olisi asetettu jo ennen asuntojen markkinointia ja myyntiä. Konkurssiin ajautuneiden perustajaurakoitsijoiden osalta voidaan arvioida, onko heillä ollut osaamista kulujen ennustamisesta.

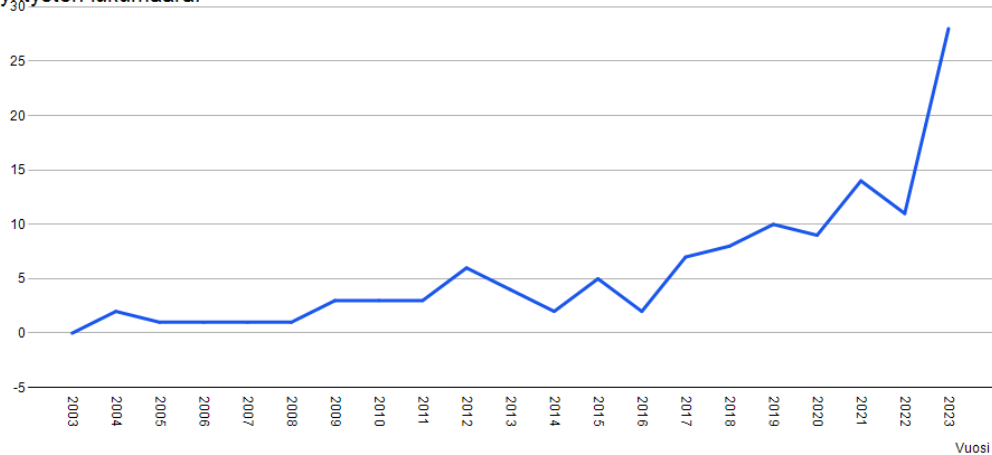
Perustajaurakoitsijoiden katemallien vaikutuksia näiden konkursseihin voitaisiin myös tutkia tilinpäätöksien kautta. Tappioiden jakautumista konkurssia edeltävinä vuosina voitaisiin verrata ja analysoida olisiko tappion jakautumisella eri tavalla ollut merkitystä grynderin ajautumiseen maksukyvyttömäksi. Samalla voitaisiin tutkia, miten kate ja tappiot olisivat eri katemallilla konkurssiin menneiden perustajaurakoitsijoiden osalta jakautunut.

LIITE A: RAKKENUTTAJIEN KONKURSSIT 2003-2023

Konkurssit vuositasolla toimialoittain oikeudellisen muodon mukaan muuttujina Toimiala, Oikeudellinen muoto, Vuosi ja Tiedot

	Vireille pannut konkurssit, yritysten lukumäärä
411 Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen	
Osakeyhtiöt	
2003	0
2004	2
2005	1
2006	1
2007	1
2008	1
2009	3
2010	3
2011	3
2012	6
2013	4
2014	2
2015	5
2016	2
2017	7
2018	8
2019	10
2020	9
2021	14
2022	11
2023	28

Konkurssit vuositasolla toimialoittain oikeudellisen muodon mukaan muuttujina Vuosi. 411 Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen, Osakeyhtiöt, Vireille pannut konkurssit, yritysten lukumäärä.



LIITE B: VALMIUSASTETODISTUS

Pääryhmä	Kohteen valmiusaste -%
<p>0 Rakennuttaminen (5–9 %)</p> <p>Suunnittelu, rakennuttajan valvonta, rakennuslupa- ym. maksut, LVIS-ym. liittymismaksut liitistöineen</p>	
<p>1 Maa- ja pohjarakennus (7–11 %)</p> <p>Raivaus ja maanrakennustyöt, salaojat ja kaivot, täyttö ja tiivistys, rakennusalueen pintarakenteet, istutukset, pihan varusteet, aidat</p>	
<p>2 Perustukset ja ulkopuoliset rakenteet (7–12 %)</p> <p>Anturat, perusmuurit (kellarin ulkoseinät) alapohjat, ulkopuolisten rakenteiden perustukset</p>	
<p>3 Runkorakenteet (19–24 %)</p> <p>Ulkoseinät, kantavat väliseinät, ja pilarit, laatat ja palkit, portaat, ulkotasot ja katokset, yläpohja ja vesikattorakenteet, räystäslaudat</p>	
<p>4 Täydentävät rakenteet (9–13 %)</p> <p>Ikkunat, ulko- ja sisäovet, ei kantavat väliseinät, räystäskourut ja syöksytorvet, läpiviennit, pellitykset, hormit ja kanavat, tulisijat ja piiput</p>	
<p>5 Pintarakenteet (12–16 %)</p> <p>Vesikate, ulkoseinien pintamateriaalit, sisäpuolen pintamateriaalit</p>	
<p>6 Kalusteet, varusteet ja laitteet (4–8 %)</p> <p>Keittiön ja kodinhoitohuoneen kalusteet, muut kalusteet, varusteet ja laitteet</p>	
<p>7 LVIS-tekniset työt (13–17 %)</p>	

Lämmönkehitys- ja jakelu, lämpö-, vesi- ja viemärlaitteet, ilmanvaihto, sähkö, valaistus ja tekniset eritysjärjestelmät	
8-9 Työmaan käyttö-, yhteiskustannukset (5-9 %) Vastaava työnjohtaja (=vast.mestari), materiaalien ym. hankintatehtävät, hallinto, työvälineet, työnaikaiset LVIS-työt ja energiankulutus, kuljetukset, työturvallisuus, vakuutukset	
Pääryhmät yhteensä (100 %)	Kohteen valmiusaste %

LIITE C: KOKO RS-PROSESSI

