



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Meri Keski-Mattila

Perustajarakennuttajan RS-rahoituksen myöntämiseen vaikuttavat seikat

Opinnäytetyö

Opinnäytetyö (AMK)
Syksy 2021
SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri
Liiketalous (AMK, Tradenomi)



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Tekijä: Meri Keski-Mattila

Työn nimi: Perustajarakennuttajan RS-rahoituksen myöntämiseen vaikuttavat seikat

Ohjaaja: Tuulia Potka-Soininen

Vuosi: 2021

Sivumäärä: 56

Liitteiden lukumäärä: 1

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on vastata tutkimusongelmaan, mitkä seikat vaikuttavat RS-rahoituksen myöntämiseen perustajarakennuttajalle. Empiirisenä tutkimuskysymyksenä työssä on mitä perustajarakennuttaja voisi tehdä paremmin, jotta RS-rahoitus voitaisiin sille myöntää. Tavoitteen selvittämiseksi työssä tutkittiin RS-järjestelmää, analysoitiin aikaisempia tutkimuksia aiheesta sekä haastateltiin pankkien asiantuntijoita.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käydään läpi perusteellisesti RS-järjestelmää ja sen vaiheita sekä järjestelmään liittyviä seikkoja rakennuttajan, ostajan ja pankin näkökulmasta. Keskiössä on asuntokauppalaian tulkinta, sillä RS-järjestelmä perustuu lain toiseen lukuun. Järjestelmän kannalta oleellisiin turva-asiakirjoihin paneudutaan työssä myös huolella.

Aikaisemmat tutkimukset aiheesta ovat käsitelleet esimerkiksi RS-järjestelmää itsessään, sen toimivuutta ja esimerkiksi pankin näkökulmaa järjestelmästä. Tässä opinnäytetyössä paneudutaan järjestelmään erityisesti perustajarakennuttajan näkökulmasta sekä tutkitaan RS-hankkeen rahoituksen myöntämistä.

Tutkimuksen empiirinen osa toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena, teemahaastatteluna. Tutkimuksessa haastateltiin yhteensä neljää eri pankin asiantuntijaa, jotka ovat työskennelleet RS-rahoituksen ja RS-järjestelmän parissa. Haastattelut taltioitiin haastateltavien luvalla ja myöhemmin litteroitiin tutkimushaastattelun tulosten purkamiseksi teemoittain.

Opinnäytetyön tutkimustuloksena on koottu RS-lainan myöntämiseen vaikuttavat tärkeimmät tekijät yhteen ja näiden tekijöiden painoarvo RS-hankkeen rahoituksen toteutumisessa. Tärkeimmiksi tekijöiksi RS-rahoituksen myöntämistä mietittäessä pankkien asiantuntijat arvioivat rakennuttajan taloudellisen tilanteen, tulevan RS-kohteen sijainnin sekä rakennuttajan, että pääurakoitsijan kokemuksen.

¹ Asiasanat: RS-järjestelmä, Turva-asiakirjat, Perustajarakennuttaja, Asuntokauppalaiki

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Thesis abstract

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Business Management

Author: Meri Keski-Mattila

Title of thesis: Factors influencing the granting of RS funding to a founding builder

Supervisor: Tuulia Potka-Soininen

Year: 2021

Number of pages: 56

Number of appendices: 1

The research problem of this thesis was to find out what factors influence the granting of RS funding to a founding builder. The empirical research question of the thesis was what the founder builder could do better to receive RS-funding. In order to find an answer to the research question, the RS system was studied, previous studies on the topic were analyzed, and the banks' experts were interviewed.

The theoretical part of the thesis thoroughly reviews the RS system and its stages, as well as aspects related to the system from the perspective of the builder, the buyer, and the bank. At the heart is the interpretation of the Housing Act, as the RS system is based on the second chapter of the Act. The safety documents relevant to the system are also carefully considered in the work.

Previous research on the subject has dealt with, for example, the RS system itself, the functionality of the system, and, e.g., the bank's perspective on the system. The present thesis focuses on the system especially from the perspective of the founder builder and examines the allocation of funding for the RS project.

The empirical part of the study was carried out as a qualitative study, a semi-structured interview. The study interviewed a total of four different bank experts who had worked with RS financing and the RS system. The interviews were recorded with the permission of the interviewees and later transcribed to decipher the results of the interviews by theme.

As a result of the thesis study, the main factors influencing the granting of an RS loan and the weight of these factors in the implementation of the financing of the RS project were brought together. The most important factors when considering the granting of RS financing are the bank experts' assessment of the builder's financial situation, the location of the future RS site, and the experience of both the builder and the main contractor.

¹ Keywords: RS-system, security document, founder builder, Housing Act

SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä	2
Thesis abstract	3
SISÄLTÖ	4
Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo	6
Käytetyt termit ja lyhenteet.....	7
1 JOHDANTO	8
1.1 Opinnäytetyön tavoite ja tutkimuskysymykset	9
1.2 Opinnäytetyön rakenne	9
1.3 Kuvaus nykytilasta.....	10
2 RS-JÄRJESTELMÄ.....	12
2.1 Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä.....	12
2.2 RS-Kohteen etenemisen vaiheet.....	13
2.3 RS-järjestelmä ja rakennuttaja	19
2.3.1 Perustajarakennuttajan sopimussuhteet	21
2.3.2 Rakennuttajan perusvastuu hankkeesta	21
2.3.3 Rakennuttamisen riskien tarkastelu taloudellisesta näkökulmasta.....	22
2.3.4 Rakennuttajan vakuudet	23
2.3.5 Rakennuskohteen vakuuttaminen.....	24
2.4 RS-järjestelmä ja pankki.....	25
2.4.1 Rakennusaikaisen rahoituksen riskit.....	25
2.4.2 Asiakkaan luottokelpoisuuden arviointi	26
2.5 RS-järjestelmä ja asunnon ostaja.....	27
2.5.1 Ostajan oikeudet	28
2.5.2 Ostajan vastuut uuden asunnon kaupassa	28
2.6 RS-asiakirjat.....	29
2.6.1 Turva-asiakirjojen säilytys.....	31
2.6.2 Taloussuunnitelma.....	32
3 AIKAISEMMAT TUTKIMUKSET AIHEESTA	34
4 TUTKIMUKSEN TEKEMINEN.....	37

4.1	Tutkimusmenetelmä	37
4.2	Tutkimusaineisto	38
4.3	Haastattelujen analysointi	40
5	TUTKIMUSTYÖN TULOKSET	42
5.1	Kokemus RS-järjestelmästä eri pankeissa	42
5.2	Kriteerit kohteen RS-lainan myöntämiselle.....	43
5.3	Rakennuttajan toimenpiteiden parantaminen ennen ennakkomarkkinointivaihetta ..	45
5.4	Omistus pohjan vaikutus RS-lainan myöntämiselle.....	49
6	YHTEENVETO JA POHDINTA.....	51
	LÄHTEET	53
	LIITTEET	56

Kuva-, kuvio- ja taulukkoluetelo

Kuvio 1. RS-kohteen etenemisen vaiheet.	13
Kuvio 2. Vaihtoehto, jossa urakkasopimus tehdään perustajarakennuttajasta riippumattoman urakoitsijan kanssa.	19
Kuvio 3. Vaihtoehto, jossa asunto-osakeyhtiö tekee urakkasopimuksen perustajarakennuttajan kanssa.	20
Kuvio 4. Rakennuttajan vakuudet.	23
Kuvio 5. Uudisrakentamisen turva-asiakirjat.	30
Kuvio 6. Turva-asiakirjojen säilytys.	32
Kuvio 7. Sisällön analyysin eteneminen (Tuomi & Sarajärvi, 2009, s.109).	40
Kuvio 8. Toimenpiteet ennen RS-rahoituksen hakua.	46
Taulukko 1. Haastateltavien tiedot.	38

Käytetyt termit ja lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki, säädösnumero 843/1994 (Edilex)
AsOYL	Asunto-Osakeyhtiölaki, säädösnumero 1599/2009 (Edilex)
Grynderi	Perustajarakennuttaja tai perustajaurakoitsija (Rudanko, 2020)
Grynderivastuu	Perustajaurakoitsijan-tai rakennuttajan oikeuskäytännössä asetettu vastuu asunto-osakkeiden kaupassa (Rudanko, 2020)
Perustajarakennuttaja	Perustajarakennuttamisessa asunto-osakeyhtiön perustanut yritys eli perustajarakennuttaja antaa rakennustyön ulkopuoliselle urakoitsijalle asunto-osakeyhtiön nimissä rakennusurakkana (Rudanko, 2020)
RS-järjestelmä	RS-lyhenne tulee sanoista ”rahalaitosten neuvottelukunnan suositteleva”. RS-järjestelmä on kehitetty pankkien toimesta 1970-luvulla turvaksi niille asunnon ostajille, jotka tekevät sitovan kaupan asunnosta jo sen rakentamisvaiheessa (Valto, 2005).
RS-kohde	Asunto-osakeyhtiö, jossa noudatetaan rakentamisvaiheen suojaa, joka on asuntokauppalaisissa määritelty. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2014)
Turva-asiakirjat	Turva-asiakirjat ovat yhtiön rakentamis- tai korjaushanketta koskevia asiakirjoja (Nevala, 2016, s. 96).

1 JOHDANTO

Pankkien kiristynyt linja RS-rahoituksen myöntämisen suhteen tuottaa ongelmia grynderituotannolle ja uusien RS-kohteiden rakennuttamiselle. OP:n ja Nordean johdosta on mm. vahvistettu grynderituotannon kiristynyt linja (Kortelainen 2020). Kiristyneeseen grynderituotannon linjaan vaikuttaa oleellisesti tiukentunut pankkisääntely (Ikonen., ym, 2021). Pankkien riskinottohalukkuus ei ole sääntelyrajoitusten tiukentumisen vuoksi enää taloudellisesti yhtä kannattavaa. Tällöin pankit haluavat kriisitilanteissa huolehtia ennemmin omasta selustastaan, kuin rahoitusmarkkinoiden sujuvuudesta. Tämän on nähty vaikuttavan myös asuntorahoituksen saatavuuteen (mt.).

Koska rakentaminen on tärkeä osa tulevaisuutta ja tulevaisuuden laadukasta asumista, on tärkeää, että rakennuttajalle voitaisiin myöntää lainaa turvallisesti uusiin RS-projekteihin. Tämän opinnäytetyön tutkimusongelma onkin se, että RS-lainan saanti on RS-järjestelmän viitekehyksessä hankaloitunut.

Opinnäytetyössä pyritään löytämään vastuksia sille, mitkä seikat vaikuttavat siihen, että RS-laina voidaan rakennuttajalle myöntää. Opinnäytetyön viitekehystenä toimii RS-järjestelmä, sillä se on pohja tutkimusongelman ymmärtämiselle. RS-järjestelmä on lyhenne sanoista ”rahalaitosten neuvottelukunnan suosittama” ja sillä tarkoitetaan 1970-luvulla pankkien toimesta asunnon ostajille kehitettyä turvajärjestelmää (Valto, 2005). RS-järjestelmästä kertovan teorian perusteella pystytään avaamaan niitä seikkoja, jotka vaikuttavat tutkimusongelmaan.

1.1 Opinnäytetyön tavoite ja tutkimuskysymykset

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää ja listata ne seikat, jotka rakennuttajalla pitää olla kunnossa, että pankki voi myöntää RS-lainan. Jotta nämä edellä mainitut seikat saataisiin selville, on tärkeänä osana selvittää rahoittajan näkökulmaa lainan myöntämiseen vaikuttavista seikoista. Näitä seikkoja työssä selvitetään haastattelemalla eri rahoituslaitosten asiantuntijoita.

Opinnäytetyön tutkimuskysymyksiä ovat seuraavat:

- Minkälaisia tekijöitä liittyy RS-lainan myöntämiseen?
- Mitä perustajaurakoitsija voisi tehdä paremmin, että lainan saanti helpottuisi?
- Millä seikoilla on rahoittajalle suurin merkitys rahoituspäätöstä tehdessään?

Tutkimuskysymyksien avulla pyritään saamaan selville, millainen kokonaisuus rakennuttajan tulisi tarjoilla pankille alussa, että RS-laina voitaisiin myöntää ja urakka saada alulle. Tutkimuskysymyksiin vastataan empirian kautta sekä RS-järjestelmää ja rakentamiseen liittyvää kirjallisuutta hyödyntäen.

1.2 Opinnäytetyön rakenne

Opinnäytetyön alussa on johdannon osuus, jossa esitellään tutkimuksen aihe ja tavoite, työn rakenne ja taustaa työlle. Johdannossa tuodaan esille tutkimuksen tutkimusongelma ja se, johon tutkimuksella pyritään löytämään ratkaisu.

Johdanto osuutta seuraa teoriaosuus. Teoriaosuudessa kerrotaan kattavasti RS-järjestelmästä ja sen ominaisuuksista, eri osapuolten näkökulmasta järjestelmään ja RS-kohteen etenemisen vaiheista. Teoriassa tuodaan myös esille rahoituksen riskit, jotka ovat tärkeässä osassa RS-lainan myöntämisessä. Maanmittauslaitoksen (2020) mukaan RS-järjestelmää voidaan käyttää sekä uudisrakentamisessa, että lisä- ja korjausrakentamisessa. Tässä opinnäytetyössä aihe kuitenkin rajataan käsittelemään RS-järjestelmää vain asuntojen uudistustannossa. Aihetta käsitellään useiden eri lähteiden avulla pyrkien siihen, että aiheesta saataisiin mahdollisimman monipuolista tietoa.

Teoriaosuuden jälkeen siirrytään opinnäytetyön aiheesta aikaisempien tutkimusten tarkasteluun. Tämän osuuden avulla pyritään tuomaan esille sitä tietoa, mitä aikaisemmin on saatu selville. Aikaisemmat tutkimukset painottuvat mm. tehtyihin opinnäytetöihin ja graduihin

Kun aikaisempien tutkimuksia aiheesta on avattu, voidaan siirtyä kertomaan tämän tutkimuksen tutkimusmenetelmästä ja tutkimusaineistosta. Opinnäytetyössä tutkimusmenetelmäksi valittiin kvalitatiivinen tutkimus ja teemahaastattelu. Koska opinnäytetyön tutkimuskysymyksen vastauksen voi antaa vain melko suppea joukko asiantuntijoita, on teemahaastattelu erinomainen tapa selvittää asiantuntijoiden näkemystä. Teemahaastattelun kautta pystytään esittämään asiantuntijoille tarkentavia kysymyksiä, joiden avulla voidaan saada arvokasta tietoa tutkimusongelmaan liittyen ja saada selville RS-järjestelmään liittyviä ilmiötä koskevia seikkoja.

Opinnäytetyön lopussa tarkastellaan ja käydään läpi tutkimuksesta saadut tulokset ja analysoidaan niiden merkitystä. Analysoinnin jälkeen esitetään johtopäätökset tutkimuksesta ja vastataan tutkimuksen tutkimuskysymyksen ja tutkimusongelmaan. Johtopäätösten lopussa esitetään ehdotus, miten tutkimusta voitaisiin vielä laajentaa.

1.3 Kuvaus nykytilasta

Rakennusteollisuuden (2021) syksyllä teettämässä asuntotuotantokyselyssä todetaan asuntotuotannon pysyneen korkealla tasolla tänä vuonna ja yrityksiä arvioivan sen pysyvän yhtä korkealla tasolla myös ensi vuonna. Vilkkaan asuntorakentamisen taustalla on asuntojen vähäinen tarjonta kysyntään nähden, sekä matalalla pysyttelevä korkotaso. Kuumenneesta tilanteesta huolimatta Suomen asuntomarkkinoiden sanotaan olevan vakaalla pohjalla.

Kyselyn mukaan RS-kohteita on arvioitu aloitettavan ensi vuonna yhteensä 9982 kappaletta, joista 4599 sijaitsee Helsingissä (Rakennusteollisuus, 2021). Kyselyyn vastaajista 4 % kokee rahoituksen saatavuuden tuotantoa haittaavana tekijänä ja loput 96 % kokevat rahoituksen saatavuuden haittaavan jonkin verran tai ei haittaavan merkittävästi asuntotuotantoa. Nopean kustannuskehityksen sekä tekijöiden ja materiaalien saatavuusongelmat voivat merkittävästi hidastaa asuntotuotantoa (mt.).

Rakennuslehti (2020) on uutisoinut mm. pankkien kiristyneestä linjasta grynderituotantoa kohtaan. OP:n ja Nordean johdosta on vahvistettu rakennusliikkeiden viesti siitä, että RS-

lainoitus on tiukentunut. Pankeissa esimerkiksi katsotaan omistusasuntotuotannon rahoittamista tällä hetkellä kriittisemmin mitä aikaisemmin. Myös sijoittajien omistus koetaan kasvattaneet taloyhtiölainojen riskejä. Koska rahoitusta on tiukennettu, osa vakavaraisimmista rakennusyhtiöistä on käynnistänyt jo muutamia asuntokohteita ilman taloyhtiölainaa. Näissä kohteissa on sovellettu RS-järjestelmää muuten, paitsi taloyhtiölainan osalta. Kassavirran kannalta kuitenkin on koettu raskaaksi, että rakennusliike tekisi kohteita ilman RS-menettelyä ja myisi asunnot vasta valmiina.

Toisaalta pankin kiristyneelle linjalle RS-rahoituksen suhteen on syynsä. RS-järjestelmää on hiljattain kritisoitu järjestelmän pettämisestä ja toimimattomuudesta. MOT julkaisi marraskuussa 2021 tutkivan journalismin viikko-ohjelman, jossa aiheen keskiössä oli RS-järjestelmä (Munukka, 2021). Jaksossa käsiteltiin asuntokaupan turvajärjestelmän vuotamista ja rakennusyhtiö Siskon aikaansaamaa kaaosta. Ääneen jaksossa pääsevät rakennusyhtiö Siscoilta asunnon ostaneet osakkaat, jotka menettivät tulevan kotinsa kokonaan tai kärsivät kymmenien tuhansien erojen tappioista ja rakennusvirheistä. Jaksossa on mm. kritisoitu kohteen RS-pankkina toiminutta Handelsbankenistä siitä, että se on sallinut nostaa yhtiölainaa huomattavasti enemmän kuin mitä valmiusaste kohteella olisi edellyttänyt (mt.).

2 RS-JÄRJESTELMÄ

2.1 Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä

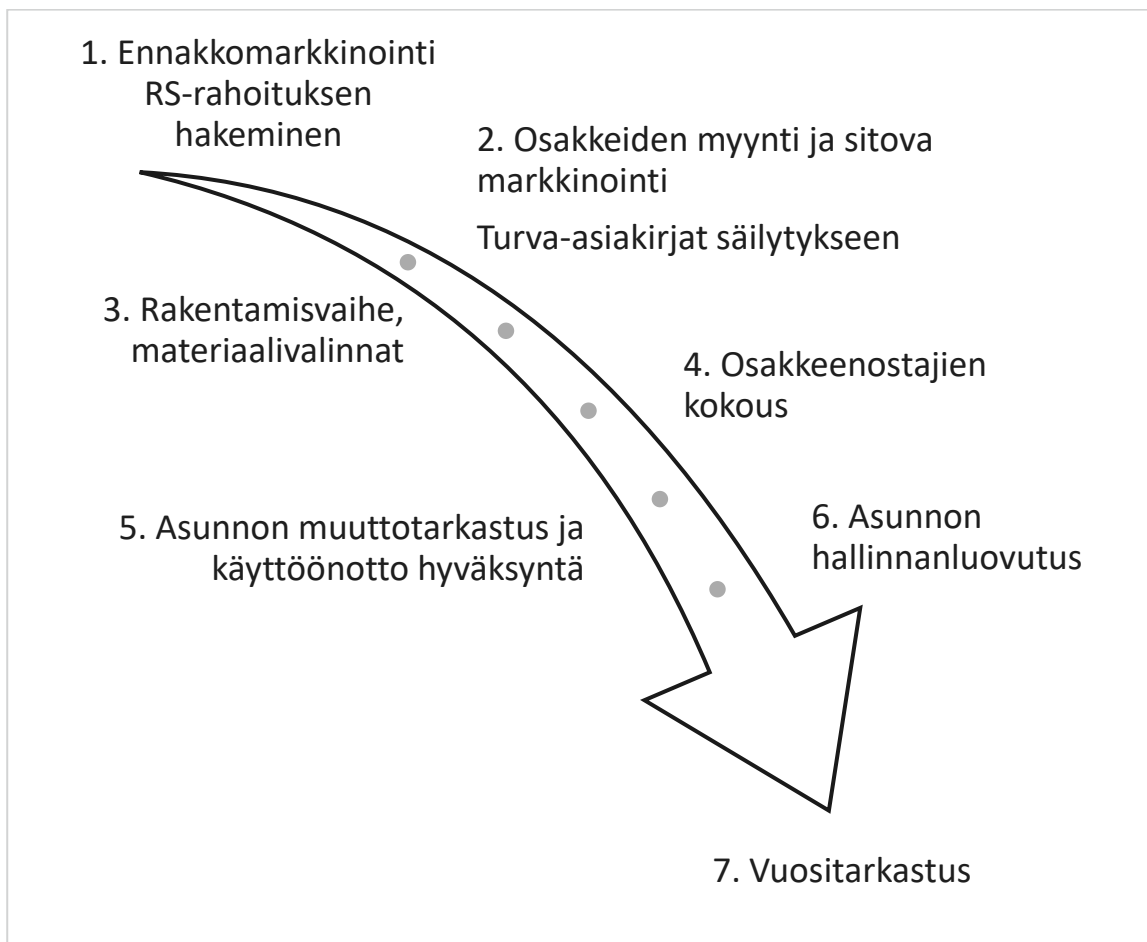
RS-järjestelmällä tarkoitetaan suojajärjestelmää, joka on kehitetty ostajan turvaksi rakentamisvaiheessa tehtyyn asuntokauppaan (Linnainmaa ym., 2007, s. 25). Järjestelmän tarkoituksena on suojata ostajaa ja vähentää asuntokaupan riskejä, mikäli perustajaosakas joutuu taloudellisiin vaikeuksiin rakentamisvaiheessa. Pankit kehittivät järjestelmän lainsäädännön tueksi ja järjestelmä otettiin käyttöön 1.5.1972. Järjestelmä koskee uudisrakentamisen lisäksi myös korjausrakentamista ja lisärakentamista, mutta tässä opinnäytetyössä järjestelmää tarkastellaan vain uudisrakentamisen näkökulmasta (mt.).

Ostajan suojajärjestelmä on pakollinen, jos asunto-osaketta ryhdytään tarjoamaan kuluttajalle ostettavaksi ennen kuin rakennusviranomainen on hyväksynyt jokaisen yhtiölle tulevan rakennuksen käyttöön otettaviksi ja yhtiön hallinto siirretään osakkeiden ostajille (Linnainmaa ym., 2007, s. 25). Ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan kuluttajalle osakkeen tarjoamista sellaisilla ehdoilla, ettei ostaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta tai varausrahana maksettava määrä kauppahinnasta ylittää 4 %:n. Mikäli ostajaa sitova asuntojen markkinointi alkaa vasta sen jälkeen, kun rakennukset on hyväksytty käyttöön otettaviksi, ei turva-asiakirjojen säilyttämistä tarvitse soveltaa. Jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö, ei lain säännöksiä suojajärjestelmästä voi soveltaa (mts. 26).

Asuntokauppalaista (843/1994) voidaan osittain sanoa sen olevan "laillistunutta" RS-järjestelmää (Kasso, 2014, s. 230). Asuntokauppalain toisen luvun säännökset, joilla suojataan ostajaa asunnon rakentamisvaiheessa, vastaavat pitkälti alkuperäistä RS-järjestelmää. Lakiin on kehitetty erityisesti ostajaa turvaavia vakuuksia. Rahalaitos RS-pankkina on käytännössä vastuussa RS-sopimuksesta ja sen ehdoista sekä turva-asiakirjojen säilytyksestä. Rahalaitos ja RS-järjestelmä ei kuitenkaan voi estää esimerkiksi asunto-osakeyhtiötä menemästä konkurssiin (mt.).

2.2 RS-Kohteen etenemisen vaiheet

Uusista asunnoista suurin osa myydään jo rakennusvaiheessa (Ylihärsilä, 2017). Tällöin puhutaan RS-kohteiden kaupasta. Kyseisellä menettelyllä tehty kauppa tarjoaa ostajille enemmän mahdollisuuksia suunnitella sisustusta ja kodin pintojen valintoja jo hyvissä ajoin. Asuntopaikka RS-kohteissa sisältää monia eri vaiheita. Näiden vaiheiden tarkoituksena on päästä mahdollisimman turvalliseen ja miellyttävään lopputulokseen kaupan kummankin osapuolen kannalta (mt.). Alla olevassa kuviossa on havainnollistettu RS-kohteen etenemisen vaiheet.



Kuvio 1. RS-kohteen etenemisen vaiheet.

Ennakkomarkkinointi

Ennakkomarkkinoinnilla asuntokaupassa tarkoitetaan suunnitteluvaiheessa tai rakenteilla olevan asunnon varattavaksi tarjoamista kuluttajalle (Ylihärsilä, 2017). Ennakkomarkkinointi suoritetaan yleensä jo ennen kuin kohde liitetään RS-järjestelmään. Rakentajalle ennakkomarkkinointi on keino selvittää, paljonko tulevalle kohteelle olisi kysyntää ja täyttyvätkö edellytykset sille, että kohteen rakentamisen voi aloittaa. Ostajalle ennakkomarkkinointi on oivallinen tilaisuus varata ajoissa asunto tulevasta kohteesta (mt.).

Ennakkomarkkinointivaiheessa ostaja tekee ennakkovarauksen haluamastaan asunnosta (Ylihärsilä, 2017). Tällöin varauksen yhteydessä tehdään kirjallinen varaussopimus sekä maksetaan varausmaksu. Tällöin kohteen varaus ei vielä sido ostajaa kaupantekoon ja varaus voidaan tarvittaessa perua ilman erillisiä sanktioita. Tällöin myös ostajalle palautetaan varausmaksu. Jos varaus pysyy voimassa, varausmaksu huomioidaan kauppahinnan ensimmäisessä maksuerässä. Ennakkomarkkinointivaiheessa tiedot kohteesta ovat vain alustavia ja rakennuttajalla on oikeus tällöin myös muutoksiin (mt.).

Monesti kohteen rakentamisen toteutumiselle asetetaan varausastevaatimus (Ylihärsilä, 2017). Varausastevaatimuksen suuruus riippuu rakentajasta sekä pankista, joka rahoittaa kyseistä kohdetta. Jos varausastevaatimus täyttyy, voidaan kohteen toteutumista lähteä viemään eteenpäin ja kohde liittyy RS-järjestelmään (mt.).

Nevalan (2016, s. 56) mukaan ennakkomarkkinoinnissa tulee noudattaa soveltuvin osin asuntomarkkinointiasetuksen määräyksiä. Markkinoinnissa on tuotava selkeästi ilmi se, että kyseessä on ennako- tai koemarkkinointi. Ostaja ei voi eikä saa tehdä ennakkomarkkinoinnin perusteella häntä sitovaa ostotarjousta, mutta varauksen tekeminen ostajalle on kuitenkin mahdollista (mt.).

RS-kauppakirjojen valmistelu ja tekeminen

Varausastevaatimuksen täytyttyä voidaan alkaa valmistelemaan kohteelle RS-kauppakirjaa ja laatimaan kohteelle tarvittavia turva-asiakirjoja (Ylihärsilä, 2017). Niitä ovat esimerkiksi RS-taloussuunnitelma, eri luvat kuten rakennuslupa, vakuustodistukset, sopimus urakasta yms. RS-asiakirjat tulee aina tehdä kauppakirjapohjalle, jonka kuluttaja-asiamies on hyväksynyt. Kun turva-asiakirjat ovat valmistuneet, saavutetaan RS-valmius ja kaupat voidaan tehdä.

Yleensä kauppahinta maksetaan useammassa erässä sitä mukaa kuin rakennustyöt etenevät. Kauppahintojen maksuerien lukumäärässä voi olla kuitenkin eroja kohteesta ja sen rakentajasta riippuen (mt.).

Materiaalivalinnat ja lisämaksulliset muutos- ja lisätyöt

Sopimus asunnon ostosta oikeuttaa usein myös siihen, että ostaja voi tehdä valintoja erilaisen asunnon pintojen ja laattojen värien välillä (Palviainen, 2012, s.12). Ostajan on kuitenkin tärkeä erottaa kauppahintaan sisältyvät vaihtoehdot niistä, jotka on tehtävä lisä- ja muutostöinä. Muutos ja lisätyön maksetaan sekä tilataan erikseen. Niistä tulee myös aina sopia myyjän kanssa erikseen. Kaikki sopimukset mitä lisä- ja muutostöistä tehdään, tulee tehdä kirjallisesti. Kuluttajalle hinnat tulisi ilmoittaa arvonlisäverollisina. Ostaja ei saa myöskään tilata työmaalle ilman erillistä sopimusta omaa urakoitsijaa asentamaan materiaaleja huoneistoonsa ennen sen valmistumista ja omistusoikeuden siirtymistä (mt.).

Osakkeenostajien kokous

Osakkeenostajien kokous pidetään silloin, kun vähintään $\frac{1}{4}$ yhtiön asunnoista on myyty (Heino, 2020). Rakennusaikainen hallitus kutsuu kokouksen koolle ja kokoukseen tulee kutsua kaikki ostajat. Kokouksessa tärkeään rooliin nousevat rakennustyön tarkkailijan valinta sekä tilintarkastajan valinta. Tilintarkastajan valinta ei ole pakollista, mutta kuitenkin suositeltavaa. Rakennustyön tarkkailija on ulkopuolinen henkilö, joka pitää huolen, että rakennusprojekti etenee aikataulussa ja materiaaleina käytetään oikeita asianmukaisia materiaaleja. Tarkkailijan tehtävänä on valvoa nimenomaan osakkeenomistajien etuja. Tarkkailijalla on myös oikeus tehdä ehdotuksia ja huomautuksia rakennustyömaalla. Valitulla tilintarkastajalla tulee taas olla samat oikeudet kuin muillakin tilintarkastajilla. Tilintarkastajan tehtävänä on valvoa ja raportoida rakennusaikana yhtiön kirjanpidosta sekä taloudellisesta tilasta (mt.).

Muuttotarkastus ja muutto

Kun kohteen valmistuminen lähestyy, tulee kohteessa suorittaa muuttotarkastus (Rakennusteollisuus., i.a.-a). Ostajalle tulee antaa kohtuullinen tilaisuus tarkistaa tuleva asuntonsa ennen kuin hän maksaa lopullisen 10 % kauppahinnasta. Myyjä ilmoittaa muuttotarkastuksen ajankohdan ostajalle. Asunnon tarkastuksen yhteydessä ostajalle toimitetaan kaavake, johon hän saa kirjata mahdolliset virheet ja puutteet. Puutteet sekä virheet pyritään korjaamaan yleensä ennen asuntoon muuttoa. Myyjällä on kuitenkin oikeus siirtää asumista haittaamattomien virheiden korjaaminen tulevan vuositarkastuksen yhteyteen (mt.).

Muuttotarkastuksen jälkeen asuntoon muuttaminen on mahdollista. Jollei myyjän kanssa ole sovittu muuta, myyjä luovuttaa asunnon avaimet, kun koko kauppahinta on maksettu (Rakennusteollisuus., i.a.-a). Myös muutos- ja lisätyöt tulee olla maksettuna. Tämän jälkeen osakkeiden omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostajan velvollisuus on maksaa varainsiirtovero ja tehdä siitä ilmoitus (Rakennusteollisuus., i.a.-a).

Hallinnonluovutusyhtiökokous

Hallinnanluovutuskokous on ylimääräinen yhtiökokous, johon myyjä kutsuu ostajat (Haapsaari, 2019). Kun taloyhtiön rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttönotettaviksi, tulee 843/1994 asuntokauppalain 2 luvun 23 §:n velvoittamana rakennusaikeisen hallituksen kutsua yhtiökokous koolle. Hallinnanluovutuskokouksessa käydään läpi mm. yhtiön välitilinpäätös, selvitys taloussuunnitelmasta ja myös tilintarkastajien lausunnot taloussuunnitelman toteutumisesta (mt.).

Rakennuttaja käy myös kokouksessa läpi yleensä rakentamisen merkittävimmät osa-alueet, sillä kokouksessa tulee osallistujille antaa myös tekniset tiedot rakennustyön toteuttamisesta (Haapsaari, 2019). Kokouksessa osakkaat voivat avoimesti esittää rakentamiseen ja huoltoon liittyviä kysymyksiä. Osakkaat voivat myös ehdottaa valittavaksi rakennustyön tarkkailijaa. Asuntokauppalain mukaan rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on valvoa sitä, että hanke etenee sopimuksen mukaisesti (mt.). Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että rakennuksen valmiusaste ja ostajien maksamat kauppahintaerät vastaavat toisiaan (Nevala, 2016, s. 67).

Vuositarkastus

Asunnon myyjällä on velvollisuus järjestää vuositarkastus 12-15 kuukauden kuluessa siitä, kun rakennus on hyväksytty käyttöönottettavaksi. Tarkastukset tulee jokaisen rakennuksen kohdalla (jos yhtiössä useampia rakennuksia) järjestää aikarajojen sisällä (Terho ym., 2019, s.10). Tarkastuksessa vuositarkastuslomakkeeseen ostajat merkitsevät mahdolliset virheinä pitämänsä seikat. Tämän jälkeen lomakkeet annetaan takaisin myyjälle. Myyjän tulee käydä katsomassa ilmoitetut virheet ja ottaa virheisiin kantaa. Normaalista kulumista ei pidetä virheenä (mt.).

Laki edellyttää, että vuositarkastuksesta laaditaan pöytäkirja, josta ilmenee ilmoitetut virheet ja virheiden ilmoittajat (Terho ym., 2019, s.10). Pöytäkirjan laatii myyjä. Ostaja saa kommentoida tarkastuksen jälkeen pöytäkirjaa kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannista. Vuositarkastuksen jälkeen mahdolliset havaitut virheet tulisi aina korjata kohtuullisessa ajassa (mt.).

Asuntoyhtiön ja ostajien välinen puhevalta virhetilanteissa jaetaan lähtökohtaisesti kunnossapitovastuun mukaisesti (Rakennusteollisuus, i.a.-b). Yleensä tämä tarkoittaa sitä, että ostaja ilmoittaa havaitsemansa huoneiston sisäpinnoissa, sisätilojen laitteissa sekä kalusteissa ja kaapistoissa ilmenevät virheet, mikäli ne kuuluvat yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan kunnossapitovastuulle. Yhtiö taas ilmoittaa ne virheet, jotka ilmenevät yhtiön muissa rakennuksen osissa ja piha-alueilla (mt.).

Ostajalla on oikeus kirjata tai kirjauttaa pöytäkirjaan kaikki asiat, joita hän pitää virheinä (Rakennusteollisuus, i.a.-b). Yleensä myös myyjä kirjaa samaan pöytäkirjaan oman käsityksensä asiasta. Myyjä ottaa kantaa siihen, ottaako hän ilmoitetun virheen omalle vastuulleen. Mikäli osapuolet ovat eri mieltä jostakin seikasta, tulkitaan asiaa asuntokauppalain virhesääntösten perusteella (mt.).

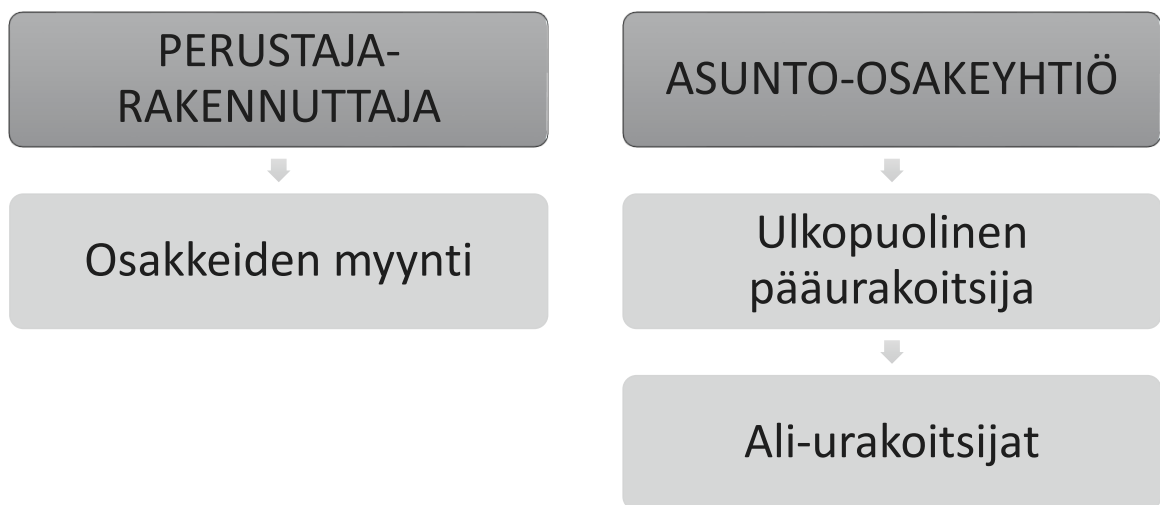
Yhtiön ja asunnon huolto

Asuinhuoneistojen valmistuttua luovutetaan uusille omistajille käyttöönottoa tukeva rakentamiskäytännön vaiheessa koottu rakennuksen huolto- ja käyttöohje eli huoltokirja (Junnonen, 2017, s.119). Huoltokirja muodostuu rakennushankkeen eri osapuolten ja tahojen laatimista asiakirjoista ja sen laatiminen aloitetaan jo suunnitteluvaiheessa. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen kerätään laajalti tietoa kiinteistön hoidosta, lähtötiedot huollosta ja kunnossapidosta, sekä

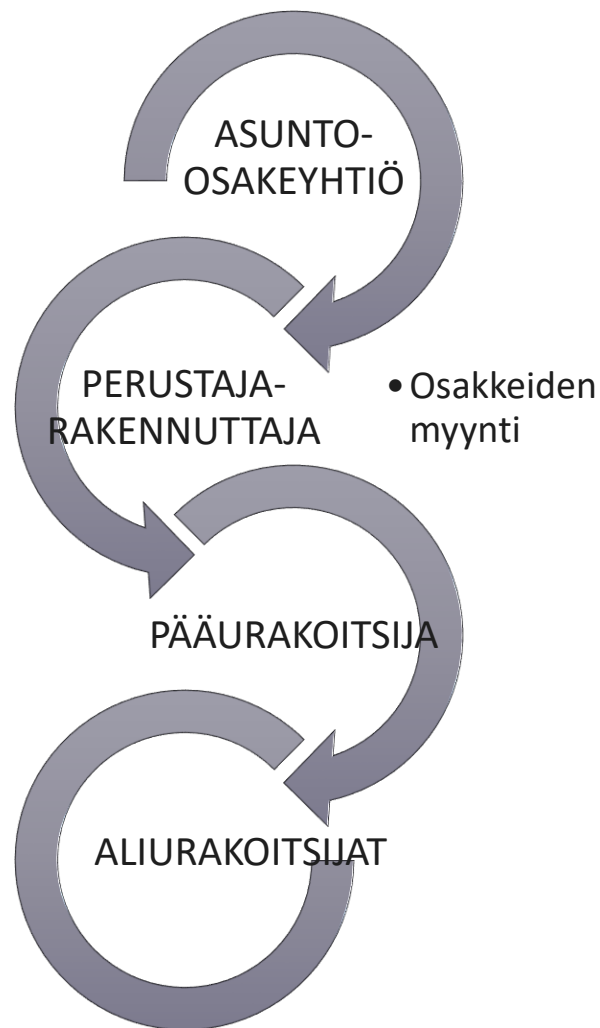
tehtävät, tavoitteet ja ohjeet asukkaille ja tilojen käyttäjille. Ohjeistuksen tulee sisältää myös riittävästi tietoa kiinteistön huollon ja hoidon työturvallisuudesta ja laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden seurannan ohjeet. Ohjeissa näkyy myös suunnitellut laitteiden ja rakennusosien käyttöiät ja kunnossapitajaksot (mt.).

2.3 RS-järjestelmä ja rakennuttaja

Osakeasunnot rakennetaan Suomessa yleensä perustajaurakointina tai perustajarakennuttamisena (Rudanko, 2020). Perustajarakennuttamisessa asunto-osakeyhtiön perustanut yritys eli perustajarakennuttaja antaa rakennustyön ulkopuoliselle urakoitsijalle asunto-osakeyhtiön nimissä rakennusurakkana. Perustajaurakoinnissa taas rakennusliike, joka on perustanut asunto-osakeyhtiön, suorittaa myös itse rakennustyön. Perustajarakennuttajalle sekä -urakoitsijalle on asetettu oikeuskäytännössä niin kutsuttu grynderivastuu. Grynderivastuulla tarkoitetaan sitä, että perustajarakennuttaja- tai urakoitsija (grynderi) ei saa asunto-osakeyhtiössä rakennusaikana käyttäessään määräysvaltaa lisätä rakennusaikana ostajille luovutettavan asunto-osakeyhtiön vastuiden määrää siitä, mitä taloussuunnitelmassa on luvattu (mt.). Perustajarakennuttamisessa ja -urakoinnissa voidaan käyttää alla olevissa kuvioissa 2 ja 3 esitettyjä vaihtoehtoja.



Kuvio 2. Vaihtoehto, jossa urakkasopimus tehdään perustajarakennuttajasta riippumattoman urakoitsijan kanssa.



Kuvio 3. Vaihtoehto, jossa asunto-osakeyhtiö tekee urakkasopimuksen perustajarakennuttajan kanssa.

Asuntokauppalain 1 luvun 4 §:n mukaan perustajaosakkaalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä (Liuksiala ym., 2014, s. 265). Perustajaosakkaalla voidaan tarkoittaa myös julkista -tai yksityistä oikeushenkilöä. Tämä henkilö merkitsee tai omistaa asunto-osakkeen tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden sen rakentamisvaiheen aikana. Rakentamisvaiheella tarkoitetaan ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön valmistumista. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennukset tai rakennuksen kokonaisuudessaan käyttöönotettaviksi ja yhteisölle on valittu lainmukainen hallitus (mt.).

Grynderi eli perustajaosakas perustaa asunto-osakeyhtiön (Järvensivu, i.a.). Grynderi omistaa maapohjan (tai hallitsee rakennusvaiheessa maanvuokrasopimuksella maapohjaa) sekä asunto-osakkeet rakennusvaiheen alkaessa. Perustajaosakkaan vastuulla on asuntojen rakentaminen ja hän on myös vastuussa rakentamisvaiheesta ostajalle. RS-säännösten noudattaminen on rakentajalle pakollista, mikäli asunto-osaketta tarjotaan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennukset käyttöön otettaviksi (mt.).

2.3.1 Perustajarakennuttajan sopimussuhteet

Liuksialan ja Stoorin (2014) mukaan perustajarakennuttamisen useat eri sopimussuhteet ovat oikeusvaikutuksiltaan hyvin erilaisia. Perustajaosakkaat perustavat asunto-osakeyhtiön sekä muodostavat sen hallituksen (tavallisesti rakennusliikkeen vastuuhenkilöt valitaan jäseniksi) sekä hankkivat rakennuspaikan. Kun edellä mainitut asiat on hoidettu, perustajaosakkaat tekevät sopimukset hankkeen suunnittelusta, sen toteuttamisesta sekä osakkeiden myynnistä. Perustajaosakas tekee sopimukset eri rakennushankkeessa tarvittavien toimijoiden kanssa. Sopimuksia ovat muun muassa:

- Pääurakkasopimus yhdessä asunto-osakeyhtiön kanssa
- Suunnittelijan kanssa suunnittelusopimus.
- Solmitut aliurakkasopimukset rakennusliikkeen kanssa
- Mahdolliset sivu-urakkasopimukset, jotka asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö on sopinut
- Solmitut sivu-urakan alistamissopimukset
- Kauppasopimukset osakkeista ostajien kanssa

2.3.2 Rakennuttajan perusvastuu hankkeesta

Rakennuttajan ryhtyessä rakennushankkeeseen, päävastuu hankkeen toteuttamisesta on hänellä (Oksanen ym., 2019, s.21). Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävänä on huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien määräysten, säännösten ja myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että rakennuttajan vastuulla on käyttää hankkeen

toteuttamisessa riittävän ammattitaitoista henkilöstöä. Jotta rakennushanke toteutuisi asianmukaisesti suunnitellun aikataulun puitteissa, tulisi hankkeen osapuolten olla perillä sen lukuisista eri tehtäväkokonaisuuksista. Rakennuttajien ja heitä edustavien asiantuntijoiden työ näkyy esimerkiksi urakoitsijan suunnitelmissa, jotka tulevat myöhemmin toteutettavaksi (mt.).

Rakennuslainsäädännössä ei määritellä rakennuttajakäsitettä (Oksanen ym., 2019, s.22). Käytännössä rakennuttaja on kuitenkin sama kuin rakennushankkeeseen ryhtyvä, jonka lukuun työtä tehdään. Rakennuttaja on myös viime kädessä se, joka vastaanottaa urakkasopimuksen tarkoittaman työn tuloksen (mt.).

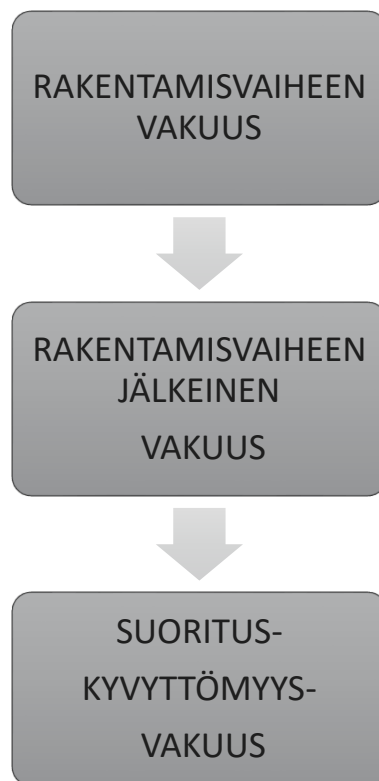
2.3.3 Rakennuttamisen riskien tarkastelu taloudellisesta näkökulmasta

Rakennuttamisen taloudellisia riskejä ja epävarmuutta rakennushankkeissa on tarkasteltu liikenneviraston tekemässä kirjallisuuskatsauksessa (Teriö ym., 2010). Katsauksessa riskit on jaettu makro- ja mikrotason riskeihin. Makrotason riskeillä on viitattu koko taloudelliseen ympäristöön ja sen muutoksiin, kuten esimerkiksi taantumaa, laskusuhdanteeseen, korkokantaan sekä valuuttakursseihin. Mikrotason riskeillä taas viitataan rahoituksen saatavuuteen liittyviin riskeihin, budjettiriskeihin, jälleen-rahoitusriskeihin, tavarantoimittajan tai asiakkaan konkurssiriskiin ja kustannusten nousuun liittyviin riskeihin (mt.).

Yksittäisten rakennusprojektien taloudelliset riskit liittyvät suurimmassa määrin tiiviisti laadittuihin tarjouksiin, tehtyihin sopimuksiin ja niiden tulkintoihin ja noudattamiseen (Teriö ym., 2010). Esimerkiksi projektien aikana tapahtuvat muutokset ja viivästykset voivat aiheuttaa taloudellista haittaa rakennuttajalle. Myös budjettien epätarkkuudet kuten budjetin laskentavirheet ja budjetin ylittyminen aiheuttavat taloudellista riskiä. Rakennusprojektin ulkoiseksi riskiksi taas saattaa muodostua esimerkiksi yleisen kustannustason muutokset ja inflaatio (mt.).

2.3.4 Rakennuttajan vakuudet

Vakuudet ovat tärkeässä osassa rakennushanketta (Valto, 2005). Perustajaosakkaan velvollisuuksiin kuuluu huolehtia siitä, että rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämiseksi asetetaan vakuudet rakentamisvaiheeseen ja sen jälkeiseen aikaan. Vakuuden tulee olla pankkitalletus, pankkitakaus tai vakuus, joka soveltuu kyseiseen tarkoitukseen. Alla olevassa kuviossa on kuvattu rakennuttajan vakuudet RS-hankkeen aikana (mt.).



Kuvio 4. Rakennuttajan vakuudet.

Ensimmäisenä hankkeen alussa on asetettava rakentamisvaiheen vakuus. Tämä tarkoittaa käytännössä yleensä pankkitakausta RS-pankissa (Valto, 2005). Vakuuden suuruus on alkuvaiheessa 5 % urakkahinnasta sekä myöhemmin 10 % kauppahinnoista. Kun rakennus on valmistunut, voidaan vakuus vapauttaa. Automaattisesti vakuus ei kuitenkaan rakennuksen valmistuttua vapaudu. Rakentaja saa vakuudet vapaaksi vain, jos yhtiön hallitus ja ostajat siihen kirjallisesti suostuvat. Jos ostaja on havainnut esimerkiksi rakennusvirheitä, voi hän niihin vedoten kieltäytyä vapauttamasta vakuutta (mt.).

Valton (2005) mukaan, kun suostumus vakuuden vapauttamisesta saadaan, tulee rakentajan vaihtaa vakuus rakentamisajan jälkeiseen vakuuteen. Tämän vakuuden määrä on 2 prosenttia kauppahinnoista ja se on voimassa vähintään 15 kuukautta rakennuksen käyttöönoton hyväksynnän jälkeen. Rakennuksen käyttöönoton hyväksyvät rakennusviranomaiset. Vakuus vapautuu sen jälkeen, kun vuositarkastuksessa havaitut virheet on saatu korjattua.

Tämän jälkeen tulee rakentajan ottaa viimeinen vakuus, joka on voimassa, kunnes kymmenen vuotta tulee kuluneeksi siitä, kun rakennusviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (Kilpailu -ja kuluttajavirasto, 2017). Tätä vakuutta kutsutaan suorituskyvyttömyysvakuudeksi ja sen tarkoituksena on turvata asunto-osakeyhtiön rakennuksessa olevien rakennusvirheiden korjaaminen, vaikka perustajaosakas olisi joutunut konkurssiin tai lopettanut toimintansa. Suorituskyvyttömyysvakuuden tarkoituksena on riskitilanteissa suojata asunnon ostajaa ja se on osa kuluttajansuojajärjestelmää. Vakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle sekä osakkeenostajille kustannuksista, joista asuntokauppalain tai sopimuksen perusteella perustajaosakas vastaa ja jotka ovat tarpeellisia osakeyhtiössä ilmenneen rakennusvirheen selvittämiseksi ja siitä aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Vakuuden antajan vastuulla on myös korvata osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä ylimääräiset asumiskulut, siltä ajalta, kun asuntoa ei virheen tai vahingon takia voida käyttää (mt.).

Rakennuttajan puolestaan asettaa yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuudet, jotka asuntokauppalaki edellyttää (Palviainen, 2019, s. 5). Asuntokauppalaki edellyttää myös sen, että myyjän on säilytettävä turva-asiakirjat talletuspankissa, muussa luottolaitoksessa tai aluehallintovirastossa. Kyseisiä säilytettäviä turva-asiakirjoja ovat mm. taloussuunnitelma, vakuustoistukset, kiinteistön tiedot, lupapiirustukset sekä rakennuslupa, erikoityöselostukset, rakennustapaselostus ja urakkasopimus (mt.).

2.3.5 Rakennuskohteen vakuuttaminen

YSE- ehtojen (rakennusurakan yleiset sopimusehdot) 38.3 §:n mukaan sen urakoitsijan, joka vastaa työmaalla johtovelvollisuuksista on huolehdittava kohteen rakennusaikaisesta vakuuttamisesta (Oksanen ym., 2019, s.182). Vakuuttaminen tapahtuu ottamalla kohteelle rakennustyövakuutus tai jokin muu vahinkovakuutus. Vakuutusten tulee kattaa myös sivu- ja aliurakat, rakennuttajan hankinnat sekä sopimusasiakirjoissa mainitut muut vakuutuskohteet. Jos rakennuskohteessa ei ole työmaan johtovelvollisuuksista vastaavaa urakoitsijaa, on kunkin

urakoitsijan vastattava oman suorituksensa vakuuttamisesta. YSE: n pykälän 38.5 mukaan todistus voimassa olevasta vakuutuksesta on luovutettava tilaajalle ennen kuin työstä maksettavat erät ovat nostettavissa (mt.).

Vakuutuksen tulee myös kattaa kaikki vakuutuskohteet niiden jälleenhankinta-arvosta (Oksanen ym., 2019, s.182). YSE: n pykälän 38.4 mukaan omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 prosenttia vakuuttamisvelvollisen urakoitsijan urakkahinnasta. Vakuutuksen tulee olla voimassa rakennuskohteen vastaanottamiseen saakka ja lisäksi sen tulee kattaa vastaanoton jälkeen tehtävät takuutyöt. Kun rakennuskohde on vastaanotettu, kuuluu vakuuttaminen vastaanoton jälkeen rakennuttajan vastuun piiriin (mt.).

2.4 RS-järjestelmä ja pankki

RS-pankki on hyvin olennainen osa RS-järjestelmää (Makkonen, 2016, s. 75). RS-pankiksi kutsutaan luottolaitosta, joka myöntää rahoituksen rakennushanketta varten perustettavalle asuntoyhtiölle kyseisen kohteen rakentamista varten. Pankin tehtävänä on rahoituksen asiantuntijana erityisesti valvoa ja tarkkailla kauppahintasuoritusten asianmukaista käyttämistä rakennushankkeessa. Pankin tehtävänä on myös varmistaa lain edellyttämien RS-vakuuksien olemassaolo sekä toimia turva-asiakirjojen ja osakekirjojen säilyttäjänä. Hankkeen toteutumisesta sekä rakennusteknisistä asioista pankki ei kuitenkaan vastaa (mt.).

2.4.1 Rakennusaikaisen rahoituksen riskit

Finanssivalvonnan (i.a.) teettämän kyselyn perusteella rakennusaikaisen rahoituksen keskeisimmät riskit liittyvät rakennuttajan taloudelliseen asemaan ja kokemukseen sekä kokoon ja kohteen sijaintiin. Syrjäseudulla sijaitsevien ja taantuviksi arvioitujen alueiden uudisasuntojen myyntiajat saattavat olla huomattavasti pidempiä kuin muuttovoittoisten ja vetovoimaisilla alueilla sijaitsevien asuntojen myyntiajat. Jos asuntoja ei saada myytyä, vastuu vastikkeiden maksusta pysyy pidempään rakennusliikkeellä. Luottolaitokset ovat arvioineet erityisesti suurten valtakunnallisesti toimivien sekä vakavaraisten rakennusliikkeiden riskit rahoituksen osalta huomattavasti pienemmiksi, kuin luottokelpoisuudeltaan pienempien ja heikompien rakennuttajien rahoituksen riskit.

Finanssivalvonnan (i.a.) raportissa keskeinen huomio oli se, että syyt taloyhtiölainojen kasvuun ovat lisääntyneet uudisrakentaminen ja sijoittajakysynnän kasvu. Erityisesti kasvukeskusten uusien asuntojen kaupassa korkeat yhtiölainaosuudet ovat yleistyneet. Finanssivalvonnan mukaan taloyhtiöiden omistusrakenne tulisi huomioida taloyhtiölainojen riskejä arvioitaessa. Sijoittajaomistajien merkittävien omistusosuuksien rajoittamista sekä sijoittajavetoisten hankkeiden luottoehtojen tiukentamista voidaan pitää asianmukaisena riskienhallintana.

Luottolaitokset näkivät yhtiölainaosuuksien sekä ammattimaisten asuntosijoittajien kasvun ja lyhennysvapaiden pidentymisen kasvattavan yhtiölainojen riskejä (Finanssivalvonta, (i.a.). Riskinä nähtiin myös asuntomarkkinoiden negatiivinen arvokehitys alueilla, jotka on arvioitu taantuviksi (mt.).

2.4.2 Asiakkaan luottokelpoisuuden arviointi

Koska pankkitoiminnan riskeistä suurin on luottoriski, tulee pankkien luottoriskienhallinnan olla erittäin tehokasta ja luotettavaa (Makkonen, 2016, s. 115). Luottoriskien hallinnassa avainasemassa on asiakkaan luottokelpoisuuden arviointi. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että pankkien velvollisuutena on kerätä asiakkailtaan tietyt vähimmäistiedot luotonantoprosessin yhteydessä. Asuntoluotoissa on aina kuluttaja-asiakkaan antamien tietojen paikkansapitävyys varmistettava. Luottoharkinnalla ei ainoastaan varmisteta luotonantajan riskien pienentämistä, vaan myös hyvä luotonantotavan mukaisesti säädetään asiakkaansuojavelvoitetta. Tällä säätelyllä pyritään suojaamaan asiakasta siltä, ettei hän pysty maksamaan luottoa asianmukaisesti takaisin (mt.).

Luottokelpoisuuden arvioinnilla luottolaitokset suorittavat asiakasvalintaa. Tällöin esimerkiksi pankit päättävät myönnetäänkö luotto vai ei (Makkonen, 2016, s. 115). Arvioinnilla voidaan ohjalla myös luottojen hinnoittelua. Liiketaloudellisesta näkökulmasta korkeampiriskisistä luotoista on saatava parempi hinta, että mahdollisia luottotappioita voidaan hinnoittelun turvin paikata (mt.).

Finanssivalvonnan (2018) antamassa luottoriskien hallintaa koskevassa määräyksessä luottokelpoisuuden arviointia koskevien määräysten tavoitteena on:

- Varmistaa, että valvottavilla yrityksillä on toimintansa laajuuteen sekä laatuun nähden tehokkaat ja riittävät toiminnot luottoriskien tunnistamiseksi, rajoittamiseksi, mittaamiseksi, seuraamiseksi ja valvomiseksi osana yrityksen liiketoiminnan riskien kokonaisuuden hallintaa sekä -valvontaa.
- Varmistaa, että valvottavat yhteisöt eivät ota sellaisia luottoriskejä luotonannossa ja sijoitustoiminnassa, jotka vaarantaisivat valvottavien yhteisöjen kannattavuuden tai vakavaraisuuden.
- Varmistaa, että valvottavat yhteisöt sekä muut finanssilaitokset noudattavat asianmukaisia menettelyjä asiakkaiden luottokelpoisuuden arvioinnissa.
- Saattaa valvottavien tietoon EKP:n ja EBA:n antamia ohjeita ja suosituksia, joita valvottavien ja muiden finanssilaitosten tulisi ottaa toiminnassaan huomioon.

2.5 RS-järjestelmä ja asunnon ostaja

Alun alkaen RS-järjestelmä kehitettiin suojaamaan nimenomaan ostajan oikeuksia (Palviainen, 2019 s. 5). Menettely tarjoaa kuitenkin suojan lisäksi myös monia muita etuja, esimerkiksi mahdollisuuden suunnitella oman tulevan asuntonsa sisustusta ja teettää asunnossa mahdollisuuksien sekä aikataulujen puitteissa lisä- ja muutostöitä. Ostajalla on mahdollisuus näin vaikuttaa siihen, että asunnosta tulee juuri hänen itsensä näköinen ja hänelle mieluisa (mt.).

Keskitalon (2005, s.40) mukaan, vaikka RS-järjestelmä tuo ostajalle mukanaan turvaa, se ei kuitenkaan tarjoa aukotonta suojaa. Osakkeenostajan oma aktiivisuus vaikuttaa paljon siihen, kuinka hyvän turvan RS-järjestelmä ostajalle tuo. Ostajan tulisi esimerkiksi hyödyntää asuntopaikkalain tarjoamaa mahdollisuutta palkata rakennustyön tarkkailija. Tarkkailijan tehtävänä on valvoa rakennustyön etenemistä ja sitä, että työ etenee samaan tahtiin kauppaerien maksamisen kanssa.

2.5.1 Ostajan oikeudet

Kauppahintasaatavan ulosmittauskielto

Osakeyhtiölain nojalla osakekauppaan perustuvaa saatavaa ei voida ulosmitata perustajaosakkaan velasta siltä osin, kuin perustajaosakkaalla on osakeyhtiölle saatavaa perittävänä (Keskitalo, 2005, s. 105). Tätä säännöstä kutsutaan kauppahintasaatavan ulosmittauskieloksi ja sillä pyritään varmistamaan se, että ostajien maksettavaksi tulevia loppukauppahintaa voidaan käyttää siihen, että rakennuskohde voidaan saattaa loppuun perustajaosakkaan maksukyvyttömyydestä huolimatta (mt.).

Osakkeenostajan oikeus purkaa kauppa

Perustajaosakkaan omaisuutta luovutettaessa konkurssiin on konkurssipesän ilmoitettava ilman aiheetonta viivästystä, haluaako konkurssipesä sitoutua niihin osakkeiden kauppasopimuksiin, joita perustajaosakas ei ole vielä täyttänyt (Keskitalo, 2005, s.105). Mikäli konkurssipesä ei sitoudu kauppasopimuksiin, on jokaisella osakkeen ostajalla mahdollisuus ja oikeus purkaa tehdyt kaupat. Jos taas perustajaosakkaan konkurssipesä ilmoittaa sitoutumisensa tehtyyn kauppaan aiheetonta viivästystä aiheuttamatta, ei osakkeenostaja voi purkaa kauppaa vedoten konkurssiin. Jos kauppa purkautuu ja ostaja on maksanut jo maksimi kauppahintaaeriä, suojaa lain panttioikeus ostajan maksamaa kauppahintaa sekä sille laskettua tuotokorkoa. Myös rakentamisvaiheen vakuus suojaa ostajaa kaupan purkautuessa, jos panttioikeus ei kata jo maksettuja kauppahintaaeriä. Rakentamisvaiheen vakuus kattaa yhtiölle vahingot, jotka aiheutuvat rakentamista koskevan sopimuksen toteuttamatta jättämisestä (mt.).

2.5.2 Ostajan vastuut uuden asunnon kaupassa

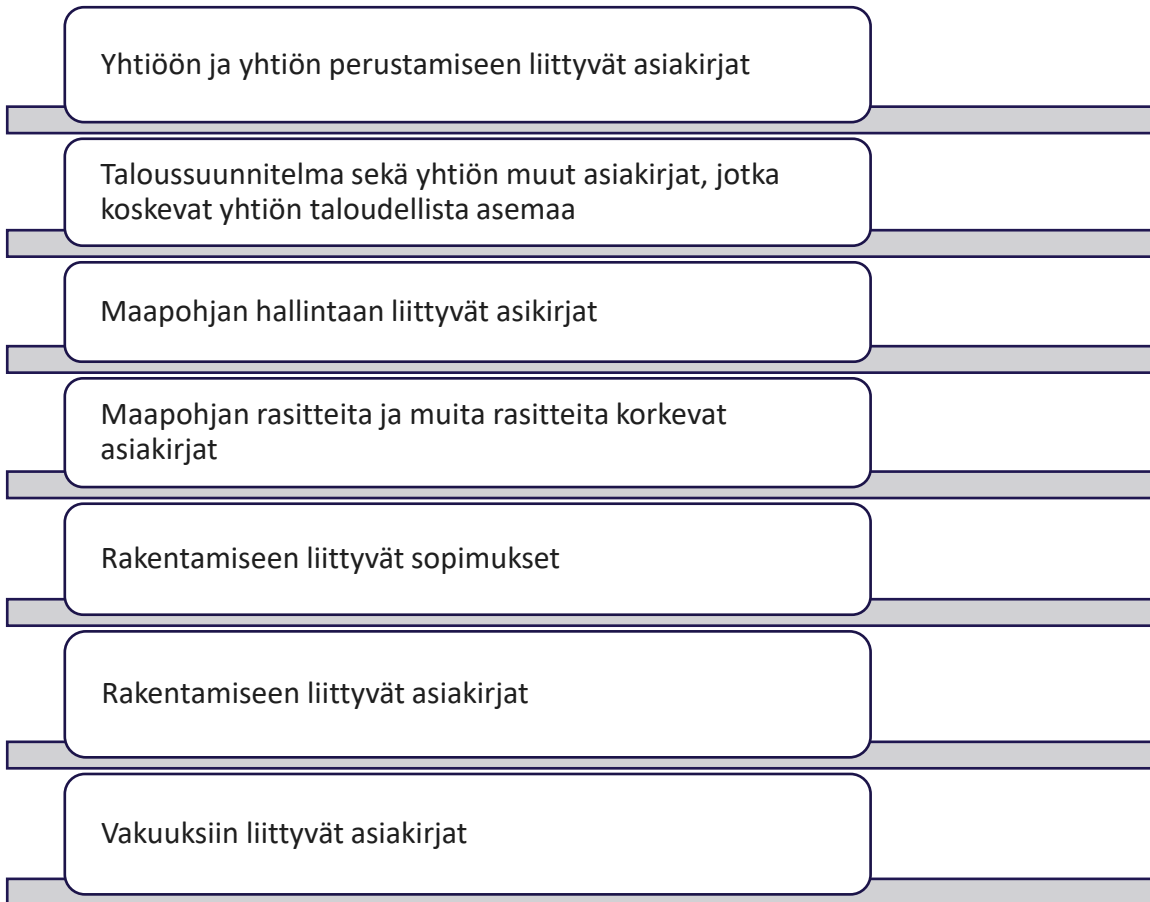
Järvensivun (i.a.) mukaan, vaikka RS-järjestelmä toimii pääsääntöisesti hyvin, on ostajan syytä tutustua huolella järjestelmään ja omiin oikeuksiinsa. Rakentamisvaiheessa olevan asunnon osto suunnitellessa ostajan olisi hyvä perehtyä myös itse rakennuttajaan ja urakoitsijaan, etenkin jos rakennuttaja ei ole yleisesti tunnettu toimija asuntorakentamisen alalla. Myös ulkopuolisen asiantuntijan käyttö ja konsultointi voi olla järkevää. Ostajan tulisi olla erityisen tarkkana seuraavien seikkojen suhteen:

- Taloussuunnitelman tarkastamisessa
- Maksupostin etupainotteisuuden suhteen
- Asunnon luvattujen materiaalien ja varustelun suhteen
- Lisätöiden suhteen
- Virheiden ilmoittamisessa aluksi muuttotarkastuksessa ja myöhemmin vuositarkastuksessa
- Hallinnan luovutuksessa eli vastaanotto yhtiökokouksessa
- Aikataulun osalta

Nevalan (2016) mukaan rakentamisen keskeytyessä ostajan taloudelliseen asemaan vaikuttaa merkittävästi se, kuinka hyvin ostajien maksamat kauppahinnan maksuerät sekä rakennuksen valmiusaste vastaavat toisiaan. Laki edellyttää, että edellä mainitut vastaavat toisiansa, mutta käytännössä poikkeuksia esiintyy yleisesti. Mikäli maksueriä on kerätty ostajilta hyvin etupainotteisesti, ei lakisääteisillä vakuuksilla välttämättä pystytä kuittaamaan kaikkia niitä kustannuksia, mitä rakennuksen valmistuminen vielä edellyttää.

2.6 RS-asiakirjat

Nevalan (2016) mukaan turva-asiakirjat ovat keskeisessä ja tärkeässä osassa rakentamisvaiheen sääntelyä. Perustajaosakkaalla on tärkeä tehtävä huolehtia siitä, että turva-asiakirjat luovutetaan säilytettäväksi ja että ne säilytetään säädetyllä tavalla. Vakuusasiakirjat sekä taloussuunnitelma tulee luovuttaa alkuperäisinä sille taholle, joka turva-asiakirjoja säilyttää. Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuulle jää tarkistaa asiakirjojen sisältö ja se, että ne noudattavat määräyksiä. Säilyttäjä seuraa myös kauppasopimuksia, jotka kuuluvat osakkeisiin. Kun rakentamisvaihe on päättynyt, turva-asiakirjat tulee luovuttaa osakeyhtiölle.



Kuvio 5. Uudisrakentamisen turva-asiakirjat.

Yllä mainitussa kuviossa on kerrottu pääpiirteittäin mitä eri asiakirjoja turva-asiakirjat ovat (Nevala, 2016, s. 96). Yhtiöön ja yhtiön perustamiseen liittyviä asiakirjoja ovat mm. yhtiön perustamiskirja, kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys. Jos yhtiöjärjestykseen tehdyt muutokset eivät käy ilmi kaupparekisteriotteesta, tulisi mukana olla yhtiökokouksen pöytäkirja tai muu selvitys yhtiöjärjestyksestä, josta muutokset saadaan selville (mt.).

Maapohjan hallintaan liittyvät asiakirjat pitävät sisällään lainhuutotodistuksen, maa-alueen vuokrasopimuksen sekä kiinteistön kauppa- tai muun saantokirjan (Nevala, 2016, s. 96). Maapohjan rasiitukseen ja rasiitteisiin liittyvillä asiakirjoilla taas tarkoitetaan esimerkiksi rasiitustodistusta, kiinteistörekisteriotetta ja muita täydentäviä selvityksiä kiinteistöön ja maapohjaan liittyvistä rasiiteista (mt.).

Rakentamiseen liittyviä vaadittavia asiakirjoja ja sopimuksia ovat mm. rakennuslupa, urakkasopimus, osaurakoista solmitut sopimukset sekä arvio myöhemmin tehtävistä

osaurakkasopimusten urakkahinnoista liitteineen (Nevala, 2016, s. 96). Vakuudet ovat hyvin keskeisessä osassa RS-järjestelmää ja siksi turva-asiakirjat sisältävät asiakirjat niin rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisestä vakuudesta sekä suorituskyvyttömyysvakuudesta (mt.).

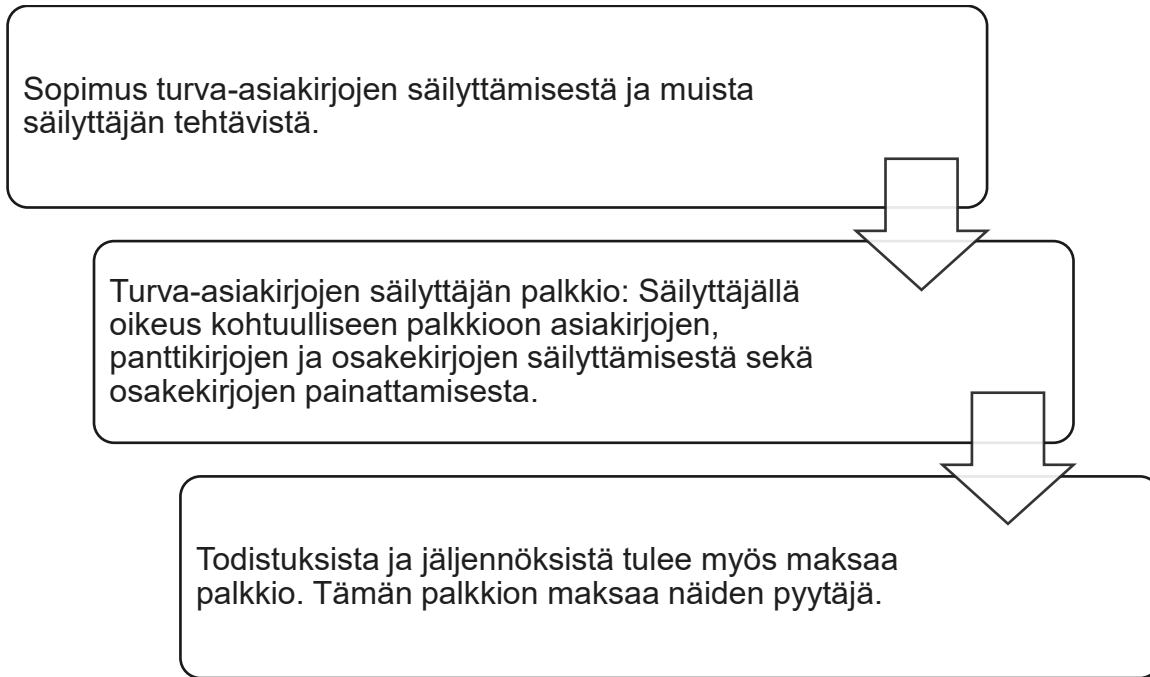
Koska rakentamista rahoitetaan RS-taloussuunnitelman mukaisesti, on taloussuunnitelma yksi tärkeimmistä turva-asiakirjoista (TurvaA, 4 §). RS-taloussuunnitelma sisältää mm. selvityksen rahoituksesta, rakennuskohteen hankintakustannuksista, panttikirjoista ja rakentamisvaiheen vakuutuksista sekä muista sitoumuksista. Suunnitelmasta selviää myös talousarvio rakentamisen jälkeistä tilikautta varten (mt.).

2.6.1 Turva-asiakirjojen säilytys

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on rakentamisvaiheen kaupassa keskeinen merkitys (Nevala, 2016, s. 111). Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii talletuspankki, muu luottolaitos tai aluehallintovirasto. Perustajaosakkaan tulee huolehtia siitä, että asunto-osakeyhtiön turva-asiakirjat säilytetään säädetyllä ja oikealla tavalla (mt.).

Luottolaitos tai pankki toimii säilyttäjänä, mikäli se on myöntänyt asuntoyhtiölle luottoa, joka maksetaan osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla (Nevala, 2016, s. 111). Jos asuntoyhtiölle luottoa myöntäviä pankkeja on useampi kuin yksi, voidaan pankeista valita turva-asiakirjojen säilyttäjäksi. Turva-asiakirjat tulee kuitenkin aina säilyttää Suomessa ja jos suinkin mahdollista myös yhtiön kotipaikkakunnalla (mt.).

Asiakirjojen säilyttäjän toimikausi päättyy silloin kun rakentamisvaihe päättyy (Vanhala, 2008, s.19). Tämän jälkeen on turva-asiakirjojen säilyttäjän luovutettava asiakirjat asuntoyhtiölle. Asuntokauppalain mukaan rakentamisvaihe puolestaan päättyy silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy yhtiön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön ja kun yhtiölle on valittu asuntokauppalain mukainen hallitus. Alla olevassa kuviossa on kerrottu turva-asiakirjoihin liittyvistä kuluista ja siitä kuka on velvoitettukulut maksamaan (mt.).



Kuvio 6. Turva-asiakirjojen säilytys.

2.6.2 Taloussuunnitelma

Taloussuunnitelman tehtävänä on turvata asunto-osakeyhtiön taloudellinen tilanne (Alanen ym., 2013, s. 34). Sen avulla esimerkiksi ostaja voi arvioida ostamansa osakkeen arvon, asuntoyhtiön taloudellisen vakauden sekä asumiskustannukset, jotka ovat odotettavissa. RS-taloussuunnitelmasta tulisi käydä ilmi esimerkiksi yhtiön maapohjan ja rakennusten hankinta- tai vuokrauskustannukset. Suunnitelmassa tulee näkyä myös oman pääoman sekä velkojen määrät. Muuta tärkeää sisältöä ovat mm:

- Rakennukseen kiinnitetyt panttikirjat sekä ilmoitus kenen hallussa ne ovat
- Selvitys yhtiön vakuutuksista, niiden summista ja vakuutusten antajista
- Yhtiölle myönnettyt luotot, luottojen ehdot sekä luottojen lyhennyssuunnitelma ja vakuudet
- Selvitys yhtiön velvoitteista, joista yhtiön tulee vastata osittain tai kokonaan varoilla, jotka tulee periä osakkaiden varoilla
- Selvitys osakkeista, jotka on hankittu tai suunniteltu hankittavaksi.

- Selvitys huollon, kunnallistekniikan, isännöinnin ja puhtaanapidon tehdyistä sopimuksista sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.
- Talousarvio rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta koskien. Tästä tulee ilmetä arvioitu suuruus yhtiövastikkeelle.

Talousarvio tulee aina vahvistaa jokaisen hallituksen jäsenen sekä perustajaosakkaan allekirjoituksella. Taloussuunnitelma on merkittävä myös siitä syystä, että yhtiö saa rakentamisvaiheessa antaa varallisuuttaan vakuudeksi, ottaa velkaa ja tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti (mt.).

3 AIKAISEMMAT TUTKIMUKSET AIHEESTA

Opinnäytetyön tutkimus liittyy RS-järjestelmään ja RS-lainan myöntämiseen vaikuttaviin seikoihin, mistä syystä aikaisempia tutkimuksia oli hyvä lähteä etsimään RS-järjestelmää yleisesti käsittelevistä tutkimuksista. RS-järjestelmää, sen toimivuutta ja esimerkiksi pankin näkökulmaa oli pohdittu aikaisemmissa tutkimuksissa. Tutkimuksia erityisesti RS-lainan saantiin vaikuttavista seikoista rakennuttajan näkökulmasta ei kuitenkaan löytynyt. Aikaisempien tutkimusten puuttumisen vuoksi aiheesta oli tärkeää tehdä tutkimus. Tutkimus auttaa mm. rakennuttajaa hahmottamaan, millä seikoilla on merkitystä RS-lainan hakuprosessissa.

RS-järjestelmää, sen vaiheita ja osa-alueita, on tutkittu aikaisemmin esimerkiksi opinnäytetöiden ja pro gradu -töiden muodossa. Toivonen (2018) on tutkinut diplomityössään asuntojen perustajarakennuttamisen prosessin kehittämistä. Lähtökohta ja tavoite tälle tutkimukselle syntyi tarpeesta kehittää perustajarakennuttaja yrityksen prosessia systemaattiseksi. Työssä on mallinnettu perustajarakennuttajan prosessin kulku, jonka pohjalta on laadittu prosessi-kaavio. Prosessikaaviossa on esitetty perustajarakennuttajan prosessit alkaen siitä, kun tontti tulee tarjolle ja päättyen vuositarkastuksen järjestämiseen. Ongelmana työssä nähtiin se, että virheiden mahdollisuus kasvaa, jos prosessin kulkua ei ole vakioitu. Tällä kaaviolla on pysytty selkiyttämään prosessin kulkua ja edistämään jatkossa myös yhtenäisen toimintatavan ylläpitämistä.

Toivosen (2018) diplomityö on perustajarakennuttajan kannalta hyvä kokonaisuus, jossa käydään läpi koko prosessi. Diplomityöstä on ollut apua myös tähän opinnäytetyöhön esimerkiksi kappaleeseen, jossa on kerrottu RS-järjestelmän vaiheista. Toisaalta työssä ei pureuduta niinkään yksityiskohtiin ja esimerkiksi pankin näkökulmaan.

Mäensalo (2021) tarkastelee opinnäytetyössään taas RS-järjestelmää erityisesti pankin näkökulmasta. Tämän tutkimuksen kohteena on ollut pankin ja rakennuttajan yhteistyö RS-projektin aikana. Tavoitteena työssä on ollut luoda myös perehdytysopas RS-järjestelmästä Kosken Osuuspankin henkilökunnalle. Työssä olennainen esille nostettu seikka on RS-pankin ja rakennuttajan välinen kommunikaatio sekä pankin vastuu lainmukaisuudesta.

Koska tässä opinnäytetyössä tutkitaan RS-rahoitukseen vaikuttavia seikkoja, on Mäensalon opinnäytetyössä myös tämän opinnäytetyön tutkimukseen liittyen relevantteja seikkoja (Mäensalo, 2021, s. 30). Työssä nostetaan esille seikka siitä, kuinka RS-rahoitus määritetään

rakennuttajan tarpeen sekä laskelmien mukaisesti ja kuinka kohteen rahoitus tulee olla hyvässä ajoin selvitetty, sillä taloussuunnitelmasta on käytävä ilmi se, miten paljon RS-kohdetta hankkeessa lainoitetaan. Neuvotteluissa myös käydään läpi grynderin tarjoamia vakuuksia ja lasketaan niiden riittävyttä. Kaikki nämä ovat oleellisesti RS-rahoitukseen vaikuttavia seikkoja (mt.).

Rakennusurakoitsijan vastuita ja velvollisuuksia käsitellään taas Matalan (2006) pro gradu -tutkielmassa. Matala käsittelee asiaa RS-järjestelmän ja rakennusalan yleisten sopimusehtojen YSE 1998:n valossa. Tutkimuksessa on keskitytty erityisesti tarkastelemaan vastuukysymyksiä juuri rakennusurakoitsijan näkökulmasta. Vastuista ja velvollisuuksista esimerkkinä työssä on esille nostettu mm. rakennustyömaan johtovelvollisuudet, rakennuskohteen vakuuttaminen ja urakoitsijan vastuu takuuajana.

Tärkeä tutkimuksessa esille nostettu asia on se, että RS-järjestelmä aiheuttaa urakoitsijalle kustannuksia ja nämä kustannukset vaikuttavat lopulta myös asunto-osakkeiden hintatasoon. Työssä vastuisiin ja velvollisuuksiin on perehdytty kuitenkin nimenomaan rakennusurakoitsijan näkökulmasta, ei pankin ja perustajarakennuttajan näkökulmasta. Kuitenkin, jos kohteessa asunto-osakeyhtiön on perustanut perustajarakennuttaja antaa hän rakennustyön ulkopuoliselle urakoitsijalle rakennusurakkana (Rudanko, 2020). Tällöin rakennusurakoitsijalla on myös tärkeä osa RS-kohteen valmistumisessa.

Asuntokauppalain ja sen tarjoaman suojajärjestelmän toimivuutta taas tutkitaan Pukkalan (2020) pro gradu- työssä. Pukkala käy työssään erityisen tarkasti ja yksityiskohtaisesti läpi rakennushankkeen eri vaiheet ja osoittaa mihin asuntokauppalaki velvoittaa asuntojen ostajia ja perustajaurakoitsijoita eri vaiheessa prosessia. Hän toteaa, että asuntokauppalaki tarjoaa toimivan suojajärjestelmän, jonka avulla voidaan taata sekä ostajan että myyjän oikeudet. Nämä oikeudet eivät kuitenkaan toteudu, jos velvollisuuksia ei noudateta ja niiden valvonta pettää. Rahoituksen ja RS-pankin kannalta on hyvä asia, että asuntokauppalaki ja sen tarjoama suojajärjestelmä eli RS-järjestelmä on todettu toimivaksi. Tällöin pankki uskalletaan sen turvin lähteä rahoittamaan myönteisemmin uusia RS-kohteita.

RS-järjestelmää on käsitelty aikaisemmissa tutkimuksissa pankin, perustajarakennuttajan ja rakennusurakoitsijan näkökulmista. Näissä töissä esille on tullut edellä mainittujen osapuolten vastuita, velvollisuuksia ja näiden toimijoiden näkökulmaa järjestelmään. Pankin näkökulmasta kertovassa Mäensalon opinnäytetyössä myös RS-rahoitusta on käyty läpi. Työssä

keskitytään kuitenkin pääasiassa pankin näkökulmaan rahoittajana, ei niinkään perustajarakennuttajan RS-rahoituksen vaikuttaviin seikkoihin. Ainoastaan perustajarakennuttajan RS-rahoituksen myöntämiseen vaikuttavia seikkoja käsittelevää tutkimusta ei ole kuitenkaan löytynyt.

Kansainvälisiä tutkimuksia ei ole aiheesta myöskään aikaisemmin tehty. Kuten Nevala (2016) toteaa, asuntokauppalaki on suomalainen kansallinen laki. RS-järjestelmä pohjautuu asuntokauppalain toiseen lukuun, joten näin ollen ei luonnollisestikaan aiheesta kansainvälisiä tutkimuksia tehdä.

4 TUTKIMUKSEN TEKEMINEN

Tämä luku käsittelee opinnäytetyön tutkimusmenetelmää, siihen liittyvää teoriaa ja niitä seikkoja, joiden perusteella tutkimusmenetelmä on valittu. Alasuutarin (2011, s.141) mukaan teoreettinen viitekehys määrää sen, millaista tutkimusaineistoa tutkijan kannattaa kerätä ja millaista menetelmää kannattaa tutkimuksessa käyttää. Koska opinnäytetyön aihe on hyvin rajattu, teemahaastattelun avulla saatiin riittävästi tietoa tutkimusongelmaan.

4.1 Tutkimusmenetelmä

Tässä opinnäytetyössä tutkimusmenetelmäksi valikoitui kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus, joka toteutetaan teemahaastatteluna eli puolistrukturoidun haastattelun muodossa (Eskola ym., 1998, s. 156). Puolistrukturoitu haastattelu valikoitui haastattelutyyppiä sen takia, että haastattelussa ei haluttu käyttää valmiita vastausvaihtoehtoja vaan haluttiin, että haastateltava saa vastata haastattelussa omin sanoin (mt.).

Kun valitaan teemahaastattelu haastattelututkimuksen tekotavaksi, tulee miettiä tarkasti sitä, pääsevätkö itse haastateltavat haastattelun kuluessa valitsemaan teemoja ja vaikuttamaan juuri näiden teemojen painottumiseen (Vilkka, 2021, s.220). Haastattelussa olisikin siis toisin sanoen tärkeää, että haastateltavan itsensä mielestä tärkeä teema nousisi esille (mt.).

Teemahaastattelussa pyritään löytämään vastauksia tutkimuksen tarkoituksen ja ongelmanasettelun mukaisesti (Tuomi ym., 2009, s. 75). Etukäteen valitut teemat perustuvat tutkimuksen viitekehukseen eli tutkittavasta ilmiöstä jo tiedettyyn tietoon. Metodologisesti teemahaastattelussa pyritään korostamaan ihmisten tulkintoja asioista ja ihmisten asioille antamia merkityksiä sekä sitä, miten merkityksen syntyvät vuorovaikutuksessa (mt.).

Teemahaastattelun teemoittelulla on kaiken kaikkiaan kyse laadullisen aineiston pilkkomisesta sekä ryhmittelystä aihepiirien mukaan (Tuomi ym., 2009, s. 93). Näin syntyy mahdollisuus vertailla tiettyjen teemojen esiintymistä aineistossa (mt.).

4.2 Tutkimusaineisto

Tutkimushaastattelussa selvitettiin pankin asiantuntijoiden näkemyksiä RS-järjestelmästä ja siitä, mitkä seikat heidän mielestään vaikuttavat RS-lainan myöntämiseen. Alla olevassa taulukossa on esitetty haastateltavien tiedot. Haastateltavista kaikki työskentelevät pankeissa Etelä-Pohjanmaan alueella. Koska pankin työntekijöiden henkilöllisyyttä ei haluttu tuoda esille, on haastateltavat anonymiteetin säilyttämiseksi nimetty pankin asiantuntijoiksi 1,2,3 ja 4.

Taulukko 1. Haastateltavien tiedot.

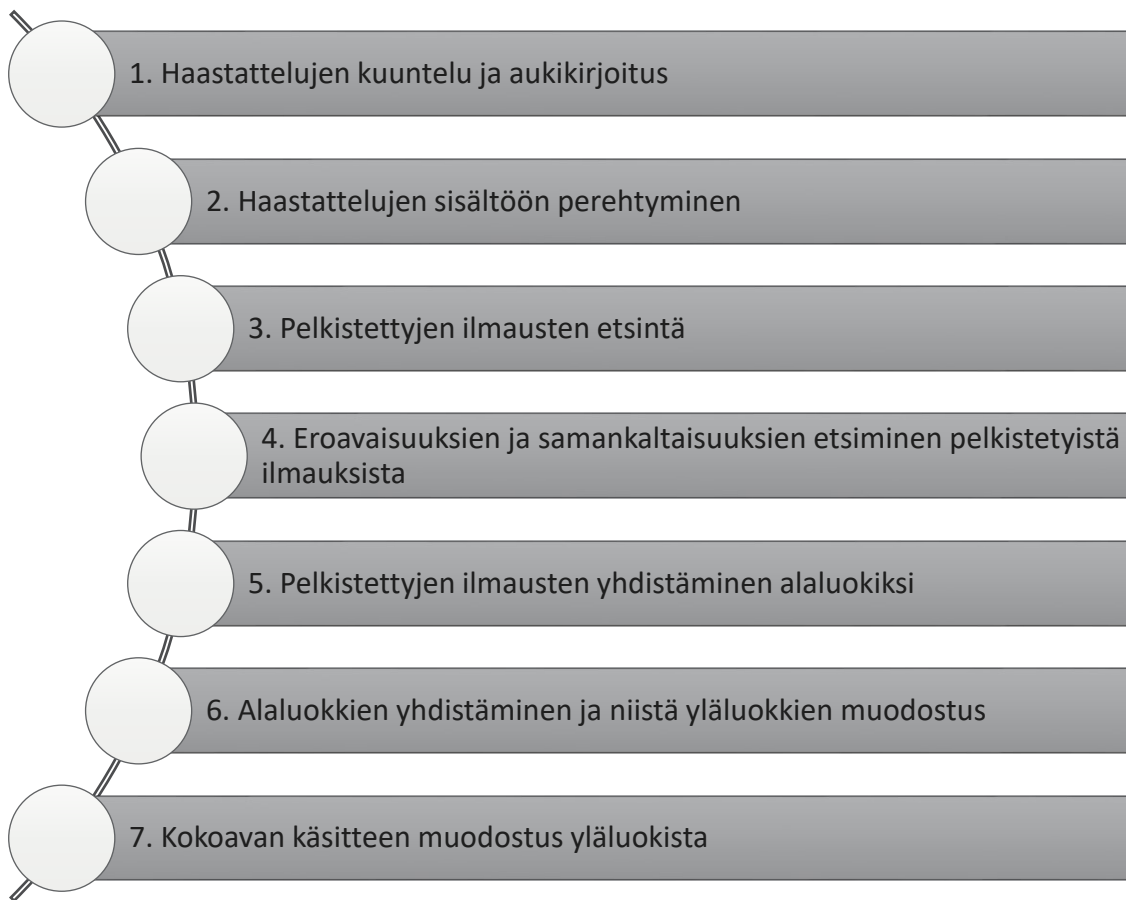
Asiantuntija	Kokemus RS-lainan parissa työskentelystä	Asema yrityksessä
Pankin asiantuntija 1	n. 20 vuotta	Asiakkuusjohtaja
Pankin asiantuntija 2	n. 20 vuotta	Pankinjohtaja
Pankin asiantuntija 3	n. 3 vuotta	Yritysrahoituspäällikkö
Pankin asiantuntija 4	n. 15 vuotta	Konttorin johtaja

Kuten yllä olevasta taulukosta on havaittavissa, on jokainen asiantuntija työskennellyt RS-lainan parissa jo useamman vuoden ajan. Pitkä kokemus takaa myös sen, että asiantuntijoiden ymmärrys RS-järjestelmästä on korkeammalla tasolla kuin juuri aiheen parissa aloittaneilla. Haastattelututkimus toteutettiin jokaisen haastateltavan kanssa pankissa, jossa haastateltava työskentelee. Jokainen edellä mainituista pankeista myöntää RS-lainaa yrityksille Etelä-Pohjanmaan alueella.

Teemahaastattelun pohja koostui seitsemästä kysymyksestä, jonka ympärille haastattelu rakennettiin. Haastattelukysymyksen on koottu opinnäytetyön loppuun liitteeksi (liite 1). Haastattelun alussa haastateltavilta kysyttiin heidän asemastaan yrityksessä sekä siitä, kuinka pitkään haastateltavat ovat työskennelleet RS-järjestelmän parissa. Kolmannella kysymyksellä pyrittiin selvittämään haastateltavien kokemuksia RS-lainaan liittyen. Loput kysymykset käsitelivät RS-lainan myöntämiseen liittyviä seikkoja.

4.3 Haastattelujen analysointi

Tässä opinnäytetyössä tutkimusaineisoa analysoitiin aineistolähtöisesti sisällönanalyysin avulla (Tuomi ym., 2009, s. 109). Tärkeässä osassa analysoinnissa on ollut aineiston pelkistäminen. Aineiston pelkistämällä eli redusoinnilla tarkoitetaan analysoitavan informaation auki kirjoittamista niin, että aineistosta karsitaan tutkimukselle epäolennaiset seikat pois (mt.). Alla olevassa kuviossa 7 on esitetty sisällön analyysin eteneminen.



Kuvio 7. Sisällön analyysin eteneminen (Tuomi & Sarajärvi, 2009, s.109).

Koska tutkimus toteutettiin haastatteluna, purettiin haastatteluaineisto aivan aluksi auki kirjalliseen muotoon. Kirjalliseen muotoon haastattelut purettiin aina jokaisen haastateltavan haastattelu kerrallaan sanasta sanaan kirjoittaen.

Kun haastattelut oli saatu purettua, aloitettiin haastattelujen sisältöön perehtyminen. Sisällöistä poimittiin oleellisin ja etsittiin pelkistetyt ilmaukset. Tutkimuksen kannalta merkityksetön sisältö jätettiin huomiotta. Tämä jälkeen saadusta oleellisesta tiedosta etsittiin eroavaisuuksia

ja samankaltaisuuksia haastattelun teemoista jokaisen haastateltavan asiantuntijan kohdalta. Sen jälkeen pelkistetyt ilmaukset yhdistettiin kaikista haastatteluista, haastattelut purettiin aluksi yhteen alaluokiksi ja tämän jälkeen muodostettiin yläluokat oleellisimmista tiedoista teemoittain. Lopussa tuloksena yläluokkien tärkeimmästä tiedosta saatiin kokoava käsite tutkimuksen tuloksista. Tämä tulos vastaa opinnäytetyön tutkimusongelmaan.

5 TUTKIMUSTYÖN TULOKSET

Tässä kappaleessa esitellään tutkimushaastattelujen tulokset. Koska tutkimus menetelmänä on käytetty teemahaastattelua, tuloksia käydään läpi haastatteluissa esiin nousseitten teemojen avulla. Tutkimustulosten tarkoituksena työssä on selvittää, mikä on pankkien asiantuntijoiden näkökulma seikoista, mitkä vaikuttavat RS-rahoituksen myöntämiseen.

5.1 Kokemus RS-järjestelmästä eri pankeissa

Ensimmäisenä yläluokkana oleellisimmista haastattelujen teemoista esiin nousi pankin asiantuntijoiden kokemus RS-järjestelmästä. Jokainen haastatteluun vastanneista pankkivirkailijoista oli työskennellyt RS-lainoituksen parissa eli kokemus järjestelmästä pohjautui haastateltavien omiin kokemuksiin. Esille nousi selkeästi se, että kaikki haastateltavista pankkivirkailijoista samaistuivat teoriaosuudessaakin esille nousseeseen ajatukseen siitä, että RS-järjestelmä on hyödyllinen järjestelmä.

Kuten Pukkala (2020) pro gradu -tutkielmansa johtopäätöksissä toteaa, tarjoaa asuntokauppalaki toimivan suojajärjestelmän. Myös pankin asiantuntijat olivat samaa mieltä siitä, että asuntokauppalaki ja RS-järjestelmä oikein käytettynä turvaa kaikkia osapuolia niin ostajaa, rakennuttajaa kuin pankkia. Pankin asiantuntija 1 totesi aiheesta seuraavaa:

RS-järjestelmä on kolmikanta sopimus, siinä ovat perustajaosakkaat, asuntoyhtiö ja pankki. Järjestelmä on kaikkien kannalta hyvä ja turvallinen tapa toimia.

RS-järjestelmää luonnehdittiin myös osittain hieman kankeaksi järjestelmäksi ja asiantuntijat kokivat, että rakennuttajalta vaaditaan ammattitaitoa ja kokemusta, että he pystyvät suoriutumaan RS-järjestelmän vaatimista velvoitteista. Näitä velvoitteita ovat esimerkiksi turva-asiakirjojen toimittaminen. Pankin asiantuntija 2 koki järjestelmän seuraavasti:

Ehdottomasti hyvä ja tarpeellinen järjestelmä, mutta hirveän notkea se ei ole. RS-järjestelmä on todella määrämuotoinen. Se on tietysti sinänsä hyvä, koska silloin asunnon ostaja tietää vaadittujen tietojen ansioista, millaista kohdetta hän on ostamassa.

Erityisesti asiantuntija 3 painotti, että rakennuttajilta vaaditaan kokemusta RS-järjestelmän läpi viemiseksi. Hän kuitenkin koki, että vaativa suunnittelu on myös tae monesti sille, että pankki voi luottaa hankkeen etenevän hyvin. Asiantuntija 3 totesi järjestelmästä seuraavaa:

Se on aika byrokraattinen ja vähän kankea järjestelmä, joka vaatii paljon rakentajalta. Me pankissa nähdään se niin, että jos kaikki menee suunnitellun mukaan, niin hanke pitäisi mennä hienosti maaliin.

RS-järjestelmä on tarpeellinen järjestelmä, jonka tarkoituksena on nimenomaan suojella asunnon ostajaa (Linnainmaa ym., 2007, s. 25). Aukoton suoja ostajalle järjestelmä ei silti ole, sillä se ei estä esimerkiksi asunto-osakeyhtiötä menemästä konkurssiin. Kuitenkin määrätyillä, osittain kankeillakin toimenpiteillä pankki pyrkii varmistamaan sitä, että kykenemättömät rakennuttajat ja rakentajat eivät saa RS-rahoitusta (mt.).

5.2 Kriteerit kohteen RS-lainan myöntämiselle

Tärkeimpänä teemana haastattelututkimuksessa oli selvittää, mitkä ovat pankin asiantuntijoiden kriteerit sille, että kohteelle voidaan myöntää RS-lainaa. Tämän teeman avulla haluttiin erityisesti selvittää konkreettisia tekijöitä ja seikkoja, mitkä vaikuttavat lainan myöntämiseen. Nämä seikat ovat niitä tekijöitä, johon pankki kiinnittää huomiota miettiessään RS-kohteen rahoittamista. Edellä mainittuja seikkoja asiantuntijoiden mielestä olivat esimerkiksi lainoitusaste, ennakkovarausaste, suorituskyvyttömyysvakuus, sijainti sekä yrityksen taloudellinen tilanne.

Rakennuttajan ja urakoitsijan taloudellinen tilanne

Keskeisenä seikkana RS-lainan myöntämiseen pankin asiantuntijat näkivät rakennuttajan ja urakoitsijan taloudellisen tilanteen. Rakennuttajan ja hankkeeseen palkatun urakoitsijan taloudellisen tilanteen tulisi olla vakaa ja hyvä. Taloudellista tilannetta pyritään selvittämään esimerkiksi tilinpäätöstietojen avulla. Myös urakoitsijan taloudellista tilannetta selvitetään tarkasti. Esimerkiksi rakennuttajan hankkeeseen suunnitteleman urakoitsijan liikevaihdosta pankit pystyvät tulkitsemaan mm. sen, onko hanke sopivan kokoinen vai liian suuri sille. Pankin asiantuntija 1 totesi rakennuttajan taloudellisesta tilanteesta seuraavaa:

Yrityksen taloudellista tilannetta tutkitaan tarkasti. Otamme mm. Suomen asiakastiedolta reittauksen ja jos on kysymys isommasta hankkeesta teemme vielä omia sisäisiä reittauksia.

Asiantuntija 4 kommentti:

Alussa katsotaan esimerkiksi grynderin tilinpäätöstietoja. Miten hän on pyörittänyt sitä omaa bisnestään. Myös suunnitellun urakoitsijan taloudellinen tilanne on sellainen, mikä pankkia kiinnostaa.

Pankkien luottoriskien hallinta tulee olla erittäin tehokasta ja luotettavaa (Makkonen, 2016, s.115). Pankit eivät voi myöntää luottoa yrityksille, joiden taloudelliset realiteetit eivät ole kunnossa. Taloudellisen tilanteen tutkiminen ei vain pienennä pankin riskiä, vaan pienentää myös rakennuttajan ja urakoitsijan riskiä. Tilanteen tutkiminen auttaa rakennuttajaa hahmotamaan, onko hänen taloudellinen tilanteensa kyseiselle hankkeelle riittävä (mt.).

Pankin asiantuntijat nostivat esille myös seikan siitä, että lainoitusasteen takia pankin tulee tutkia rakennuttajan taloudellista tilannetta. Koska asuntojen myyntihinnasta vain tietty prosentti voidaan antaa RS-rahoitusta, tulee asunnon ostajalla olla myös omaa rahaa. Taloyhtiöön ei tulisi jäädä tiettyä prosenttia enemmän taloyhtiölainaa.

Tulevan RS-kohteen sijainti ja pohjaratkaisu

Finanssivalvonnan (i.a.) teettämässä kyselyssä vastaajat arvioivat rakennusaikaisen rahoituksen yhdeksi keskeisemmäksi riskiksi kohteen sijainnin. Syrjäseuduilla ja taantuviksi arvioituilla alueilla kohteitten myyminen on huomattavasti vaikeampaa kuin vetovoimaisilla alueilla. Myös tämän opinnäytetyön haastateltujen pankkien asiantuntijat olivat sitä mieltä, että tulevan RS-kohteen sijainnilla on rahoituksen myöntämisestä mietittäessä suuri painoarvo.

Suunnitellun RS-kohteen sijainnin vetävyydestä parhaiten tiedon saa yleensä alueen kiinteistövälittäjiltä. Haastateltavat painottivatkin haastattelussa kiinteistövälittäjän ja rakennuttajan yhteistyötä sekä kommunikaatiota. Asunnon pohjaratkaisusta ja sijainnista asiantuntija 2 totesi seuraavaa:

Sijainti on todella tärkeä ja se millaisia asuntoja rakennetaan eli pohjaratkaisu on myös merkityksellinen. Pohjaratkaisu ei saisi olla liian erikoinen, eikä sisältää liian erikoisia materiaaleja. Me ei rahoittajana pidetä siitä, että koitetaan jotakin vallankumouksellista uutta juttua. Me halutaan koettua ja testattua, emme lähde pioneerityöhön. Asunnot tulee olla myös paikassa, missä ne menevät kaupan ja asuntojen tulee olla oikean kokoisia, että potentiaalinen ostajakunta olisi mahdollisimman suuri.

Mäensalon (2021) tutkimuksessa myös todettiin väärän sijainnin olevan pankille iso riski. Jos asuntoja jää myymättä, korottaa se jo asunnon ostaneiden kulut ennakoituja suuremmiksi

yhtiölainan korkomenoiksi sekä sitä kautta kasvavaksi rahoitusvastikkeen nousuksi. Tällöin asunnonomistajien kulut osakkeesta voivat kasvaa niin korkeiksi, että he eivät enää pysty suoriutumaan lainojen lyhennyksistä.

Aikaisemmat kohteet ja rakennuttajan historia

Yhtenä merkittävänä kriteerinä pankin miettiessä lainan myöntämistä oli myös se, minkälaisia kohteita rakennuttaja on aikaisemmin tehnyt. Haastattelujen tietojen perusteella pankkien asiantuntijat pitivät todella tärkeänä seikkana rakennuttajan historiaa ja aikaisempien kohteiden menestystä. Asiantuntijat kertoivat mm. selvittävänsä miten aikaisempien kohteiden myynti ja rakentaminen on sujunut ja onko edellisistä kohteista vielä mahdollisesti osakkeita myymättä. Myös työlle suunnitellun rakennusurakoitsijan aikaisempien kohteiden menestys kiinnostaa pankkia. Onnistuneet hankkeet luovat uskoa rakennuttajaan ja rakennusurakoitsijaan. Pankin 1 asiantuntija näki asian seuraavasti:

Jos asiakas on meidän pankillemme uusi ja heidän kanssaan ei ole tehty aikaisemmin RS hankkeita, silloin kartoitetaan rakennuttajan aikaisemmin tehtyjä hankkeita, jos niitä löytyy. Näitä hankkeita tarkastellaan siitä näkökulmasta, kuinka kauppa on käynyt ja onko esimerkiksi myymättömiä osakkeita aikaisemmissa kohteissa. Yleisesti ottaen sitä rakennusliikettä kyllä syynätään hyvinkin tarkasti.

Matalan (2006) pro gradu -tutkielmassa on tutkittu rakennusurakoitsijan vastuuta ja velvollisuuksia. Kuten tutkielmassa on todettu, rakennusurakoitsijan velvollisuuksiin kuuluu esimerkiksi rakennustyömaan johtovelvollisuudet. Myös pankin asiantuntijat kertoivat, että heitä kiinnostaa kohteeseen suunnitellun rakennusurakoitsijan historia. Jos esimerkiksi urakoitsija ei ole selviytynyt edellisten kohteiden velvollisuuksista ja vastuista, pankki voi haluta kohteeseen toisen rakennusurakoitsijan tai antaa kielteisen rahoituspäätöksen.

5.3 Rakennuttajan toimenpiteiden parantaminen ennen ennakkomarkkinointivaihetta

Yhtenä tärkeimpänä teemana tutkimuksessa oli selvittää pankin asiantuntijoiden mielipidettä siitä, mitä rakennuttaja voisi tehdä paremmin jo ennen ennakkomarkkinointivaihetta, jotta RS-laina voitaisiin rakennuttajalle myöntää. Kysymyksellä pyrittiin saamaan selville, onko jokin erityinen osa-alue (esimerkiksi asiakirjoissa), jolla on suurempi painoarvo. Alla olevassa kuviossa 8 on esitetty tulokset siitä, mitä seikkoja pankin asiantuntijat pitivät tärkeimpinä.



Kuvio 8. Toimenpiteet ennen RS-rahoituksen hakua.

Kun rakennuttajalla on esittää pankille kuviossa mainittuja seikkoja rahoitusneuvottelujen alussa, neuvottelut etenevät pankin mukaan huomattavasti jouhevammin. Asiantuntijat painottivat myös sitä, kuinka seikat tulisi tuoda faktojen pohjalta esille. Rakennuttaja voi esimerkiksi esitellä koostamansa ennakkomarkkinoinnin tulokset pankille ja tuoda materiaaleissaan esille aikaisempia kohteita sekä ns. todistusaineistoa siitä, miten aikaisempien kohteiden kanssa rakennuttajalla on sujunut.

Taustatyö ja dokumentointi

Taustatyön merkitys korostuu niin mietittäessä tulevan RS-kohteen sijaintia kuin rakentamisen kustannuksia. Teoriaosuudessa esille nostettiin perustajarakennuttamisen useat eri sopimussuhteet kuten pääurakasopimus, aliurakasopimukset ja esimerkiksi sopimus suunnittelijan kanssa. Pääurakoitsijan asema hankkeessa on merkittävä, siksi pankkia kiinnostaa minikälaista urakasopimusta rakennuttaja on pääurakoitsijan kanssa sopimassa. Pankin asiantuntija 3 ja asiantuntija 4 olivat taustatyöstä ja dokumentaatiosta seuraavaa mieltä:

Dokumentaatiolla on merkitystä. Kun se rakennuttaja tulee ekan kerran pankista tiedustelemaan sitä lainaa niin olisi hyvä, että hän olisi tehnyt jo hyvän pohjatyön. Välittäjäyhteistyötä, selvittänyt rakentamisen kustannukset riittävän tarkasti ja mahdolliset aliurakoitsijat. Heti alusta alkaen on tärkeää nähdä koko projekti kokonaisuudessaan ja sen aikataulus.

Pankin asiantuntija 4:

Ihan alussa, kun hanketta suunnitellaan ja RS-rahoitusta tullaan pankista hakemaan, niin kyllä jos se rakennuttaja on valmistautunut siihen tapaamiseen ja sillä on ne tietyt asiat jo valmiina esittää, niin se nopeuttaa asian etenemistä. Pankilta voi myös tapaamisaikaa varattaessa kysyä, mitä kaikkea olisi hyvä ottaa mukaan.

Moni asia tarkentuu vasta RS-hankkeen edetessä, mutta alussa pankille merkityksellistä on nähdä hanke kokonaisuutensa, jotta pankki voi tietää, millaiseen kohteeseen on rahoitusta mahdollisesti myöntämässä. Koska RS-rahoituksen hakijana on nimenomaan rakennuttaja, joka antaa kohteen rakennusurakkana urakoitsijalle, tulee pankin tietää riittävät tiedot myös itse urakoitsijasta. Rakennusurakoitsija on RS-kohteessa tärkeässä osassa, sillä hän suorittaa kohteessa käytännön työn. Pankin asiantuntija 4 oli myös tarvittavien dokumenttien keräämisestä samoilla linjoilla kuin asiantuntija 3. Hän myös korosti sitä, että rahoituksen myöntämistä ehdottomasti nopeuttaa, jos rakennuttajalla on tietyt dokumentit valmiina rahoitusta neuvottelemaan tullessa.

Taloussuunnitelma

Kaikki pankin asiantuntijat painottivat vastauksissaan taloussuunnitelman tärkeyttä RS-rahoituksen hakemisessa. Kuten teoriaosuudessaakin kerrottiin, taloussuunnitelma pitää sisällään paljon tietoa ja on merkittävä asiakirja niin pankille kuin ostajallekin. Taloussuunnitelmasta ilmenevät esimerkiksi asunto-osakeyhtiön ottamat velat, jotka kiinnostavat niin pankkia kuin asunnon ostajaa. Pankin asiantuntija 1 totesivat haastattelussa taloussuunnitelmasta seuraavaa:

Taloussuunnitelma on tärkeä paperi. Siitä pankki näkee ensinnäkin millä periaatteella maksuposteja ruvetaan laskuttamaan.

Kuten teoriaosuudessaakin aikaisemmin kerrottiin, maksupostit saavat erääntyä maksettaviksi vain sitä tahtia, kun RS-kohde edistyy. Myös pankin asiantuntija 2 oli samoilla linjoilla siitä, että maksupostitaulukko kiinnostaa pankkia:

Yritän aina parhaan ymmärryksen mukaan katsoa sitä, kuinka taloussuunnitelma on tehty ja kuinka maksupostit erääntyvät ostajilla maksettavaksi. Tämä on siitä syystä tärkeää, ettei käy niin, ettei voida viedä hanketta eteenpäin, kun ei saada jotakin maksuposti vaadetta täyteen rahan puutteen vuoksi.

Järvensivun (i.a.) mukaan ostajan tulisi olla tarkkana maksupostien etupainotteisuuden suhteen. Kuten ostajan velvollisuuksista kerrottaessa, rakentamisen keskeytyessä ostajan taloudelliseen asemaan vaikutta myös merkittävästi se, kuinka hyvin maksetut kauppaerät sekä rakennuksen valmiusaste vastaavat toisiaan.

Ennakkomarkkinointitutkimus

Jo ennen kuin tulevaa RS-kohde voidaan liittää RS-järjestelmään, tulisi pankille olla selvillä kohteen sijainnin ja alueen vetävyys. Pankin asiantuntijoista osa nosti esille ennakkomarkkinoinnin tutkimisen jo ennen kuin rakennuttaja tulee hakemaan RS-lainaa pankista. Tällöin rakennuttajalla on jo tässä vaiheessa näyttää pankille faktaa alueesta ja sen kiinnostavuudesta. Ennakkomarkkinointitutkimuksessa kiinteistönvälittäjien mielipiteellä on suuri painoarvo. Tutkimus olisikin hyvä tehdä yhteistyössä alueen välittäjien kanssa. Pankin asiantuntijat 1 ja 2 pohtivat ennakkomarkkinoinnin tutkimisesta seuraavaa:

Pankin asiantuntija 1

Oikein hyvässä hankkeessa rakennuttaja on tehnyt jonkinsorttista ennakkomarkkinointi tutkimusta, että olisiko tuossa alueella kysyntää asunnoille, kannattaisiko tuohon tehdä.

Pankin asiantuntija 2

Kun rakennuttaja tulee kertomaan tontistaan, niin aluksi pankki pyytää olemaan välittäjään yhteydessä. Välittäjän avulla voidaan myös tutkia, että onko se paikka riittävän kiinnostava. Välittäjä osaa jo heti kohteesta todennäköisesti sanoa, että onko tämä sellainen paikka, josta menee asuntoja kaupan ja onko tästä kohteesta kiinnostuneita.

Kuten Ylihärsilä (2017) teoriaosuudessa esille nosti, ennakkomarkkinointi suoritetaan jo ennekuin kohdetta liitetään RS-järjestelmään. Ennakkomarkkinointitutkimuksella rakennuttaja voi selvittää, onko suunnitellulla mahdollisella tulevilla RS-kohteella alueella kysyntää (mt.).

Kokemuksen esille tuonti

Kokemus aikaisemmista RS-kohteista tuottaa rakennuttajalle etua uuden RS-kohteen rahoituksen hakuprosessissa. Koska RS-järjestelmä sisältää paljon työtä rakennuttajalle mm. asiakirjojen suhteen, on aikaisemmista hankkeista ja vankasta asiantuntijuudesta rakennuttajalle paljon hyötyä. Pankeissa kokemus koettiin vahvasti RS-hankkeen eteenpäin viemisen kannalta tärkeänä tekijänä. Pankin asiantuntija 2 totesi kokemuksesta seuraavaa:

RS-järjestelmä on kokeneen rakentajan juttu. Millekään keltanokkarakentajille tämä RS-järjestelmä ei sovi, sillä paperisota on melkoinen. Yleensä se ei taitu sellaiselta rakentajalta, joka on viime viikolla aloittanut rakennustoiminnan.

Kokemuksella on myös vaikutusta siihen, myönnetäänkö rakennuttajalle suorituskyvyttömyysvakuutta. Jos suorituskyvyttömyysvakuutta ei myönnetä, ei RS-hanke etene. Asiantuntija 3 totesi suorituskyvyttömyysvakuudesta seuraavaa:

Suorituskyvyttömyysvakuus on ollut joissakin hankkeissa ongelmana. Vakuutusyhtiöt eivät myönnä suorituskyvyttömyys vakuutta, jos olet vasta alkaja ja yrityksellä ei ole vielä näyttää riittävästi referenssejä.

Kun rakennuttaja alussa neuvottelee pankin kanssa mahdollisesta RS-rahoituksesta, olisi hänen hyvä tuoda oma kokemuksensa ja ammattipätevyytensä esille. Myös suunnitellun hankkeen urakoitsijan pätevyys kiinnostaa pankkia.

5.4 Omistuspohjan vaikutus RS-lainan myöntämiselle

Tutkimushaastatteluissa yhtenä teemana oli selvittää pankin näkemystä siihen vaikuttaako lainan myöntämiseen se, että kohteen asuntojen ostajista suurin osa olisi omistusasujia eikä sijoittajia. Kysymyksellä haluttiin päästä selvyyteen siitä, voiko esimerkiksi tietty määrä omistusasujia markkinointivaiheessa edesauttaa pankkia olemaan suopeampi rahoituksen myöntämiseen. Tähän kysymykseen pankin asiantuntijoilta tuli hieman toisistaan eroavia kommentteja, mutta jokainen heistä painotti sitä, että tilannetta tulee katsoa tapauskohtaisesti. Pankin asiantuntija 2 näki asian seuraavasti:

Ei me sillä tavalla luokitella, että ei annettaisi lainaa, jos siellä tulevassa kohteessa olisi paljon sijoittajia. Kuitenkin lähtökohtaisesti on niin, että pankki suhtautuu suopeammin sellaisiin ostajiin, jotka haluavat kohteen omaan käyttöön, ei

sijoitukseen. Tällöin lainan takaisinmaksukyky on testattu heitä rahoittavassa pankissa. Tämä ei kuitenkaan ole yksiselitteistä, sillä on olemassa myös hyvin vaka-varaisia sijoittajia. Jotta tähän kysymykseen pystyisi antamaan yksiselitteisen vastauksen, täytyisi tietää millaisia sijoittajia kohteesta on kiinnostunut.

Pankin asiantuntija 4 painotti myös omistuspohjan merkitystä

Omistuspohjalla on tänä päivänä merkitystä pankille. Jos sijoittajia on useampia, on se aina parempi kuin sijoittajia olisi vain muutama, joilla on omistuksessa paljon samasta kohteesta. Riski on tällöin pankin näkökulmasta suurempi, sillä omistajat loppupeleissä vastaavat yhtiölainoista.

Pankin asiantuntijat olivat samaa mieltä finanssivalvonnan (i.a.) teettämässä kyselyssä esille nousseeseen seikkaan siitä, että omistuspohjalla on merkitystä rahoitusta mietittäessä. Sijoittajien ja omistusasuja osakkaiden erona nähtiin esimerkiksi se, että omistusasujat haluavat monesti maksaa yhtiölainan nopeasti pois. Ehdot henkilökohtaisessa pankkilainassa ovat yleensä omistusasujille paremmat. Sijoittajaosakkaat voivat hyötyä taas enemmän taloyhtiö-lainasta verotuksen kannalta. Esille nousi myös seikka siitä, kuinka pankki voi halutessaan asettaa rahoituksen myöntämisessä ehdon siitä, että tulevissa asunoissa vähintään puolet asunnoista tulisi olla omistusasujille.

6 YHTEENVETO JA POHDINTA

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli vastata tutkimusongelmaan, mitkä seikat vaikuttavat RS-rahoituksen myöntämiseen perustajarakennuttajalle. Opinnäytetyössä tutkittiin pankin asiantuntijoiden näkemyksiä RS-rahoituksen myöntämisestä ja rahoitukseen vaikuttavista seikoista.

Empiiristen tutkimustulosten perusteella saatiin pankin asiantuntijoiden näkökulmasta selville RS-rahoituksen myöntämiseen vaikuttavat tärkeimmät seikat. Tärkeimmiksi seikoiksi asiantuntijat kokivat rakennuttajan ja urakoitsijan taloudellisen tilanteen, tulevan RS-kohteen sijainnin, rakennuttajan ja urakoitsijan menestyksen edellisissä hankkeissa sekä kokemuksen ja ammattipätevyyden. Kun rakennuttaja lähtee hakemaan RS-rahoitusta tulevalle hankkeelle, tulisi hänellä olla edellä mainitut seikat kunnossa. Jo ennen ennakkomarkkinointivaihetta rakennuttajan olisi asiantuntijoiden mielestä hyvä tehdä jonkinlaista ennakkomarkkinointitutkimusta ja koostaa pankille tietoja omasta taloudestaan sekä aiemmista kohteistaan. Haastateltavat myös korostivat RS-kohteiden parissa työskentelevien osapuolten keskinäistä kommunikaatiota. Erityisesti rakennuttajan ja kiinteistönvälittäjän yhteistyötä painotettiin merkittävästi.

Tämän tutkimuksen avulla RS-rahoitusta hakevat rakennuttajat voivat tarkastella, mihin seikkoihin pankki kiinnittää huomiota rakennuttajan RS-rahoituspäätöstä miettiessään. Lähtiesään pankkiin rahoitusta tiedustelemaan, voi rakennuttaja koostaa pankille tutkimuksessa esille tulleitten seikkojen avulla tärkeät tiedot, jo ennen ennakkomarkkinointia. Näiden seikkojen yhteen kokoaminen nopeuttaa RS-rahoitusprosessin etenemistä.

Vaikka rakentaminen on muuttunut ja muuttuu jatkuvasti, RS-järjestelmä itsessään on pysynyt pääpiirteittäin samana 70-luvulta saakka. Kriteerit RS-lainan saannille ovat kiristyneet, mutta periaatteet lainan myöntämiselle ovat pitkälti samoja. RS-rahoituksen myöntämiseen vaikuttavien seikkojen muuttamista lievemmäksi tuskin on tulevaisuudessakaan tapahtumassa. Pankin asiantuntijat näkivät kuitenkin asian niin, että vaativa suunnittelu ja tiukat säädökset on usein myös tae sille, että riskit hankeen epäonnistumiselle ovat pienemmät.

Yleisesti ottaen RS-järjestelmällä on ollut jo 70-luvulta lähtien iso rooli suomalaisessa rakentamisessa. Parhaimmillaan järjestelmä suojaa niin ostajaa, perustajaosakasta kuin pankkiäkin. Vaikka järjestelmä toimii pääsääntöisesti hyvin, se ei kuitenkaan ole ostajan aukoton

suoja. Jokaisella RS-järjestelmän osapuolella on tärkeä tehtävä suorittaa oma osuutensa sopimuksesta huolellisesti. Tällöin järjestelmä palvelee parhaiten kaikkia tavalla, jolla se on tarkoitettukin palvelevan.

Tätä opinnäytetyötä voidaan pitää onnistuneena, sillä esille saatiin ne pääseikat, jotka vaikuttavat RS-rahoituksen myöntämiseen. RS-järjestelmää on tutkittu aikaisemminkin, mutta juuri RS-lainan myöntämisestä ei ole vielä aikaisempaa tutkimusta tehty. Opinnäytetyön aihetta voitaisiin tutkia vielä lisää siten, että laajennettaisiin esimerkiksi haastatteluja muihin pankkeihin ympäri Suomen. Tämä toisi esille eri pankkien asiantuntijoiden mielipiteiden mahdollisia eroja laajemmalla alueella. Tällöin vastaukset koskisivat vielä paremmin koko Suomen RS-rahoituksen myöntämiseen liittyviä seikkoja, eikä ainoastaan Etelä-Pohjanmaan alueella vaikuttavia seikkoja.

LÄHTEET

- Alanen, S., & Vuorenalusta, A. (2013). *Kiinteistöyhtiön perustaminen: Hallinto ja kirjanpito*. (3. p.). Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Alasuutari, P. (2011). *Laadullinen tutkimus 2.0*. Vastapaino.
- Asuntokauppalaki 843/1994. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajan-tasa/1994/19940843?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=asuntokauppalaki%20-%20L4#L2P17>
- Edilex. 2021. *Lyhenteet, vakiintuneet nimet*. <https://www.edilex.fi/internal/legislation-in-finnish/abbreviations>
- Eskola, J., & Suoranta, J. (1998) *Johdatus laadulliseen tutkimukseen*. Vastapaino.
- Finanssivalvonta. (i.a.) *Rakennusaikaisen rahoituksen ja taloyhtiölainojen riskit kasvaneet-asuntolaina-asiakkaiden maksukykyarvioinnissa puutteita yhtiölainojen huomioinnin osalta*. <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/en/yhteenvetoraportti.pdf>
- Finanssivalvonta. (5.3.2018). *Luottoriskien hallinta ja luottokelpoisuuden arviointi rahoitussektorin valvottavissa*. https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarayskoelma/2018/04_2018/2018_04.m3.pdf
- Haapsaari, P. (28.10.2019). *Hallinnonluovutuskokous on ylimääräinen yhtiökokous*. Kiinteistöliitto. <https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/hallinnonluovutuskokousoylymaarainen-yhtiokokous/>
- Heino, A. (13.11.2020). *Sijoitusasunto uudiskohteesta – osakkeenostajien oikeudet*. Sijoitusovi.com. Haettu 20.9.2021. <https://sijoitusovi.com/sijoitusasunto-uudiskohteesta-osakkeenostajien-oikeudet/>
- Ikonen, P., Koskinen, K., & Laakkonen, H. 28.5.2021. *Rahan hamstraus johti likviditeettikriisiin*. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/artikkelit/keskuspankkien-jareat-toimet-palauttavat-vakauden-kansainvalisilla-dollarimarkkinoilla-koronan-iskiessa/>
- Junnonen, J. (2017) *Rakennuttaminen*. Rakennustieto.
- Järvensivu, P. (i.a.). *Uuden asunnon ostaminen rakentamisvaiheen aikana?* <https://www.asuntokaupanvirheet.fi/keskeneraisen-uudisasunnon-ostaminen>
- Kasso, M. (2014). *Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen* (2. p.). Alma Talent Oy
- Keskitalo, P. (2005). *Uuden asunnon kauppa*. Edita Publishing Oy.

- Kilpailu -ja kuluttajavirasto. (2017). *Asunnonostajan hyväksi asetettavat vakuudet*. <https://www.kkv.fi/ratkaisut-ja-julkaisut/julkaisut/kuluttaja-asiamiehen-linjaukset/toimialakohtaiset/asunnonostajan-hyvaksi-asetettavat-vakuudet/#vakuus2>
- Kortelainen, M. (12.2.2016). *Velkahanojen kiristymisen jarruttaa jo myytävien omistusasuntojen rakentamista*. Haettu 1.10.2021. <https://www.rakennuslehti.fi/2016/02/velkahanojen-kiristymisen-jarruttaa-jo-myytavien-omistusasuntojen-rakentamista/>
- Kortelainen, M. (27.8.2020). Pankkien kiristynyt linja uhkaa grynderituotantoa etelää myöten – Rovaniemelle tai Hämeenlinnaan on erittäin vaikea saada lainaa”. *Rakennuslehti*. <https://www.rakennuslehti.fi/2020/08/pankkien-kiristynyt-linja-uhkaa-grynderituotantoa-etelaa-myoten-rovaniemelle-tai-hameenlinnaan-on-erittain-vaikea-saada-lainaa/>
- Linnainmaa, L., & Palo, M. (2007). *Asunnonhankintaopas*. Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Liuksiala, A., & Stoor, P. (2014). *Rakennussopimukset* (7. uud. p.). Rakennustieto Oy.
- Maanmittauslaitos (MML). (28.2.2020.) *Huoneistokirjaamisen käsikirja*. https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2020/02/Huoneistokirjaamisen_käsikirja_2020.pdf
- Matala, T. (2006) *Rakennusurakoitsijan vastuut ja velvollisuudet rs-järjestelmän ja yse 1998 ehtojen mukaan* [Pro gradu- tutkielma, Lapin yliopisto]. Edilex. <https://www-edilex-fi.libts.seamk.fi/opinnaytetyot/3410.pdf>
- Makkonen, A. (2016). Asunto- ja kuluttajarahojus. Alma Talent Oy. [https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.libts.seamk.fi/teos/BAXBBXATEBIEC#kohta:Asunto-\(\(20\)ja\(\(20\)kuluttajarahojus\(\(20](https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.libts.seamk.fi/teos/BAXBBXATEBIEC#kohta:Asunto-((20)ja((20)kuluttajarahojus((20)
- Munukka, J. (toim.). 22.11.2021. *Uudenkiiltävä asuntoloukku* [tv-sarjan jakso]. <https://areena.yle.fi/1-50654045>
- Mäensalo, K. (2021). Rs-järjestelmä, pankin ja perustajarakentajan symbioosi rahoittajan perspektiivistä [AMK-opinnäytetyö, Turun ammattikorkeakoulu]. Theseus. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/493322/Maensalo_Katriina.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Nevala, T. (2016). *Asuntokauppalaki* (3. p.). Alma Talent Oy.
- Oksanen, A., Laine, V., & Kaskiaro, K. 2019. *Urakkasopimukset*. Helsingin Kamari Oy.
- Palviainen, K. 2012. *Uuden asunnon kauppa: Ostajan opas* (9. tark. p.). Rakennusteollisuus. https://www.asuntosaatio.fi/docs/default-source/default-document-library/rakennusmedia-uuden-asunnon-kauppa---ostajan-opas.pdf?sfvrsn=700d5a02_0
- Palviainen, K. 2019. *Uuden asunnon kauppa: Ostajan opas* (15. päiv. p.). Rakennustieto.

- Pukkala, T. (2020). Asuntokauppalain suojajärjestelmän toteutuminen: Tapaustutkimus Asunto Oy Joensuun Aalto B. [Pro gradu -tutkielma, Itä-Suomen yliopisto]. Erepo. https://erepo.uef.fi/bitstream/handle/123456789/23797/urn_nbn_fi_uef-20201521.pdf?sequence=-1&isAllowed=y
- Rakennusteollisuus. (i.a.-a). *Muuttotarkastus*. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Muuttotarkastus/>
- Rakennusteollisuus. (i.a.-b). *Vuositarkastus*. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Vuositarkastus/>
- Rakennusteollisuus (RT). 11.10.2021. *Asuntotuotantokysely syksy 2021*. https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/suhdannekatsaukset/2021/syksy/asuntotuotantokyselyn-tulokset-3_2021.pdf
- Rudanko, M. (26.2.2020). *Perustajaurakointi*. Tieteen termipankki. <https://tieteentermi-pankki.fi/wiki/Oikeustiede:perustajaurakointi>
- Terho, J., & Lehtinen, R. (2019). *Uuden asunnon käsikirja* (8. korj. p.). Rakennustieto.
- Teriö, O., Tiainen, A., Toivari O., & Tolonen., T. 2010. *Rakennuttamisen riskien taloudellinen tarkastelu*. https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lts_2010-12_rakennuttamisen_riskien_web.pdf
- Toivonen, K. (2018). *Asuntojen perustajarakennuttamisen prosessin kehittäminen*. [Diplomityö, Tampereen teknillinen yliopisto]. Trepo. https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/123456789/26192/Toivonen.pdf?sequence=4&isAllowed=y%20%20https://www.the-seus.fi/bitstream/handle/10024/158067/Toivanen_Erja.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2009). *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi*. Tammi.
- Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 835/2005. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2005/20050835>
- Valto, S. 2005. Yle Kuningaskuluttaja. *Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä?* Haettu 7.7.2021. <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma>
- Vanhala, M., & Palviainen, K. 2008. *Asuntokauppalain velvoitteet: uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa*. Rakennusteollisuuden kustannus.
- Vilka, H. (2021). *Tutki ja kehitä* (5.p.). PS-kustannus.
- Ylihärsilä, M. (23.11.2017.) *Mitä tarkoittaa asuntokaupan RS-järjestelmä?* Haettu 14.9.2021. <https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/17-mita-tarκοittaa-asuntokaupan-rs-jarjestelma>

LIITTEET

Liite 1. Teemahaastattelun kysymykset

Liite 1. Teemahaastattelun kysymykset

1. Asemasi yrityksessä/ tehtävänimike?

2. Kuinka pitkään olet työskennellyt rs-lainoituksen parissa?

3. Millaiseksi koet RS-järjestelmän ja RS-lainoituksen ja minkälaisia kokemuksia sinulla on RS-lainaan liittyen?

4. Mitä kriteereitä teillä on siihen, että kohteelle voidaan myöntää rs lainaa?

5. Mitä rakennuttaja voisi tehdä paremmin jo ennen ennakkomarkkinointivaihetta, jotta lainalupaus rs-lainasta voitaisiin myöntää?

6. Olisiko pankki rs-lainan suhteen myöntyväisempi, jos kohteen ostajista suurin osa olisi omistusasujia eikä sijoittajia? Voisiko jokin tietty määrä omistusasujia markkinointivaiheessa edes auttaa pankkia olemaan suopeampi?

7. Vapaa sana