



Oikeudelliset vastuut RS-kaupassa

Elisabet Maltseva

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Johdon assistenttityön ja kielten koulutusohjelma

Amk-opinnäytetyö

2022

Tiivistelmä

Tekijä(t) Elisabet Maltseva
Tutkinto Tradenomi
Raportin/Opinnäytetyön nimi Oikeudelliset vastuut RS-kaupassa
Sivu- ja liitesivumäärä 29
<p>Yhä useampi valitsee asuntoa ostaessa tai uuteen vaihtaessa uudiskohteen. Uudiskohteiden osuus asuntomarkkinassa onkin jatkuvassa nousussa ja markkinassa korostuu entistä enemmän rakentamisvaiheen aikana myytävät asunnot, eli RS-kohteet. Rakentamisvaiheen asuntokauppaa säätelee asuntokauppalakiin kuuluva RS-järjestelmä, joka on kehitetty suojaamaan ja turvaamaan ostajan asemaa.</p> <p>Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutustua tarkemmin itse RS-kauppaan ja sitä säätelevään järjestelmään. Tavoitteena oli selvittää, mitä oikeudellisia vastuita rakentamisvaiheen kauppaan liittyy ja mitkä ovat ostajan ja myyjän velvollisuudet asuntokaupassa. Tutkimuksessa keskityttiin nimittäin vain rakentamisen aikana myytäviin uudiskohteisiin. Valmis työ on hyödyllinen jokaiselle aiheesta kiinnostuneelle ja auttaa ymmärtämään RS-kaupan kokonaisuutta paremmin.</p> <p>Opinnäytetyö kostuu kahdesta osasta, joista ensimmäisessä keskitytään itse RS-kauppaan lainsäädännön ja muun lähdekirjallisuuden avulla. Lainsäädäntö on olennainen osa asuntokauppaa, joten se toimi myös opinnäytetyön keskeisimpänä lähteenä. Toisessa osassa aiheen kokonaisuutta laajennetaan oikeuskäytäntöön ja tarkastellaan aiheeseen liittyviä oikeustapauksia. Työ toteutettiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena ja tutkimusmenetelmänä toimi lainoppi.</p>
Asiasanat Asuntokauppalaki, asunto-osakeyhtiö, perustajaosakas, RS-järjestelmä, uudiskohde

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Sanasto ja käsitteet	2
3	RS-kauppa	4
3.1	Mikä on RS-järjestelmä?	4
3.2	Turva-asiakirjat.....	5
3.3	Asuntokauppalain mukaiset vakuudet	5
3.4	Ennakkomarkkinointi	6
3.5	Kaupanteko	7
3.6	Asuntokaupan jälkeen	8
4	Kaupan osapuolet	10
4.1	Myyjän velvollisuudet ja virhevastuu.....	10
4.2	Ostajan velvollisuudet ja virhevastuu.....	11
5	Kaupan virheet	13
5.1	Tiedonantovirhe	14
5.2	Laatuvirhe	14
5.3	Salainen eli piilevä virhe.....	15
5.4	Taloudellinen virhe	15
5.5	Oikeudellinen virhe.....	15
6	Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset	17
6.1	Päätöksen KKO:2008:1 analyysi	17
6.2	Päätöksen KKO:2013:51 analyysi	19
7	Pohdinta.....	23
7.1	Johtopäätökset.....	23
7.2	Lähteiden arviointi	24
7.3	Oppiminen ja ammatillinen kehitys	25
	Lähteet.....	27

1 Johdanto

Uudiskohteiden suosio asuntomarkkinassa on jatkuvassa nousussa, ja yhä useampi etsii joko ensimmäiseksi tai seuraavaksi kodikseen täysin uutta asuntoa. Markkinassa ei korostu pelkästään uudiskohteet, vaan myös rakentamisvaiheen aikana myytävät kohteet, eli RS-kohteet. Vaikka RS-kauppa ei suinkaan ole uusi tai vasta markkinoille ilmestynyt käsite, on se edelleen monelle tuntematon. Käsitteeseen on voinut törmätä esimerkiksi asuntojen myynti-ilmoituksissa, mutta itse RS-järjestelmä on saattanut jäädä monelle tuntemattomaksi.

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on tutustua RS-kauppaan ja asuntokauppain järjestelmään, jolla asuntokauppaa säädellään. Tavoitteena on avata uuden asunnon kauppaan liittyvien prosessien keskeisimmät juridiset asiat mahdollisimman selkeäksi kokonaisuudeksi ja käsitellä niitä aiheeseen liittyvien oikeustapauksien kautta. Lisäksi opinnäytetyössä tutkitaan, mitkä ovat ostajan ja myyjän velvollisuudet ja minkälaisia oikeudellisia vastuita rakentamisvaiheen asuntokauppaan liittyy. Aihe on rajattu nimenomaan RS-kauppaan, joten niin sanotusti perinteisemmät asuntokaupan muodot kuten asunto-osakekauppa ja kiinteistökauppa jäävät aihepiirin ulkopuolelle. Kohdeyleisö on ensiasunnon ostajat ja muut aiheesta kiinnostuneet. Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä toimii lainoppi ja lähteinä voimassa oleva lainsäädäntö, oikeuskirjallisuus sekä aiheeseen liittyvät artikkelit ja verkkosivut.

Opinnäytetyö on toteutettu kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Kvalitatiivinen tutkimus on tieteellisen tutkimuksen suuntaus, jossa pyritään ymmärtämään tutkimuksen kohde tai aihe kokonaisvaltaisesti. Tutkimukselle olennaista on erilaiset tutkimusmenetelmät, eikä kvalitatiivista tutkimusta toteuteta aina vain yhdellä ja tietyllä tavalla. (Jyväskylän yliopisto 2021.) Tämän työn tutkimusmenetelmänä on lainoppi, joka koostuu kahdesta osasta; systematisointi ja tulkinta. Tutkimuksen aihe ei ole yksiselitteinen, joka huomataan myös opinnäytetyön myöhemmässä vaiheessa oikeustapausten tulkinnassa. Ongelmat ratkaistaan aina tapauskohtaisesti ja se, mikä toimii yhden ongelman ratkaisussa ei aina toimi toisessa. Tämän takia lainoppi oli menetelmänä sopiva valinta opinnäytetyössä käsiteltävään tutkimukseen.

Opinnäytetyön aihe on valittu sen hyödyllisyyden sekä oman työkokemukseni perusteella. Nykyinen työtehtäväni rakentamisvaiheen asuntokaupan parissa tuki täydellisesti opinnäytetyön prosessia ja auttoi hahmottamaan suurempaa kokonaisuutta työn edetessä. Aihevalinta tukee työelämääni niin nykyhetkellä kuin varmasti tulevaisuudessakin, mutta on vahvasti hyödyllinen myös tradenomitutkinnon opintoihin nähden.

2 Sanasto ja käsitteet

Tässä luvussa käydään läpi työn osalta merkittäviä ja olennaisia käsitteitä, jotka liittyvät rakentamisvaiheen kauppaan. RS-kaupan käsitteiden ymmärtäminen pohjustaa työtä ja auttaa hahmottamaan asiakokonaisuutta laajemmin. Tutkimuksen kannalta tärkeitä käsitteitä ovat asunto-osakeyhtiö, perustajaosakas, RS-järjestelmä, RS-kohde ja uudiskohde. Lainsäädäntö on yksi olennaisista lähteistä tutkimuksessa, joten etenkin asuntokauppalaki tulee lukijalle tutkimuksen edetessä yhä tutummaksi.

AsKL – Asuntokauppalaki 23.9.1994/843

Asuntokauppalakia sovelletaan asunto-osakekaupassa, ja se suojaa ostajan sekä myyjän oikeuksia. Laki toimii ohjeistuksena mahdollisissa riitatilanteissa ja sillä pyritään varmistamaan, että osapuolten velvollisuudet ja oikeudet ovat asuntokaupassa selvät. (Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.)

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan sellaista yhtiötä, jonka tarkoitus on omistaa rakennus tai sellainen osa siitä, jossa olevien huoneistojen pinta-alasta yli puolet ovat määritelty asuinhuoneistoiksi (Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599, 1:2 §). Asunto-osakeyhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti määrättyä huoneistoa tai esimerkiksi liikehuoneistoa. Yhtiön ja osakkaiden välisiä vastuita, velvollisuuksia ja oikeuksia määrittelevät asunto-osakeyhtiölaki sekä yhtiön oma yhtiöjärjestys. Yhtiökokouksella on yhtiön ylin päätösvalta, jossa osakkaat käyttävät omaa äänivaltaansa. Varsinainen kokous tulee järjestää vähintään vuosittain. Asunto-osakeyhtiöstä yleisesti käytössä oleva toinen nimitys on taloyhtiö. (Kiinteistöliitto s.a.) Usein kuitenkin siitä törmää myös lyhenteeseen as.oy tai as.oy. (Kielikello 2009).

Perustajaosakas

Perustajaosakas on joko yksityinen henkilö tai yritys, joka omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeet rakentamisvaiheen aikana. Yleensä se on rakennusyhtiö, joka vuokraa tai ostaa tontin, jolle rakennetaan ja perustetaan asunto-osakeyhtiö. Perustajaosakas on oikeutettu tekemään kaikki osakeyhtiöön liittyvät päätökset, sillä se omistaa kaikki osakkeet siihen asti, kunnes osakkeet ovat luovutettu tuleville asunnonomistajille. Perustajaosakas on samalla usein kohteen urakoitsija, mutta on myös mahdollista, että nämä ovat keskenään täysin eri yritykset tai toisistaan riippumattomat tahot. (Versus asunnot s.a.b.)

Perustajaosakkaan vastuu rakentamisen aikana on suuri ja hän vastaa myös rakentamisen virheittömyydestä. Osakkaan virhevastuu perustuu asuntokauppalakiin ja on voimassa kymmenen

vuotta rakentamisen loputtua. Vastuun lisäksi perustajaosakkaalle kuuluu monia velvollisuuksia, jotka ovat määriteltynä asuntokauppalaissa. Yksi olennaisista velvollisuuksista on pakollisten vakuuksien ottaminen virheiden varalta. Lisäksi asuntokauppalaki edellyttää, että perustajaosakas tallettaa rakennushankkeen turva-asiakirjat joko pankille tai aluehallintovirastolle säilytettäväksi. (Versus asunnot s.a.b.)

RS-järjestelmä

RS-järjestelmä on 1970-luvulla pankkien kehittämä turvajärjestelmä asunnon ostajien suojaksi. Sen tarkoitus on suojata sellaista asunnon ostajaa, joka ostaa asunnon sen rakentamisvaiheen aikana. Järjestelmä on ollut myös 1990-luvulta asti osa asuntokauppalakia. Perustajaosakkaan tulee noudattaa järjestelmän säännöksiä, ja niiden tarkoituksena on varmistaa kohteen rakentaminen ja valmistuminen suunnitelman mukaan. Olennainen osa RS-järjestelmää on sen vakuudet, jotka perustajaosakas on velvollinen asettamaan esimerkiksi rakennusvirheiden tai konkurssin varalta. Lyhenne RS tulee sanoista ”rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelu”. (Ylihärsilä 2017.) RS-järjestelmän noudattaminen on pakollista, mikäli asunto-osakkeita on tarkoitus myydä ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt rakennuksen käyttöönottettavaksi (Sjöblom 2022).

RS-kohte

RS-kohteeksi kutsutaan asunto-osakeyhtiö muotoista uudiskohdetta, joka myydään sen rakentamisvaiheen aikana. Rakentamisvaiheen aikana myyminen edellyttää sitä, että yhtiö on liitetty RS-järjestelmään ja sen vaatimat turvajärjestelyt täyttyvät. RS-kohteen asuntokauppa tehdään lain säädösten nojalla, jotka suojaavat ostajaa mahdollisilta rakennusvirheiltä tai perustajaosakkaan konkurssilta. (Nasta rakennus s.a.)

Uudiskohde

Uudiskohteella tarkoitetaan nimensä mukaan sellaista kohdetta, joka otetaan käyttöön ensimmäistä kertaa. Käsitettä käytetään niin rakenteilla olevista kuin jo muuttovalmiista asunnoista tai kiinteistöstä. Uudiskohteiden suosio perustuu siihen, että vastavalmistuneissa kohteissa ostajan ei tarvitse huolehtia remonteista ja rakennustapa sekä mahdolliset kodinkoneet ovat varmasti ajan tasalla. (Aurea LKV 2017.)

3 RS-kauppa

3.1 Mikä on RS-järjestelmä?

Asuntokauppalaissa säädellään asunto-osakkeiden kauppaa ja se on luotu suojaamaan kuluttajaa (AsKL 843/1994). Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kuluttajalla on asuntokaupassa vähintään lain määrittelemät oikeudet eikä niistä voida sopia toisin. Uuden asunnon kauppa on jaettu kahteen tyyppiin; RS-kohteet ja kohteet, jotka myydään vasta, kun ne saavat rakennusvalvonnan hyväksynnän käyttöönotolle. RS-kohteet puolestaan myydään jo rakentamisen aikana ja niissä on asunto-kauppalaan vaatimat turvajärjestelmät, jotka suojaavat niin ostajaa kuin yhtiötä. Uudiskohteissa, jotka myydään vasta rakennusvalvonnan hyväksynnän jälkeen ei ole samanlaista pakollista turvajärjestelmää kuin mitä RS-kohteissa vaaditaan. Myös näihin kohteisiin myyjän tulee kuitenkin hankkia suorituskyvyttömyysvakuus. (Palviainen 2006, 5.)

RS-lyhenne tulee sanoista ”Rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelema”. Kohteet liitetään osaksi RS-järjestelmää, jonka pankit ovat kehittäneet 1970-luvulla suojaamaan asunnon ostajaa ja hänen oikeuksiansa rakentamisvaiheen asuntokaupassa. (Rudanko 2020.) Järjestelmän tarkoitus on varmistaa, että kohde valmistuu suunnitelmien mukaan ja suojata ostajaa esimerkiksi rakennusvirheiden tai perustajaosakkaan konkurssin varalta. Järjestelmä on sittemmin liitetty osaksi asunto-kauppalakia 1990-luvulla. (Ylihärsilä 2017.)

Erilaisten turvasäännösten lisäksi RS-menettely yleensä tarjoaa ostajalle mahdollisuuden vaikuttaa esimerkiksi kodin pintamateriaaleihin tai teettää siihen lisä- ja muutostöitä. Näistä usein sovitaan jo ennen kaupantekoa ja sovitut muutos- tai lisätyöt voidaan kirjata jo kauppakirjaan. Kaupanteon jälkeen sovituista töistä tehdään yleensä erillinen sopimus ja ne maksetaan sopimuksen mukaan, usein työn valmistuttua. (Palviainen 2006, 5.)

RS-järjestelmän yksi olennaisimmista säädöksistä on turva-asiakirjat. Asuntokauppalaan mukaan perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että valtioneuvoston asetuksella säädettävät osakeyhtiötä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat, eli turva-asiakirjat luovutetaan asuntokauppalaan 2 luvun mukaan säilytettäväksi. Jos osakeyhtiö hakee lainaa, joka on tarkoitus maksaa pois osakkeenomistajilta perittäville varoilla, on yhtiön luovutettava turva-asiakirjat säilytykseen lainan myöntävälle pankille, RS-pankille. Mikäli yhtiö ei hae rakennushankkeelleen lainaa, turva-asiakirjat luovutetaan säilytettäväksi aluehallintovirastolle, jonka toimialueella kohde sijaitsee. (AsKL 843/1994, 2:4 §.) Vaadittavat turva-asiakirjat ovat määritelty valtioneuvoston asetuksessa (Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 20.10.2005/835), ja niitä ovat esimerkiksi yhtiöjärjestys, yhtiön taloussuunnitelma, lainhuutodistus, rasiustodistus ja rakennustapaselostus.

Perustajaosakas avaa erillisen maksutilin jokaista rakennushankettaan varten siihen pankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos säilyttäjänä toimii aluehallintovirasto, avataan tili sen hyväksymään pankkiin. (AsKL 843/1994, 2:12 §.) Ostaja maksaa asunnon kauppahintaa kauppakirjan aikataulun mukaisesti, lukuun ottamatta kahta viimeistä erää. Nämä kaksi viimeistä erää saavat eräänä vasta, kun ostajalla on ollut mahdollisuus suorittaa asuntoon muuttotarkastus, ja viimeinen maksuerä maksetaan erilliselle sulkutilille. (Sjöblom 2022.) Ostajalla on myös oikeus kieltäytyä maksamasta loppukauppahintaa, mikäli asunto on muuttohetkellä keskeneräinen tai siinä on korjattavaa. (Palviainen 2006, 9.) RS-tili on yhtiön kannalta tärkeä, sillä koko yhtiön maksuliikenne liikkuu rakentamisen aikana sen kautta (Sjöblom 2022).

3.2 Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan tulee huolehtia siitä, että osakeyhtiötä ja rakennushanketta koskevat asiakirjat, eli turva-asiakirjat luovutetaan joko pankille tai aluehallintovirastolle säilytettäväksi. Yhtiön hakiessa rakennushankkeelleen lainaa, toimii lainan myöntävä pankki myös turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos hankkeelle ei haeta lainaa, luovutetaan kohteen turva-asiakirjat säilytettäväksi paikalliseen aluehallintovirastoon. (AsKL 843/1994, 2:3-4 a §.) Perustajaosakas voi pyytää aluehallintovirastoa säilyttämään hankkeensa asiakirjat ottamalla yhteyttä toimipisteeseen ja lähettämällä kirjallisen hakemuksen postitse. Turva-asiakirjojen säilyttäminen aluehallintovirastossa on maksullista ja siitä perittävä maksu on vähintään 1850 euroa + alv 24 %, mutta loppusumma määritellään kuitenkin aina tapauskohtaisesti. (Aluehallintovirasto s.a.)

Perustajaosakkaan on luovutettava turva-asiakirjat säilytettäväksi ennen kuin osakkeita tarjotaan ostettaviksi. Turva-asiakirjojen sisällön tulee vastata valtioneuvoston asetuksella säädettäviä vaatimuksia ja säilyttäjän tulee tarkastaa ne ennen säilytettäväksi ottamista. Säilyttäjällä on myös velvollisuus ilmoittaa viipymättä perustajaosakkaalle, mikäli asiakirjoissa on puutteita tai virheitä. Samalla tavalla perustajaosakkaalle on myös annettava mahdollisuus oikoa niissä ilmenneet virheet. (AsKL 843/1994, 2:4 §.)

3.3 Asuntokauppain mukaiset vakuudet

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakennushankkeella on asuntokauppain mukaiset vakuudet pitkin hankkeen etenemistä (AsKL 843/1994, 2:17 §). Vakuudet ovat pakollinen osa asuntokauppain RS-järjestelmää, ja ne asetetaan osakkaiden sekä yhtiön turvaksi. Vakuuksia on kolme; rakentamisvaiheen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ja suorituskyyttömyysvakuus. Vakuuksien voimassaolo on jaettu niin, että aina jokin kolmesta vakuudesta on voimassa ensimmäisestä kaupasta siihen, kun rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä tulee 10 vuotta. (Rakennusteollisuus RT ry s.a.)

RS-kohteen ensimmäinen vakuus, eli rakentamisvaiheen vakuus, astuu voimaan nimensä mukaisesti siitä hetkestä, kun rakentaminen alkaa. Rakentamisvaiheen vakuuden on oltava vähintään 5 % rakennuskustannuksista, jotka ovat merkitty yhtiön taloussuunnitelmaan. (AsKL 843/1994, 2:17 §.) Vakuus vapautetaan taloyhtiön hallituksen ja osakkeiden ostajien toimesta kolmen kuukauden kuluessa käyttöönottohyväksynnästä. Rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamisen jälkeen, myyjän on asetettava tilalle rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, joka on voimassa 15 kuukautta rakennuksen käyttöönottohyväksynnän jälkeen. (AsKL 843/1994, 2:17 § ja Kilpailu- ja kuluttajavirasto s.a.a.)

Perustajaosakkaan on hankittava kahden edellä mainitun vakuuden lisäksi myös suorituskyvyttömyysvakuus, joka suojaa niin taloyhtiötä kuin uusia asunto-osakkeiden omistajia. Vakuus tulee ottaa ennen kuin asunto-osakkeita myydään eteenpäin, ja se on yleensä vakuutusyhtiön myöntämä vakuutus. Suorituskyvyttömyysvakuuden on oltava voimassa 10 vuotta eteenpäin rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnästä, ja se kattaa rakennusvirheiden korjaamisen, kun perustajaosakas ei vastuulleen kuuluvaa virhettä korjaa. Tällaisessa tapauksessa perustajaosakas on esimerkiksi voinut lopettaa toimintansa, joutua konkurssiin tai muuten olla kyvytön korjaamaan virhettään. Mikäli perustajaosakas ei virhettä korvaa, tulee taloyhtiön korjauttaa virhe itse ja hakea kustannusten korvausta suorituskyvyttömyysvakuuden myöntäneeltä taholta. (Kuluttaja- ja kilpailuvirasto s.a.a.)

3.4 Ennakkomarkkinointi

Ennakkomarkkinointi on RS-kohteen myynnin ensimmäinen vaihe, joka suoritetaan jo ennen kuin kohde liitetään osaksi RS-järjestelmää. Sen tavoitteena on selvittää, kiinnostaako tuleva kohde ja onko kysyntää riittävästi rakennuttamisen aloittamiseksi (Palviainen 2006, 6). Rakennusliike tai muu kohteen myynnistä vastaava taho voi päättää, missä kanavissa kohdetta markkinoidaan. Nykyään asuntoja kuitenkin myydään suurimmaksi osaksi verkkokanavissa, joista suurimpia ovat esimerkiksi Oikotie ja Etuovi (REMAX s.a.)

Ennakkomarkkinoinnin aikana ostaja voi tehdä asunnosta kirjallisen varaussopimuksen, mutta se ei kuitenkaan sido häntä varsinaiseen kaupantekoon ja varauksen voi tarvittaessa perua myös ilman pätevää syytä (Ylihärsilä 2017). Ostaja ja myyjä voivat yhteisesti sopia varaussopimuksen yhteydessä maksettavasta varausmaksusta, joka saa olla enintään 4 % asunnon kauppahinnasta. Varauksen peruuntuessa myyjän on palautettava varausmaksu ostajalle viipymättä. (Palviainen 2006, 6.) Mikäli varaus etenee kaupantekoon asti, on myyjä velvollinen hyvittämään ostajan maksuman varausmaksun kauppahinnan ensimmäisessä maksuerässä (Ylihärsilä 2017).

Myyjällä ei ole oikeutta vastaanottaa samasta asunnosta kahta päällekkäistä varausmaksua tai tarjousta ennen kuin ensimmäinen varausmaksu on palautettu varauksen peruuntuessa. Mikäli myyjä vastaanottaa päällekkäisiä varausmaksuja, tarjoukset eivät sido osapuolia. (AsKL 843/1994, 3:3 §.)

Ennakkomarkkinoinnin aikana kohteen varausaste kertoo kannattavuuden rakentamisen osalta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että lopullinen päätös rakentamisesta tehdään vasta silloin, kun sille asetettu varausastevaatimus täyttyy. Useimmiten asetettu vaatimus on puolet asunnoista. (Aktia Kiinteistönvälitys s.a.)

3.5 Kaupanteko

Varausasteen täytyessä riittäväksi rakentamisen aloittamista varten, perustajaosakas laatii kohteelle tarvittavat turva-asiakirjat, jotka lähetetään joko rahoittajapankille tai aluehallintovirastolle tarkistettavaksi. Kun turva-asiakirjat ovat tarkastettu säilyttäjän toimesta, saa kohde kaupantekovalmiuden. (Ylihärsilä 2017.) Tässä vaiheessa myyjä lähettää varauksen tehneelle ostajalle asiakirjat tutustuttavaksi ennen ostajan lopullista ostopäätöstä (Westpro s.a.).

Rakentamisvaiheen kauppakirja on tehtävä aina kirjallisesti (Palviainen 2006, 9). Asuntokauppalain mukaan rakentamisvaiheen kauppakirjaan on merkittävä vähintään:

- kaupan kohde, myyjä sekä ostaja
- velaton hinta ja kauppahinta, maksutilin tiedot ja maksuaikataulu
- kaupan kohteen valmistumis- ja hallinnanluovutusaika tai arvio
- tieto turva-asiakirjojen säilyttäjistä ja säilytyspaikan osoite
- asuntokauppalain mukaiset vakuudet ja määrät
- maininta ostajien oikeudesta valita tilintarkastaja sekä rakennustyön tarkkailija
- maininta myyjän velvollisuudesta järjestä kohteeseen vuositarkastus (AsKL 843/1994, 11 a §.)

Rakentamisvaiheen kaupassa käytetään yleensä Rakennustieto Oy:n laatimaa kauppakirjapohjaa, joka on niin asuntokauppalain mukainen kuin kuluttaja-asiamiehen hyväksymä (Palviainen 2006, 9). Kaupanteossa allekirjoitetaan aina vähintään kolme kappaletta: yksi jokaiselle osapuolelle sekä yksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Myyjä on velvollinen toimittamaan kauppakirjan eteenpäin säilyttäjälle, eli RS-pankille tai aluehallintovirastolle. RS-kaupassa ei ole erillistä määräystä siitä, miten kaupanteko tulisi hoitaa, eli kauppakirjat voi allekirjoittaa myös sähköisesti. (Westpro s.a.)

Kohteen lopullinen kauppahinta määräytyy vasta rakentamispäätöksen jälkeen, jolloin se voi poiketa ennakkomarkkinoinnin hinnasta (Alander 2018). Mikäli ostaja on varauksen yhteydessä maksanut varausmaksun, tulee sen olla näkyvissä myös lopullisessa kauppakirjassa ja se hyvitetään ensimmäisestä maksuerästä (Palviainen 2006, 9).

Asunnon hinnasta puhuessa nousee pinnalle kaksi asuntokaupan osalta olennaista käsitettä; kauppahinta sekä velaton hinta. Kauppahinta on kaupanteon yhteydessä myyjälle maksettava summa ja velaton hinta puolestaan koostuu kauppahinnan ja osakkeiden yhtiölainaosuuden summasta. Toisin kuin yleensä kiinteistökaupassa tai asunto-osakekaupassa, RS-kaupassa kauppahintaa ei makseta kerralla pois, vaan sen tulee erääntyä osissa sen mukaan, kun hanke valmistuu. Maksuerät tulee olla merkattuna kauppakirjaan, ja niistä kaksi viimeistä saavat erääntyä vasta, kun ostajalla on ollut mahdollisuus tehdä asuntoon muuttotarkastus. (Palviainen 2006, 9.) Kauppahinnan maksuerät, lukuun ottamatta viimeistä erää, maksetaan perustajaosakkaan perustamalle RS-tilille. Viimeinen erä tulee maksaa erilliselle sulkutilille myyjän nimiin. (Sjöblom 2022.)

3.6 Asuntokaupan jälkeen

Kun osakeyhtiön huoneistoista vähintään 25 % on myyty, tulee rakennusaikaisen hallituksen kutsua koolle osakkeenostajien kokous. Osakkeenostajilla on asuntokauppalain 2 luvun 21 ja 22 §:n mukaan oikeus valita kokouksessa tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija edustamaan ostajaa rakentamisen edetessä. Tilintarkastajan tehtävä on valvoa yhtiön kirjanpitoa ja rakennustyön tarkkailijan, nimensä mukaan tarkkailla projektin etenemistä. (Heino 2020.)

Myyjä on antava ostajalle mahdollisuus tehdä uuteen asuntoon muuttotarkastus ennen kahden viimeisen kauppahintaerän perimistä. Muuttotarkastuksen tarkoituksena on selvittää ja dokumentoida, missä kunnossa asunto on hallinnan luovuttamisen aikana. Myyjän on korjattava tarkastuksen aikana asunnossa havaitut virheet ennen muuttoja, mutta asuntokauppalain mukaan sellaisten virheiden korjaaminen, jotka eivät haittaa asumista, voidaan lykätä vuositarkastuksen yhteyteen. Uuden asunnon ostaja voi ilmoittaa virheistä vielä vuositarkastuksessa, mutta silloin virheitä verraataan muuttotarkastuksen aikana tehtyyn asiakirjaan. Tämän perusteella arvioidaan, onko virhe voinut tulla vuoden asumisen aikana, jolloin se olisi ostajan omalla eikä perustajaosakkaan vastuulla. (Palviainen 2006, 14.)

Kun kohteen käyttööntöhyväksynnästä on kulunut noin vuosi, kerätään kaikkien asuntojen omistajilta virheilmoitukset. Yleensä virheilmoitukset täytetään etukäteen, jonka jälkeen myyjä käy tarkistamassa virheet ja mahdollisesti korjaa ne. Myyjän on myös laadittava vuositarkastuksesta asuntokauppalain nojalla pöytäkirja, josta on tultava ilmi tarkastuksen aika, osalliset sekä kaikki ilmoitetut virheet. Pöytäkirja on tämän jälkeen luovutettava asuntoyhtiölle ja asuntojen omistajille tarkistettavaksi ja kommentoitavaksi, jolloin pöytäkirjaa saa vielä täydentää. Pöytäkirjan tarkistukselle on aikaa kolme viikkoa. (Palviainen 2006, 14.)

Yhtiökokouksella on taloyhtiössä ylin päätösvalta, ja siinä päätetään niin osakkaiden kuin taloyhtiön asioista. Se on osakkaiden tärkein vaikutuskanava, jossa osakkaat pääsevät vaikuttamaan

esimerkiksi asumiskustannuksiinsa. (Isännöintiliitto s.a.) Ensimmäinen yhtiökokous järjestetään, kun ostajat ovat päässeet muuttamaan ja yleensä noin kolme kuukautta sen jälkeen, kun kohde on valmistunut. Kokouksen tarkoitus on siirtää yhtiö rakennusliikkeeltä osakkaiden hallintaan, ja sitä kutsutaankin hallinnonluovutuskokoukseksi. Hallinnanluovutuskokouksessa valitaan yhtiölle hallitus rakennusaikaisen hallituksen tilalle. Rakennusliikkeen edustaja saattaa kuitenkin jatkaa hallituksessa, jos kaikkia osakkeita ei ole hallinnon luovuttamisen aikana vielä myyty. Lisäksi kokouksessa esitetään välitilinpäätös, käydään läpi rakennustyön tekninen toteutuminen ja monesti myös vapautetaan rakentamisvaiheen vakuus, jonka tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. (Palviainen 2006, 16.)

Asunto-osakkeen varainsiirtovero on 2 % asunnon velattomasta hinnasta, ja se maksetaan riippumatta siitä, maksaako ostaja yhtiölainan pois kaupantekohetkellä vai myöhemmin kuukausittain rahoitusvastikkeena. Ostajan on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä ja jokaisen ostajan on tehtävä oma ilmoituksensa. Varainsiirtovero on myös maksettava viimeistään kahden kuukauden jälkeen omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. (Vero 2022.) Ensiasunnon ostajalla on verovapaus, jos edellytykset täyttyvät. Verovapauden edellytyksenä ensiasunnon ostajan tulee olla 18–39-vuotias, omistaa kaupan kohteesta vähintään 50 %, ostaa kohde vakituiseksi asunnokseen ja muuttaa siihen kuuden kuukauden kuluessa kaupasta. Edellytyksenä on myös se, että ostaja ei ole ennen kaupantekoa omistanut asunto-osakkeesta tai muusta asuinrakennuksesta vähintään 50 %:a. Mikäli asunnon ostajalla on verovapaus, tulee hänen kuitenkin tehdä varainsiirtoveroilmoitus. (Vero 2021.)

4 Kaupan osapuolet

Useimmissa tapauksissa RS-kaupan osapuolia ovat vain myyjä ja ostaja, toisin kuin kiinteistökaupassa. Julkinen kaupanvahvistaja on pakollinen maakaaren mukaan vain kiinteistökaupassa (Maa-kaari 12.4.1995/540). RS-kaupakirjasta laaditaan kuitenkin aina vähintään kolme samasanaista kappaletta; myyjälle, ostajalle ja yksi kappale turva-asiakirjojen säilytettäväksi. Myyjä huolehtii kaupakirjan toimittamisesta eteenpäin turva-asiakirjojen säilyttäjälle. (Westpro s.a.)

Asuntokaupassa myyjällä ja ostajalla ovat omat vastuualueensa. Myyjä on velvollinen antamaan ostajalle mahdollisimman paljon tietoa kohteesta ennen kaupantekoa, etenkin kaikki sellainen tieto, jolla voi olla vaikutusta ostajan lopulliseen ostopäätökseen. Ostajan ensisijainen vastuu on selontovovelvollisuus, mikä tarkoittaa sitä, että hänen täytyy tutustua kohteeseen ja sen tietoihin mahdollisimman hyvin ennen kaupantekoa. (Huoneistokeskus s.a.) Useimmissa tapauksissa myyjä on sama kuin perustajaosakas, joka kantaa suurimman vastuun RS-kaupassa (Versus asunnot s.a.a).

4.1 Myyjän velvollisuudet ja virhevastuu

Asuntokauppaa tehdessä myyjällä on tiedonantovelvollisuus, eli hän on velvollinen kertomaan ostajalle mahdollisimman paljon tietoa kaupan kohteesta. Erityisesti myyjän tulisi kertoa ostajalle kaikki sellainen tieto, jolla voi olla vaikutusta ostopäätökseen. Kun kohde myydään rakentamisen aikana, tarkoittaa tämä etenkin turva-asiakirjoja, jotka perustajaosakkaan tulee laatia säilytettäväksi jo ennen asunto-osakkeiden myyntiä. (Huoneistokeskus s.a.) Mikäli ostaja havaitsee asunnossa virheen, josta myyjä on oletettavasti ollut tietoinen tai hänen olisi pitänyt olla siitä tietoinen, voi hän vedota virheeseen. Vaikka myyjä ei olisikaan ollut tietoinen virheestä, saattaa hän joutua siitä kuitenkin vastuuseen. (REMAX s.a.)

Perustajaosakkaalla on suuri vastuu ja monia velvollisuuksia niin rakentamisen aikana kuin sen jälkeen. Rakennuttaja kantaa vastuun rakentamisen yhteydessä tehtyjen valintojen toimivuudesta ja rakentamisen virheettömyydestä. Virhevastuu perustuu asuntokauppalakiin ja se on voimassa kymmenen vuotta. Olennaisimpia perustajaosakkaan velvollisuuksista ovat pakollisten vakuuksien ottaminen sekä turva-asiakirjojen laatiminen. (Versus asunnot s.a.b.)

Virheen korjaaminen myyjän kustannuksella on aina ensisijainen toimenpide virheen havaitsemisen jälkeen. Myyjälle on tarjottava mahdollisuus korjata asuinrakennuksessa tai asunnossa ilmennyt virhe, ja se tulisi korjata kohtuullisessa ajassa sen ilmoittamisesta. Joissain tapauksissa virheen korjaaminen voidaan kuitenkin lykätä vuositarkastuksen yhteen, jos siitä ei ole haittaa asumiselle. Jos myyjä ei korjaa virhettä tai sen korjaaminen on mahdotonta, on ostaja oikeutettu vaatimaan hinnanalennusta, joka määritellään tapauskohtaisesti. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto s.a.b.)

4.2 Ostajan velvollisuudet ja virhevastuu

RS-järjestelmä on luotu suojaamaan ostajia rakentamisvaiheen asuntokaupalta. Turvajärjestelyistä huolimatta asunnon ostamiseen liittyy riskejä, joihin ostajan on hyvä varautua. Mahdollisia riskejä ovat esimerkiksi rakennuskustannusten tai lopullisen velkaosuuden suuruus, aikataulumuutokset ja rakennusvirheet. (Versus asunnot s.a.a.) Ostajan tärkein velvollisuus asuntokaupassa on tarkastus- ja selonottovelvollisuus. Ostajan tulee tutustua kohteeseen mahdollisimman hyvin kaiken tarjolla olevan tiedon avulla. Mahdollisuuden mukaan ostajan tulee myös tarkistaa kaupan kohteena oleva asunto, mutta rakentamisen aikana myytävissä kohteissa tämä on melko usein mahdotonta. Tässä kohtaa korostuu yhä uudelleen perustajaosakkaan laatimat turva-asiakirjat ja niiden tärkeys. Ostaja on siis velvollinen tutustumaan niihin parhaansa mukaan. Tutustumalla kohteen turva-asiakirjoihin ostaja voi välttyä mahdollisilta virheseuraamuksilta. (Huoneistokeskus s.a. ja Lehtonen 2021.)

Asuntokauppalaki tarjoaa ostajalle mahdollisuuden seurata rakentamishankkeen etenemistä ulkopuolisten toimijoiden kautta, vaikka päävastuu sen asianmukaisesta etenemisestä on perustajaosakkaalla. Ostajalla on oikeus valita kaksi henkilöä edustamaan itseään sekä seuraamaan työn etenemistä; tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija. Tilintarkastaja valitaan osakkeenostajien kokouksessa ostajien toimesta, ja se kutsutaan koolle, kun asunnoista vähintään yksi neljäsosa on myyty. Tehtävään valitulla on oikeus tarkistella yhtiön tilejä, hallintoa sekä maksutiliä, johon kauppahintaerät maksetaan. Tilintarkastajan toimikausi loppuu sen tilikauden loppuun, jonka aikana rakentaminen päättyy, ja hänen palkkionsa voidaan lisätä yhtiön kuluihin. (Palviainen 2006, 13.)

Ostaja voi sopia työmaakäynneistä yhdessä myyjän kanssa, mutta muuten työmaalle pääsy on kielletty. Rakennustyön tarkkailijalla on kuitenkin oikeus päästä työmaalle sekä pyytää perustajaosakkaalta rakennushankkeen ajankohtaisimmat tiedot, jotka hänelle on annettava. Tarkkailijan tehtävä ja rooli on nimensä mukainen, eli hän seuraa valmistuuko kohde suunnitelman mukaan. Etenkin rakennustyön tarkkailija seuraa rakentamisen aikataulua ja siinä käytettyjen materiaalien asianmukaisuutta. Rakennustyön tarkkailija ei kuitenkaan ole virallinen valvoja, joten hänellä ei määräysvaltaa rakentamisen osapuolia kohtaan. Samoin kuin tilintarkastaja, myös rakennustyön tarkkailija valitaan osakkeen ostajien kokouksessa, ja hänen palkkionsa sekä muut tehtävään liittyvät kulut voidaan asuntokauppalain nojalla lisätä yhtiön kuluihin. Valitulla henkilöllä tulee olla tehtävän edellyttämä ammattipätevyys, ja hänen tulee olla riippumattomassa suhteessa perustajaosakkaaseen. Rakennustyön tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun asti, eikä henkilön valinta tai valitsematta jättäminen vaikuta perustajaosakkaan varsinaisiin vastuisiin. (Palviainen 2006, 13.)

Kaupan kohteen valmistumisen tai hallinnanluovutuksen viivästyessä myyjästä tai rakennuttajasta johtuvista syistä, on ostajalla oikeus jättää maksamatta kauppahinnan seuraava maksuerä sekä saada vahinkoon nähden kohtuullinen korvaus. Mikäli kohteen valmistuminen viivästyy merkittävästi, voidaan asuntokauppa myös purkaa, mutta lähtökohtaisesti hinnanalennus on ensisijainen toimenpide. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto s.a.b.)

5 Kaupan virheet

Asuntokauppalaissa on määritelty yleinen virhesäännös, jonka mukaan kohteen virheellisyyttä voidaan arvioida. Myytävän kohteen tulee esimerkiksi vastata sopimusta sekä annettuja tietoja. Virheeksi voidaan katsoa myös tilanne, jossa kohde ei vastaa asianmukaista turvallisuuden tai terveellisyys-tasoa, jolloin siitä voi aiheutua terveydellistä haittaa. (AsKL 843/1994, 4:15 §.) Asuntokaupan yleisimpiä virhetyyppejä on viisi; tiedonantovirhe, laatuvirhe, salainen virhe, taloudellinen virhe sekä oikeudellinen virhe. Tiedonantovirhe on näistä virhetyypeistä kuitenkin se yleisin, sillä useimmissa tapauksissa virhe syntyy tilanteissa, joissa ostaja ei ole saanut riittävästi tietoa kohteesta ennen kaupantekoa tai myyjän antama tieto on ollut virheellistä. (REMAX s.a.)

Ostajan tulee tehdä havaitusta virheestä ilmoitus mahdollisimman nopeasti ja kohtuullisessa ajassa. Yleisimmät virheet havaitaan usein jo muuttotarkastuksen aikana, jolloin myyjällä on velvollisuus korjata se tai siirtää sen korjaaminen vuositarkastuksen yhteyteen. Muuttotarkastuksessa havaittujen virheiden korjaaminen voidaan lykätä vuositarkastuksen yhteyteen vain, jos virhe on pieni eikä sillä tavoin aiheuta haittaa asumiselle. (Palviainen 2006, 14.) Mikäli ostaja ei ilmoita vuositarkastuksen yhteydessä sellaisesta virheestä, joka hänen olisi pitänyt viimeistään siinä vaiheessa havaita, menettää hän oikeutensa vedota siihen. Tämän jälkeen virheeseen voi lähtökohdaisesti vedota van tilanteissa, joissa myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai muuten kunnianvastaisesti. (Salokangas s.a.)

Ostajan reklamoidessa virheestä ensisijainen toimenpide on virheen korjaaminen, joka myyjällä on oikeus suorittaa omalla kustannuksellaan. Oikeus pätee myös tilanteissa, joissa ostaja vaatii virheen korjaamisen sijaan hinnanalennusta tai kaupan purkua. Jos virhettä ei kuitenkaan voi korjata tai sen korjaaminen ei jostain muusta syystä ole mahdollista, on ostajalla oikeus vaatia hinnanalennusta. Hinnanalennuksen tulee olla kohtuullinen virheeseen nähden ja sen määräytymisessä tulee ottaa huomioon ainakin virheen merkitys asunnon ulkonäön ja käyttöarvon osalta. Ostajalla on myös oikeus kokonaan pidättäytyä kauppahinnan maksusta, mutta pidätettävä summa ei saa ylittää sitä vaatimusten tasoa, joihin virheen perusteella ostajalla olisi oikeus. Vasta viimeisenä virheen seurauksena on lopullisen kaupan purku, mutta sen edellytykset täyttyvät harvoin. Ensisijaisesti virheen seuraamukset ovat edellä mainitut, ja sopimusrikkomuksen tulee olla olennainen, jotta kaupan purku tulisi kyseen. (Palviainen 2006, 25.)

Virheen arviointi on tehtävä aina tapauskohtaisesti. Siinä on otettava huomioon ainakin kohteen hinta, korjauskustannukset, ostajalle aiheutuneet tai mahdollisesti aiheutuvat asumis- ja terveys-haitat sekä kohteen arvonnousu virheen korjaamisen seurauksena. (Salokangas s.a.) Myyjä on aina vastuussa virheen aiheuttamista välittömästi vahingoista, mutta korvausvastuu edellyttää

kuitenkin huolimattomuutta myyjän tai rakennuttajan osalta (Palviainen 2006, 26). Perustajaosakkaalla on aina 10 vuoden vastuu rakentamisesta ja mahdollisista virheistä (REMAX s.a.).

Perustajaosakkaan on noudatettava hyvää rakennustapaa, joka kattaa itseensä elinkaariajattelun sekä rakennusallalla sovittuja ja yleisesti käytettyjä menetelmiä. Elinkaariajattelulla hyvässä rakennustavassa tarkoitetaan muun muassa rakennuksen kestävyyttä sekä materiaalien uusiokäyttöä. Rakentamisessa tulisi ottaa huomioon, kuinka rakennus kestää käyttöä vuosien ajan, miten rakentamisesta syntyvät jätteet käsitellään loppuun ja kuinka materiaalit ovat uusiokäytettävissä mahdollisen purun jälkeen. Myös rakentamisen hiilijalanjälki on noussut viime aikoina pinnalle ja on kehityksessä yhä tärkeämmäksi puheenaiheeksi rakentamisen yhteydessä. (Mättö s.a.)

5.1 Tiedonantovirhe

Myyjä on velvollinen kertomaan kiinnostuneelle ostajalle kaikki olennainen tieto kohteesta jo ennen varsinaista kaupantekopäätöstä. RS-kaupassa ostaja pääsee tutustumaan kohteen tietoihin turvasiikirjojen kautta, jotka määrittelevät koko rakennushankkeen toteutumista ja etenemistä. Yleisin asuntokaupan virhetyyppi on juuri tiedonantovirhe, jolloin ostajalle annetut tiedot ovat olleet joko virheellisiä tai ne eivät ole olleet riittäviä. RS-kohteet myydään rakentamisvaiheessa ja usein rakentaminen on vasta aluillaan, eli ostaja harvoin pääsee tekemään asuntoon kunnollista tarkastusta ennen kaupantekoa. Tämän takia ostajan tulee tutustua turvasiikirjoihin mahdollisimman tarkasti ennen kauppaa. (Palviainen 2006, 20.)

Tiedonantovirheen arviointi voi olla usein haastavaa, sillä siinä on otettava huomioon se, olisiko tämä saatu virheellinen tai riittämätön tieto voinut vaikuttaa ostajan lopulliseen päätökseen kaupanteosta. Arvioinnissa on huomioitava myös se, oliko myyjä tietoinen antamastaan virheellisestä tiedostaan ja onko se aiheuttanut vahinkoa. (Palviainen 2006, 20.) Virheen välttämiseksi niin myyjän kuin ostajan olisi hyvä varmistaa, että kaikki mahdollinen tieto kohteesta on varmasti annettu. Ostajalle luovutetut asiakirjat voidaan myös liittää esimerkiksi luettelona kauppakirjan liitteeksi, jolloin ostaja myös vahvistaa saaneensa nämä ennen kaupantekoa. Näin välttyään myös mahdollisilta riidoilta kaupanteon jälkeen. (Kiinteistölakimies s.a.)

5.2 Laatuvirhe

Kun asunnon fyysisissä ominaisuuksissa on virhe, voidaan sitä kutsua laatuvirheeksi. Laatuvirheeksi luokitellaan esimerkiksi erilaiset kosteusvauriot, mutta myös mahdolliset pinta-alaan liittyvät virheet, jolloin ostajalle on ilmoitettu poikkeavaa tietoa kohteen todellisesta pinta-alasta. Laatuvirhe on myös yleisesti sellaisessa tilanteessa, jossa kohde ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin sovittu. (Kiinteistölakimies s.a.)

Virheen välttämiseksi ostajan tulee käyttää selonottovelvollisuutensa hyvin ja tutustua mahdollisimman tarkasti kohteeseen. Rakentamisvaiheen aikana laatuvirheiden osalta kohde on useimmiten mahdotonta tarkastaa, joten ostajan tulee tutustua tarkasti ainakin kohteen rakennustapaselostukseen, erilaisiin työselostuksiin sekä muihin itse rakentamiseen liittyviin turva-asiakirjoihin. Yleisin syy laatuvirheen syntymiseen on ostajan tekemä nopea ostopäätös ennen kunnollista kohteeseen tutustumista. (Kiinteistölakimies s.a.)

5.3 Salainen eli piilevä virhe

Kauppan kohteessa on salainen tai piilevä virhe, kun myyjällä ei ollut siitä tietoa ennen kaupantehtoa. Asunnon kunto tai sen varustus voi siis olla merkittävästi huonompi kuin ostajan on annettu ymmärtää ja olettaa. Esimerkiksi kauppaan kuuluvien kodinkoneiden toimimattomuus tai mahdollinen kosteusvaurio rakenteissa voidaan katsoa salaisiksi virheiksi, jos myyjä ei ollut niistä tietoinen ennen kauppaa eikä näin ollen voinut välittää tietoa ostajalle. Salaisesta virheestä yleensä vastuussa myyjä, vaikka hän ei olisikaan ollut virheestä tietoinen. (Kiinteistölakimies s.a.)

5.4 Taloudellinen virhe

Asunnon taloudellisella virheellä tarkoitetaan, kun jokin siihen liittyvä ja merkittävä taloudellinen vastuu tai velvoite on jäänyt myyjän osalta ilmoittamatta. Taloudelliseksi virheeksi lasketaan tilanne, jossa myyjän antama tieto asunnon omistamiseen tai taloyhtiön taloudelliseen asemaan liittyen on ollut virheellistä tai harhaanjohtavaa. Virhe toteutuu myös tilanteessa, jossa myyjän voidaan katsoa jättäneen antamatta tietoa tarkoituksenmukaisesti. Esimerkiksi virheellinen tieto vastikkeiden määräytymisperusteesta lasketaan myyjän aiheuttamaksi taloudelliseksi virheeksi. Virhe voi asuinhuoneiston lisäksi kohdistua myös muihin taloyhtiön tai rakennuksen osiin, kuten yhteisiin tiloihin. (REMAX s.a.)

Myös taloudellinen virhe voi olla salainen tai piilevä. Salaiseksi taloudelliseksi virheeksi katsotaan tilanne, jossa kohteen vaatimat taloudelliset velvoitteet ovat osoittautuneet virheen vuoksi odotettua suurimmiksi. Nämä taloudelliset velvoitteet voivat liittyä joko asunnon omistamiseen tai sen käyttämiseen. (REMAX s.a.)

5.5 Oikeudellinen virhe

Oikeudellinen virhe on asuntokauppaa koskevista virheistä harvinaisin. Tämä johtuu siitä, että ostajien suojaksi kehitetty RS-järjestelmä suojaa hyvin tämänkaltaisilta virheiltiltä. (Palviainen 2006, 22.) Oikeudellisella virheellä tarkoitetaan, että asunto-osakkeeseen kohdistuu sivullinen oikeus. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kaupan kohteen saattaa omistaa joko osittain tai kokonaan

jokin sivullinen henkilö tai muu taho. (AsKL 843/1994, 4:28 §.) Virhe syntyy, kun myyjä ei ilmoita ostajalle, että sivullisella henkilöllä on hallinta- tai käyttöoikeus asuinhuoneistoon (REMAX s.a.).

Oikeudellinen virhe voi syntyä myös tilanteessa, jossa asuntokauppa todetaan tehottomaksi muun kuin myyjän toimesta. Se voi koskea esimerkiksi vuokraoikeuksia tai lainhuutoa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kaupan kohteeseen kohdistuu esimerkiksi kirjaamaton vuokraoikeus, tai myyjä on antanut ennen kaupantekoa virheellistä tietoa lainhuudon saajasta. (Alinen s.a.) Oikeudellisesta virheestä tulee ilmoittaa myyjälle ja siihen liittyvistä vaatimuksista kohtuullisessa ajassa (AsKL 843/1994, 4:28 §).

6 Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset

Lainopillinen tutkimusmenetelmä koostuu kahdesta osasta. Tutkimuksen aikaisempi osuus käsitteli aiheen teoriaa, jossa perehdyttiin RS-kauppaan lainsäädännön ja aiheeseen liittyvän kirjallisuuden avulla. Tässä luvussa siirrytään lainopillisen tutkimusmenetelmän toiseen osaan, eli itse tulkintaan. Tulkinta perustuu RS-kaupan oikeustapauksiin, joiden avulla tutkimukseen syvennyttään kokonaisvaltaisemmin. Seuraavat kaksi oikeustapausta vahvistavat tutkimusmenetelmän valintaa, sillä niissä korostuu aikaisempi pohdinta siitä, kuinka tapausten analysointi ja ratkaiseminen ei aina ole helppoa ja itsestään selvää.

Oikeustapauksia etsittiin erilaisista verkkolähteistä aiheeseen liittyvien käsitteiden avulla. Tapaus-ten etsintä ja valinta oli alkuun hankala, sillä vastaan tuli enemmän oikeustapauksia, jotka liittyivät kiinteistön tai käytetyn asunnon kauppaan. Lopulta nämä kaksi seuraavaa tapausta osuivat kuitenkin kohdalle ja ne vaikuttivat kiinnostavilta heti alusta alkaen. Aiheet, joita tapaukset käsittelevät ovat keskenään erilaiset, jonka myötä ne sopivat myös osaksi tutkimusta.

Ensimmäinen ennakkopäätös KKO:2008:1 käsittelee taloudellista virhettä, joka on syntynyt asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmassa virheellisesti arvioidusta hoitovastikkeesta ja vesimaksusta. Toinen oikeustapaus KKO:2013:51 liittyy asuntokaupan sitovuuteen ja asuntokauppalain mukaiseen vakuuteen. Kyseiset tapaukset ovat valittu tutkittavaksi niiden erilaisuuden vuoksi ja siksi, että niistä tulee ilmi, että asuntokauppaan liittyvät oikeustapaukset eivät usein ole yksiselitteisiä ja ratkaisutkin voivat erota toisistaan.

6.1 Päätöksen KKO:2008:1 analyysi

Tämä tapaus liittyy asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmassa virheellisesti arvioituun hoitovastikkeen ja vesimaksun määrään. Kyseessä on kerrostaloyhtiö, joka sai käyttöönottohyväksynnän vuoden 2000 lopussa ja hallinnanluovutuskokous kutsuttiin koolle keväällä 2001. Rakennuttaja oli laatinut yhtiölle taloussuunnitelman, jossa esitettiin arviot huoneistojen asumis- ja hoitokuluista vuodelle 2002. Hoitovastikkeen arvio oli 2,46 euroa neliömetriltä kuukaudessa ja vesimaksun 8,40 euroa henkilöä kohden kuukaudessa. Toteutuneet kustannukset olivat kuitenkin arvioita suuremmat, joka johti osakkeenomistajien kanteeseen, jossa he vaativat hinnanalennusta virheellisen arvion takia. Osakkeenomistajien vaatimat hinnanalennukset olivat 3 378,56–8 405,53 euroa perustuen siihen, kuinka paljon suuremmat asumiskulut olisivat seuraavan 10 vuoden aikana. Rakennuttaja kiisti kanteen ja pyysi oikaisemaan asunto-osakeyhtiön vuoden 2002 tilinpäätöstä niin, että siitä poistettaisiin kaikki ne kulut, joita ei voitu ennakoida taloussuunnitelmaa laatiessa. (KKO:2008:1.)

Käräjäoikeus katsoi, että taloyhtiön tilinpäätös tosiaan sisälsi sellaisia kuluja, joita ei voitu ennakoida. Tällaisia kuluja olivat esimerkiksi henkilökulut, hallintokulut, korjauskulut ja erityisen kylmän talven aiheuttamat lämmityskulut. Käräjäoikeudessa tuli ilmi myös, että rakennuttaja edustajineen oli jo hallinnanluovutuskokouksessa toukokuussa 2001 osannut ilmoittaa hoitovastikkeen sekä vesimaksun korotustarpeesta. Samassa kokouksessa hoitovastike korotettiin edellä mainitusta 2,46 eurosta 3,66 euroon ja vesimaksu 8,40 eurosta 11,77 euroon kuukaudessa henkilöltä. Lopulta käräjäoikeus totesi lausunnossaan, että kustannusten poikkeama ei ollut tarpeeksi merkittävä, jotta se voitaisiin luokitella taloudelliseksi virheeksi. Käräjäoikeus hylkäsi kanteen perustellen, että asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmassa ilmoitetut asumis- ja hoitokulut olivat vain suuntaa antavia arvioita. (KKO:2008:1.)

Asian käsittely eteni hovioikeuteen, joka oli yhtä mieltä käräjäoikeuden tuomion kanssa siitä, että tilinpäätöksessä oli kuluja, joihin rakennuttaja ei olisi voinut etukäteen varautua. Hovioikeus kuitenkin katsoi, että ammattilaisen rakennuttajan tulisi osata huomioida taloussuunnitelmaa laatiessa myös mahdolliset lisäkulut sekä yhtiölle tavanomaiset vaihtelut esimerkiksi vedenkulutuksessa ja lämmityskustannuksissa. Rakennuttaja oli tietoinen jo keväällä 2001 hoitokulujen korotustarpeesta, joten voidaan olettaa, että ammattilainen olisi voinut ennakoita tämän jo taloussuunnitelmaa tehdessä. Näillä perusteilla hovioikeus oli sitä mieltä, että taloussuunnitelmassa ilmoitetut arviot eivät olleet tehty asianmukaisesti. Arvioituja ja toteutuneita kustannuksia arvioidessa hovioikeus totesi, että ero on ollut sen verran suuri, että sillä olisi voinut olla vaikutusta lopulliseen ostopäätökseen. (KKO:2008:1.)

Hovioikeus katsoi, että kaupan kohteessa on ollut asuntokauppalain 4 luvun 27 §:n mukainen taloudellinen virhe. Saman lain 4 luvun 25 §:n mukaan ostajalla on oikeus saada kohtuullinen hinnanalennus, mikäli kohteessa voidaan todeta olleen taloudellinen virhe. Hinnanalennuksen suuruutta arvioidessa hovioikeus huomioi kuitenkin kaksi asiaa; taloussuunnitelmassa ilmoitetut kustannukset ovat vain arvioita, ja hoitokulut olivat nousseet myös ennalta-arvaamattomista syistä. Hovioikeus määräsi rakennuttajan suorittamaan osakkeenomistajille hinnanalennukset 1 760–3 560 euron väliltä, vaikka osakkeenostajat olivat kanteessaan vaatineet suurempaa hinnanalennusta. Hinnanalennukseen liittyvät vaatimukset hylättiin muilta osin, ja hovioikeuden tuomio säilyi ennallaan myös korkeimman oikeuden tuomion jälkeen. (KKO:2008:1.)

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä on antanut ostajalle harhaanjohtavaa tai virheellistä tietoa asunnon käyttöön, omistamiseen tai hoitamiseen liittyvistä taloudellisista velvoitteista ja kustannuksista (AsKL 843/1994, 4:27 §). Taloudellisen virheen arvioinnissa tulee ottaa huomioon sen merkittävyys ja onko sillä ollut mahdollisesti vaikutusta ostopäätökseen. Asuntokaupassa kuukausittaisilla asumiskustannuksilla on useimmiten suuri merkitys lopulliseen

ostopäätökseen, sillä ostaja arvioi oman maksukykyensä kuukausimenojen perusteella. Tapauksessa virhearvioinnissa olennaista oli huomioida kuitenkin se, että taloyhtiön taloussuunnitelmassa ilmoitetut kulut olivat vain arvioita. Taloussuunnitelma on yksi turva-asiakirjoista, jotka perustajaosakas laatii turva-asiakirjojen säilyttäjälle ennen kuin asunto-osakkeita voi tarjota ostettaviksi. Rakentamisvaiheen asuntokaupassa ostajan on haastava tutustua kohteeseen yhtä hyvin kuin valmistusta ostaessa, joten turva-asiakirjoilla on suuri merkitys ostopäätökseen ja oletus on, että niissä ilmoitetut tiedot ovat myös luotettavia. Taloussuunnitelmassa ilmoitetut asumis- ja hoitokulut ovat yleensä alan ammattilaisen laatimia, joten niiden voidaan olettaa perustuvan tietoon ja kokemukseen. Tapauksessa taloussuunnitelman mukaan hoitovastike ja vesimaksu olivat ilmoitettu todellista alhaisemmiksi ja erotus on ollut niin suuri, että sen voitiin katsoa vaikuttaneen kaupanteeseen. Näin ollen hovioikeus ja myöhemmin korkein oikeus katsoivat, että kaupan kohteessa oli asuntokauppalain mukainen taloudellinen virhe. Asuntokauppalain 4 luvun 25 §:n mukaan ostajalla on oikeus saada kohtuullinen alennus, mikäli kaupan kohteessa todetaan olleen taloudellinen virhe.

Vaikka asunto-osakeyhtiön vuoden 2002 tilinpäätöksessä oli kuluja, joita ei ollut voinut ennakoida taloussuunnitelmassa, ei niiden kuitenkaan katsottu olevan käytännön vastaisia vaan luonnollisesta vaihtelusta ja yllättävistä henkilökuluista johtuvia. Yhtiön ylimääräiset kulut johtuivat muun muassa hallituksen ylimääräisistä kokouksista ja kylmän talven aiheuttamista tavallista suuremmista lämmityskustannuksista. Suurin yllätyskulu oli kuitenkin asianajopalkkio, jota ei luonnollisestikaan voitu taloussuunnitelmaa laatiessa huomioida asunto-osakeyhtiön menoissa.

6.2 Päätöksen KKO:2013:51 analyysi

Tässä ennakkopäätöksessä käsitellään tapausta, jossa asunto-osakeyhtiön perustajaosakas oli jättänyt ottamatta asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaisen rakentamisvaiheen vakuuden. Ostaja oli nostanut kanteen, jossa hän vaati asunto-osakekaupan purkua, kauppahinnan palautusta sekä vahingonkorvauksia vedoten tähän laiminlyöntiin. Tapaus ei lopulta ollutkaan niin yksinkertainen, sillä suurempana kysymyksenä heräsi, edellyttikö toteutunut kauppa asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä soveltamista vai ei.

Ostaja oli ostanut osakkeet, jotka oikeuttivat paritaloasunnon hallintaan. Kaupan kohteena on ollut uudiskohde, jota ei kertoman mukaan kuitenkaan markkinoitu RS-kohteena. Osapuolet allekirjoittivat rakentamisvaiheen aikana yhteisesti esisopimuksen ja lopullinen kauppa suoritettiin 30.3.2006. Paritalon molempien asuntojen käyttöönottokatselmukset pidettiin samana keväänä, ja rakennus hyväksyttiin kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi 10.5.2006.

Ostaja oli jättänyt ensimmäisen reklamaatiokirjeensä 30.8.2006, jonka mukaan kaupan kohteessa on ollut virheitä, joita rakennuttaja ei ollut korjannut. Saman vuoden marraskuussa ostaja suoritti asuntoon omakustanteisesti tavarantarkastuksen, jonka yhdessä ilmeni useita puutteita ja virheitä. Lisäksi rakennuttaja oli laiminlyönyt asuntokauppalain 2 luvun mukaisia säännöksiä ja jättänyt ottamatta lain vaatiman rakentamisvaiheen vakuuden. Kanteessaan ostaja vaatii ensisijaisesti asuntokaupan purkua, kauppahinnan palauttamista ja vahingonkorvauksia. Perustajaosakas kiisti tämän kanteen perustellen, että ostaja oli ehtinyt menettää oikeutensa reklamoida ja vaatia korvauksia. Perustajaosakas oli myös sitä mieltä, että toteutuneessa kaupassa ei ollut tarvetta soveltaa asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä. (KKO:2013:51 ja AsKL 843/1994, luku 2.)

Käräjäoikeus katsoi, että rakennuttaja oli oikeassa siinä, että kyseisessä asunto-osakekaupassa ei tarvinnut soveltaa asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä. Käräjäoikeuden tuomio perustui siihen, että osapuolten välillä laaditusta esisopimuksesta ei tullut ilmi seuraamuksia kaupasta vetäytymiselle. Tuomiossaan käräjäoikeus kuitenkin velvoitti perustajaosakkaan maksamaan ostajalle hinnaanalennuksen vahingonkorvauksineen, mutta muilta osin kanne hylättiin. (KKO:2013:51.)

Hovioikeuden tuomio oli käräjäoikeuden ratkaisuun nähden erilainen. Hovioikeus katsoi, että osapuolten välillä solmittu esisopimus on täysin verrannollinen osakkeiden ostettavaksi tarjoamiseen. Tämän perusteella todettiin, että perustajaosakas oli tarjonnut osakkeita kuluttajan ostettavaksi ennen viranomaisen käyttöönottohyväksyntää, jolloin kaupassa tulisi soveltaa asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä. Osapuolten välillä toteutuneessa ei noudatettu kyseisen lain säännöksiä ja perustajaosakas oli jättänyt asettamatta lain mukaisen rakentamisvaiheen vakuuden. Näin ollen hovioikeus katsoi, että toteutunut asunto-osakekauppa ei ollut ostajan osalta sitova. Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion ja julisti edellä mainitun kaupan pätemättömäksi. Hovioikeus velvoitti perustajaosakkaan palauttamaan ostajalle tämän maksaman kauppahinnan viivästyskorkeineen. (KKO:2013:51.)

Korkeimmassa oikeudessa tapauksessa kysymys oli suurimmalta osin siinä, kuuluuko tehty asuntokauppa RS-järjestelmän piiriin ja tuleeko siinä noudattaa asuntokauppalain säännöksiä. Korkein oikeus oli kuitenkin samaa mieltä hovioikeuden tuomion kanssa siinä, että osapuolet olivat allekirjoittaneet esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ennen kuin koko rakennus oli saanut käyttöönottohyväksynnän. Tämän perusteella asuntokaupassa olisi tullut noudattaa asuntokauppalain 2 luvun mukaisia säännöksiä. Korkein oikeus totesi, että niin myyjä kuin ostaja olivat erehtyneet kaupan luonteesta ja olivat olettaneet, että kyseistä asuntokauppaa koskivat asuntokauppalain 4 luvun säännökset. (KKO:2013:51, AsKL 843/1994, luvut 2 ja 4.)

Perustajaosakkaan mukaan ostajan menettely oli ollut kunnian vastaista, kun hän oli vaatinut kaupan purkamista. Perustajaosakkaan mielestä kaupan purkaminen olisi kohtuutonta tässä

vaiheessa, sillä ostaja oli ollut tietoinen kaupan oikeudellisesta luonteesta jo kaupanteon yhteydessä. Korkein oikeus katsoi, että ostajan vetoamista vakuuden puuttumiseen ja asunto-osakekaupan sitovuuteen ei voitu pitää kunnian vastaisena tai arvottomana. Ostaja oli vedonnut rakentamisvaiheen puuttumiseen vasta muutama kuukausi kaupanteon jälkeen, jolloin vakuudella ei enää ollut tosiasiallista merkitystä. (KKO:2013:51.)

Käräjäoikeus hylkäsi ostajan vaatimukset asunto-osakekaupan purusta ja totesi, että hovioikeudessa asiaa ei käsitelty ostajan muiden vaatimusten osalta. Hovioikeuden aikaisempi tuomio kumottiin ja tapaus palautettiin uudelleenkäsiteltäväksi niiltä osin, mitkä olivat jääneet aikaisemmin käsittelemättä. (KKO:2013:51.)

Rakentamisvaiheen aikana ennen lopullista kaupantekoa ostaja ja myyjä voivat yhdessä laatia vaarus- tai esisopimuksen. Tällaisen sopimuksen tarkoituksena on lähtökohtaisesti aina sitoa ostaja lopulliseen kaupantekoon, ja tässä tapauksessa esisopimus oli laadittu osapuolten kesken ennen kuin koko rakennus oli saanut käyttöönottohyväksynnän. Asuntokauppalain 2 luvun mukaan asunto-osakekaupassa tulee soveltaa lain kyseisen luvun säännöksiä, jos osakkeita tarjotaan ostettavaksi nimenomaan ennen rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksyntää. Säännöksissä rakennuttaja veloitetaan ottamaan rakennushankkeelleen asuntokauppalain mukaiset vakuudet, joista rakentamisvaiheen vakuus oli tässä tapauksessa jätetty kokonaan ottamatta. Asuntokauppalain mukaan osapuolten välillä tehty rakentamisvaiheen asuntokauppa ei sido ostajaa ennen kuin rakennuttaja on asettanut hankkeelleen lain mukaiset vakuudet.

On selvää, että rakennuttaja on laiminlyönyt asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä, mutta korkein oikeus katsoi, että olennaisempaa oli ajankohta, jolloin ostaja oli vakuuden puuttumisesta ilmoittanut. Lopullinen kaupanteko suoritettiin 30.3.2006, jolloin oletetusti ostaja oli tietoinen tämän rakentamisvaiheen vakuuden puuttumisesta. Ensimmäisen kerran ostaja kuitenkin reklamoivat virheestä vasta 30.8.2006 päivätyssä kirjeessään. Tässä vaiheessa rakennus oli jo viranomaisen käyttöönottohyväksymä, joten kyseisellä vakuudella ei ollut enää merkitystä, vaikka sen ottaminen on ilmeinen virhe perustajaosakkaan osalta.

Perustajaosakkaan velvollisuus on ammattilaisena toimia pakottavien säännöksiä mukaisesti ja kantaa vastuu mahdollisista virheistä tai laiminlyönneistä. Tässä tapauksessa suurin kysymys oli kuitenkin siinä, olisiko osapuolten toteutuneessa asunto-osakekaupassa pitänyt soveltaa asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä vai ei. Niin kuin korkein oikeus totesi, niin rakennuttaja kuin ostaja olivat ymmärtäneet kaupan luonteen väärin ja luultavasti oletivat, että kaupassa sovellettiin saman lain 4 luvun säännöksiä. Vastaus tähän kysymykseen todella edellytti oikeudellista tulkintaa ja tapaus on hyvä esimerkki siitä, että asuntokauppaan liittyvät juridiset prosessit eivät ole aina

yksinkertaisia ja pelkästään lailla perusteltavia. Tämä näkyy myös käräjäoikeuden ja hovioikeuden toisistaan eriävissä tuomioissa.

7 Pohdinta

Tässä luvussa analysoidaan edellisen luvun oikeustapauksia ja reflektoidaan niitä opinnäytetyön teoriaosuuteen. Luvussa myös arvioidaan opinnäytetyön kokonaisvaltaista onnistumista ja verrataan tuloksia alkuperäisiin tavoitteisiin. Opinnäytetyön onnistumista arvioidaan tavoitteiden saavuttamisen, oman oppimisen ja onnistuneen tiedonhaun näkökulmasta. Luvussa arvioidaan myös tiedonhakua ja oppimista ammatillisesta näkökulmasta.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutustua RS-kaupan oikeudellisiin vastuisiin ja myyjän sekä ostajan velvollisuuksiin. Pää tavoitteena oli saada rakentamisvaiheen asuntokauppaan liittyvät juridiset prosessit yhdeksi kokonaisuudeksi niin, että aiheesta kiinnostunut lukija sen ymmärtäisi.

7.1 Johtopäätökset

Asuntokauppalain RS-järjestelmä on luotu suojaamaan ja turvaamaan ostajaa, kun hän ostaa uudiskohteen rakentamisvaiheen aikana. Suojajärjestelmä suoja ostajaa melko hyvin etenkin asuntokaupan oikeudellisilta virheiltä, mutta valitettavasti asuntokauppaan liittyy aina riskinsä. Edellisessä luvussa tutustuttiin kahteen keskenään hyvin erilaiseen oikeustapaukseen, joiden käsittely jatkui korkeimpaan oikeuteen saakka. Korkein oikeus on ylittä tuomiovaltaa käyttävä tuomioistuin, jonka pääasiallinen tehtävä on antaa ennakkopäätöksiä tapauksille, jotka eivät ole yksiselitteisesti selvitettävissä lain avulla.

Ensimmäisessä tapauksessa käsiteltiin taloudellista virhettä, joka johtui virheellisestä hoitovastikkeen ja vesimaksun arviosta asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelmassa. Virheen arviointi ei aina ole helppoa ja jokainen virhe tulee arvioida tapauskohtaisesti. Tapauksesta annetut ratkaisut eivät olleet yksiselitteiset ja niissä oli erimielisyyksiä tuomioistuinten välillä. Käräjäoikeus katsoi, että poikkeama arvioidujen ja toteutuneiden hoitokulujen välillä ei ollut niin olennainen, että se olisi oikeuttanut hinnanalennukseen. Yksimielistä kaikissa ratkaisussa kuitenkin oli se, että yhtiön tilinpäätöksessä oli ollut sellaisia kuluja, joihin ei voitu varautua taloussuunnitelmaa laatiessa. Hovioikeus ja korkein oikeus totesivat tuomioissaan, että perustajaosakkaan tulisi suorittaa osakkeenostajille hinnanalennus, joka määrättiin kohtuullisena virheeseen nähden. (KKO:2008:1.)

Toisessa oikeustapauksessa kyse oli perustajaosakkaan ja ostajan yhteisestä väärinymmärryksestä kaupan muodollisuuteen nähden. Tapauksessa suurin kysymys oli, olisiko toteutuneessa asunto-osakekaupassa pitänyt noudattaa asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä. Mikäli kyseinen laki olisi ollut sovellettavissa kauppaan, otettiin huomioon myös se, että perustajaosakas oli laiminlyönyt niitä ja jättänyt lain edellyttämän rakentamisvaiheen vakuuden ottamatta. Käräjäoikeuden,

hovi oikeuden ja korkeimman oikeuden ratkaisut olivat kaikki keskenään erilaiset, ja lopulta asia palautettiin takaisin hovioikeuden uudelleen käsiteltäväksi. (KKO:2013:51.)

Edellä mainitut oikeustapaukset osoittavat hyvin sen, että asuntokauppaan liittyvät riitatilanteet eivät aina ole yksiselitteisesti lain ratkaistavissa. Tapauksissa on usein erimielisyyksiä, joita esiintyy jopa ammattilaisten tuomioissa. Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsiteltiin perustajaosakkaan vastuuta RS-kaupassa, jonka todettiin olevan osapuolten väliltä suurin. Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan, että rakentamisen aikana ja jälkeen noudatetaan vaativaa lainsäädäntöä. Ennakkopäätöksessä KKO:2008:1 perustajaosakkaan olisi tullut huolehtia, että asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma oli laadittu ammattimaisesti ja asianmukaisesti. Puolestaan päätöksessä KKO:2013:51 perustajaosakkaan olisi tullut huolehtia, että kaupan todellinen luonne on molempien osapuolten tiedossa, mutta etenkin itse tiedostaa kaupan muodollisuus.

7.2 Lähteiden arviointi

Asunnon osto on monelle ajankohtaista jossain vaiheessa elämää ja internet on täynnä aiheeseen liittyvää kirjallisuutta. Asuntokauppaa säätelee lainsäädäntö ja sovellettava laki riippuu asuntokaupan muodosta. Lainsäädäntö olikin opinnäytetyön yksi tärkeimmistä ja keskeisimmistä lähteistä. Asunto-osakekauppaa säätelee asuntokauppalaki, johon RS-järjestelmä kuuluu. Aiheeseen liittyvää kirjallisuutta on paljon, josta oli niin hyötyä kuin haittaa. Suurin osa kirjallisuudesta pohjautuu lakiin, joten monet lähteet toimivat vain toissijaisina lähteinä ja varsinainen lähde oli monessa tapauksessa itse laki. Lähdekriittisyys oli olennaista tiedonhaussa, sillä minulle oli tärkeää ymmärtää, missä kohtaa oli paras hyödyntää lainsäädäntöä ja missä toissijaista lähdeä, kuten artikkeleita.

Opinnäytetyössä käyttämäni kaikki lähteet olivat suomenkielisiä ja tiedonhaun aikana löysin vain muutamia yksittäisiä englanninkielisiä lähteitä, mutta en lopulta hyödyntänyt niitä lainkaan. En kuitenkaan tarpeelliseksi etsiä tietoa englanniksi, sillä lainsäädäntö on selkein alkuperäisessä muodossaan. Oma näkemykseni oli se, että tieto olisi todennäköisemmin virheellistä, jos hyödyntäisin lähteitä, jossa Suomen lainsäädäntö on käännetty englanniksi. Projektin aikana keskityin siis suomenkielisiin lähteisiin, sillä kansainvälisiä lähteitä olisi ollut vaikeampi käyttää työssä. Opinnäytetyön aihe on rajattu Suomeen ja täällä ei päde muu kuin Suomen lainsäädäntö, joten muiden maiden lainsäädännön tutkiminen ei ollut työn osalta olennaista.

Tiedonhaku ja lähteiden hyödyntäminen oli osittain vaikeaa, sillä lainsäädäntöä piti hyödyntää paljon. Tämä oli etenkin alkuun hankalaa, koska lakia täytyy ymmärtää ennen kuin sen pohjalta voi rakentaa tietoa omin sanoin. Lainsäädännön merkitys voi myös herkästi muuttua, jos sitä muokkaa liikaa. Ajankohtaisuuden takia hyödynsin opinnäytetyössä verkkolähteitä enkä lainkaan painettua kirjallisuutta. Painettu kirjallisuus tulee usein hieman jäljessä, joten tiesin löytäväni verkkolähteistä

uusinta tietoa. Myös projektin tiiviin aikataulun takia minulle oli alusta alkaen selvää, että keskittyisin mahdollisimman paljon vain verkkolähteisiin.

7.3 Oppiminen ja ammatillinen kehitys

Opinnäytetyöprosessin alussa suunnitelman, ja etenkin aikataulun laatiminen etukäteen tuntui haastavalta. Yritin parhaani mukaan kuitenkin hyväksyä ajatuksen siitä, että alkuperäinen suunnitelma on vain suuntaa antava ja se voi muuttua matkan varrella. Loppujen lopuksi prosessi eteni kuitenkin pitkälti suunnitelman ja aikataulun mukaisesti. Suunnitelma kuitenkin auttoi pysymään tahdissa, joka olikin sopivan tiivis; projektille jäänyt aika ei ollut liian pitkä eikä liian tiukka. Aikataulu ja suunnitelmaa täytyi muuttaa projektin edetessä, mutta kaiken kaikkiaan ne autoivat pysymään oikealla tiellä.

Pohdin alkuun opinnäytetyön toteuttamista toimeksiantona, mutta päädyin toteuttamaan sen itsenäisesti. Se oli hyvä päätös, sillä sain edetä opinnäytetyön kanssa omaan tahtiin ja se tarjosi vapauden toteuttaa siitä omannäköiseni. Valitsin opinnäytetyön aiheen oman mielenkiinnon ja sen ajankohtaisuuden takia, ja se korostui prosessin aikana. Aihe on ajankohtainen myös tämänhetkisen työtehtäväni takia, joten työpaikan tarjoama osaaminen sekä uuden oppiminen tukivat toisiaan läpi koko prosessin. Kiinnostava aihe ylläpiti mielenkiintoa loppuun asti ja sillä oli suuri vaikutus motivaatioon.

Opinnäytetyön aloittaminen tuntui erittäin hankalalta, ja alku oli kankea. Kun tiedostoon alkoi ilmestymään ensimmäisiä kappaleita, kankea alku sai helpotusta. Olin kuvitellut etenkin tietoperusta -osuuden olevan erityisen vaikea, mutta se rakentui helpommin kuin osasin odottaa. Työn toinen, eli käytännön osa osoittautuikin haastavammaksi kuin teoreettinen osuus, vaikka oletin sen menevän toisin päin. Aikataulu oli tiivis, mutta opinnäytetyön tekeminen sujui nopeasti, kun vauhtiin pääsi. Minulle tiivis aikataulu tuntui juuri sopivalta, sillä ylimääräistä aikaa ei jäänyt ja työ eteni jatkuvasti sopivassa tahdissa. Koen itse, että suoriudun parhaiten pienen paineen alla, ja sitä tiivis aikataulu todella loi. Loppua kohden kuitenkin meinasi tulla pieni kiire, joten jälkikäteen ajateltuna olisin ehdottomasti voinut aloittaa opinnäytetyön hieman aikaisemmin.

Itse olen tyytyväinen opinnäytetyön kokonaisuuteen, niin sen lopputulokseen kuin itse toteutukseen. Valitsemani aihe oli mielenkiintoinen ja uskon, että sen yhteys työelämään piti opinnäytetyön kirjoittamisen kiinnostavana loppuun asti. Erityisen tyytyväinen olen siihen, kuinka vaikean alun jälkeen onnistuin etenemään osio kerrallaan ja lopulta kokonaiskuva alkoi hahmottumaan. Aina on parannettavaa ja ensimmäinen asia, johon panostaisin ensi kerralla, on aikaisemmin aloittaminen.

Opinnäytetyön projekti opetti minulle paljon uutta aiheesta, mutta myös itsestäni. Lähdekriittisyys ja lähteiden tulkinta olivat aikaisemmin minulle itsestäänselvyys, mutta opinnäytetyön aikana opin

valikoimaan luotettavat lähteet ja hyödyntämään niitä paremmin kuin aikaisemmin. Opinnäytetyöllä oli myös positiivinen vaikutus omaan kirjoitustaitoon, sillä edellisestä pidemmästä raportista oli ehtinyt kulua jo hetki. Kokonaisuudessaan olen tyytyväinen koko opinnäytetyön projektiin ja erityisesti siihen, mitä se on minulle opettanut. Valmis työ on antanut minulle valmiuden hyödyntää uutta osaamista nyt työelämässäni sekä myöhemmissä opinnoissani.

Lähteet

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Asunto-osaakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Alander, R. 2018. Kuinka ostat asunnon uudiskohteesta. Luettavissa: <https://www.aktialkv.fi/asumista/kuinka-ostat-asunnon-uudiskohteesta> Luettu: 2.10.2022.

Alinen, H. 2022. Vallinta- ja oikeudellinen virhe asuntokaupan virheinä. Luettavissa: <https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/asuntokaupan-virhe-vallintavirhe-ja-oikeudellinen-virhe/> Luettu: 6.10.2022.

Aluehallintovirasto s.a. Turva-asiakirjojen säilyttäminen. Luettavissa: <https://avi.fi/asioi/yritys-tai-yhteiso/luvat-ilmoitukset-ja-hakemukset/rakentaminen-asuminen-ja-osakaskunnat/turva-asiakirjojen-sailyttaminen> Luettu: 2.10.2022.

Aurea LKV 2017. Käsitteet haltuun: Mitä tarkoittaa uudiskohde? Luettavissa: <https://aurealkv.fi/blogi/kasitteet-haltuun-mita-tarκοittaa-uudiskohde/> Luettu: 13.11.2022.

Huoneistokeskus s.a. Myyjän ja ostajan vastuu asuntokaupassa. Luettavissa: <https://www.huoneistokeskus.fi/ideoita-asumiseen/myyjan-ja-ostajan-vastuu-asuntokaupassa> Luettu: 10.10.2022.

Isännöintiliitto s.a. Yhtiökokous taloyhtiössä. Luettavissa: <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiossa/yhtiokokous/> Luettu: 4.10.2022.

Jyväskylän yliopisto 2021. Koppa. Laadullinen tutkimus. Luettavissa: <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/menetelmapolkuja/menetelmapolku/tutkimusstrategiat/laadullinen-tutkimus> Luettu: 13.11.2022.

Kiinteistolakimies 20.1.2021. Ostajan ja myyjän velvollisuudet ja vastuut uuden asunnon kaupassa. Luettavissa: <https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/ostajan-ja-myyjan-velvollisuudet-ja-vastuut-uuden-asunnon-kaupassa/> Luettu: 8.10.2022.

Kiinteistolakimies 3.6.2021. Asunnon salainen taloudellinen virhe edellyttää virheen merkittävyyttä. Luettavissa: <https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/asunnon-salainen-taloudellinen-virhe-edellyttaa-virheen-merkittavytta/> Luettu: 6.10.2022.

Kiinteistöliitto s.a. Taloyhtiö on osakkaiden omistama asuintalo. Luettavissa: <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/> Luettu: 4.10.2022.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto s.a.a. Suorituskyvyttömyysvakuus. Luettavissa: <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/uudisasunnot/suorituskyvyttömyysvakuus/> Luettu: 5.10.2022.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto s.a.b. Uuden asunnon virhe. Luettavissa: <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/uudisasunnot/uuden-asunnon-virhe/> Luettu: 5.10.2022.

KKO:2008:1.

KKO:2013:51.

Lehtonen, P. 1.10.2021. Ostajan selonottovelvollisuus asunto- ja kiinteistökaupassa. Laki Lehtonen. Luettavissa: <https://lakilehtonen.fi/ostajan-selonottovelvollisuus-asunto-ja-kiinteistokaupassa/> Luettu: 8.10.2022.

Maakaari 12.4.1995/540.

Mättö, M. s.a. Opas rakennusjärjestyksen laatimiseen. 6.2. Rakentamistapaohjeet, hyvä rakentamista ja ympäristön hoito. Kuntaliitto. Luettavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/opas-rakennusjarjestyksen-laatimiseen/6-opas-ja-mallimaarayksia/62-rakentamistapaohjeet-hyva> Luettu: 12.10.2022.

Nastarakennus s.a. Uuden asunnon ostaminen. Luettavissa: <https://www.nastarakennus.fi/fi/uuden-asunnon-ostaminen/> Luettu: 22.9.2022.

Palviainen, K. 2006. Uuden asunnon kauppa – ostajan opas. Rakennusteollisuus RT. Luettavissa: https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/opaat-ohjeet/20210511_rt-asuntoesite-suomi_web.pdf Luettu: 22.9.2022.

Rakennusteollisuus RT s.a. Uuden asunnon virhevastuu. Luettavissa: <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Uuden-asunnon-virhevastuu/> Luettu: 6.10.2022.

REMAX s.a. Mitkä ovat myyjän vastuut asuntokaupassa? Luettavissa: <https://remax.fi/fi/ideat-ja-vinkit/mitka-ovat-myyjan-vastuut-asuntokaupassa/> Luettu: 8.10.2022.

Rudanko s.a. Tieteen termipankki. RS-järjestelmä. Luettavissa: <https://tieteentermipankki.fi/wiki/Oikeustiede:RS-jarjestelmä> Luettu: 22.9.2022.

Salokangas, N. 24.5.2021. Asuntokaupan virheet ja reklamointi. Kiinteistölakimies. Luettavissa: <https://kiinteistolakimies.fi/artikkelit/asuntokaupan-virheet-ja-reklamointi-lain-mukaan/> Luettu: 6.10.2022.

Sjöblom, A. 2022. Mikä on RS-järjestelmä? Riisula-rakennus. Luettavissa: <https://riisula.fi/mika-on-rs-kohde/> Luettu: 2.10.2022.

Uudiskohteen ostajan opas s.a. Westpro. Luettavissa: <https://www.westpro.fi/hubfs/uuden%20asunnon%20ostajan%20opas/uudiskohteen%20ostajan-opas-valmis.pdf> Luettu: 29.9.2022.

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 2005/835. Annettu: 20.10.2005

Versus Asunnot s.a.a. RS-kohde. Luettavissa: <https://versusasunnot.fi/rs-kohde/> Luettu: 28.9.2022.

Versus Asunnot s.a.b. Perustajaosakas. Luettavissa: <https://versusasunnot.fi/perustajaosakas/> Luettu: 28.9.2022.

Verohallinto 19.4.2021. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Luettavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/ Luettu: 5.10.2022.

Verohallinto 22.10.2021. Uudiskohteen ostaja – tee varainsiirtoveroilmoitus ja maksa vero. Luettavissa: https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/asuntoosakkeen_ost/uudiskohde/ Luettu: 5.10.2022.

Ylihärsilä, M. 23.11.2017. Mitä tarkoittaa asuntokaupan RS-järjestelmä? Ultra Kiinteistöt. Luettavissa: <https://www.ultrakiinteistot.fi/yritys/artikkelit/8-asuntosijoittaminen/17-mita-tarkoittaa-asuntokaupan-rs-jarjestelma> Luettu: 29.9.2022.