

# Uudistalo haltuun

Webinaari 21.2.2022  
Kristel Pynnönen, apulaispäälakimies  
Suomen Kiinteistöliitto



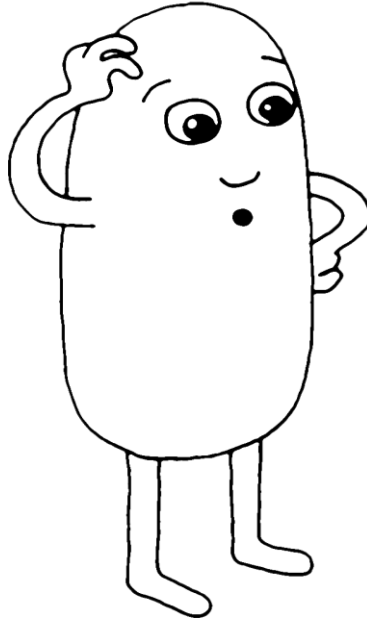
# Aiheen taustaksi

Narinalista



Rakennusajanjälkeinen vakuus

Perustajaosakas



Hallinnanluovutuskokous

Rakennustyöntarkkailija

Vuositarkastus



## Aiheen taustaksi

- Uudistaloon liittyy paljon hallinnollisia ja vastuullisia erityispiirteitä
- Uudistaloon sovellettavat asuntokauppalain säännökset ovat monelle taloyhtiön toimijalle ennestään vieraita.



Esityksen tarkoitus on käsitellä nämä erityispiirteet sekä asuntokauppalain tärkeimmät uudisrakennustaloon sovellettavat säännökset, jotta osakkaat, ostajat, taloyhtiön johto pystyy mahdollisimman hyvin valvomaan uudistaloyhtiön etua.





# Esityksen sisältö

- Uudisrakentamiseen liittyvien toimijoiden roolit ja tehtävät?
- Mitä tapahtuu yhtiön hallinnon luovutuksessa ja sen jälkeen?
- Miten vastuut jakautuvat ja miten kannattaa toimia virhetapauksissa?





# Mitä tai kuka on perustajaosakas?

- **Perustajaosakas** on taho, joka on merkinnyt tai muuten omistanut osakkeet rakentamisvaiheen aikana.
  - Perustajaosakas voi olla **perustajaurakoitsija**, jolloin perustajaosakas toteuttaa rakennushankkeen itse tai aliurakoitsijoita käyttämällä ja tekee asunto-osakeyhtiön puolesta itsensä kanssa urakkasopimuksen.
  - Perustajaosakas voi olla myös **perustajarakennuttaja**, jolloin perustajaosakas omistaa asunto-osakeyhtiön ja myy sen osakkeet. Tällöin rakennustyöt suorittaa ulkopuolinen (pää)urakoitsija, joka tekee urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön tai perustajaosakkaan kanssa.
- Aikaisemmin perustajaosakkaasta käytettiin termiä **grynderi**
- **Rakennuttaja** on nimitys joka edelleen käytetään paljon perustajaosakkaasta.



# Urakkasopimuksen merkitys?

- Jos rakennuttaja on perustajaurakoitsija, on hän tehnyt asunto-osakeyhtiön puolesta itsensä kanssa urakkasopimuksen. Jos rakennuttaja taas on perustajarakennuttaja, suorittaa rakennustyöt ulkopuolinen (pää)urakoitsija, ja urakoitsija tekee tällöin urakkasopimuksen joko asunto-osakeyhtiön tai perustajarakennuttajan kanssa
- Urakkasopimuksen sisältö on urakoitsijan vastuuta arvioitaessa ratkaisevassa roolissa. Suomessa urakkasopimukset nojaavat vahvasti Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin eli YSE 1998 –ehtoihin
- **Huomionarvoista on, että urakoitsijan vastuu urakkasopimuksen perusteella on rakennuttajan vastuuta rajatumpi. Näin ollen urakoitsijan vastuu tulee urakkasopimuksen perusteella kyseeseen lähinnä silloin, kun rakennuttajaa ei saada vastuuseen, esimerkiksi konkurssin johdosta tai kun muuten arvioidaan, että urakkasopimukseen ja urakoitsijan vastuuseen vetoaminen tuottaisi tulosta**

# Osakkeenostajien kokous ja hallintoon liittyviä toimenpiteitä



KIINTEISTÖLIITTO  
Kotisi asialla



# Osakkeenostajien kokous

- Rakentamisvaiheen kaupassa osakkeenostajien kokous on kutsuttava koolle, kun vähintään neljäsosa (1/4) asuinhuoneistoista on myyty
- **Osakkeenostajien kokous**
  - Kutsuttava koolle kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti
  - Kutsussa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja
  - Jokaisella osakehuoneistolla on yksi ääni

*Osakkeenostajien kokouksen tärkein tehtävä on valita rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja.*





# Hallinnon luovutuskokous

- Pidettävä kun rakennukset käyttöönottohyväksytyt, rakennusaikaisen hallituksen kutsuttava viivytyksettä koolle
  - Pidetään yleensä noin 3-4 kk kuluessa käyttöönottohyväksynnästä
- **Kokous**
  - Kutsutaan koolle kuten yhtiökokous
  - Kutsussa mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä mainittava automaattivapautumisesta ja sen estotavoista
  - Rakennusaikainen hallitus ei kutsutakaan koolle – hallituksen jäsenet vahingonkorvausvastuussa yhtiölle ja osakkeenostajille aiheutuneista vahingoista
  - Osakkeenostajilla oikeus vaatia, AVI:lta kokouksen koollekutsumisoikeutta

# Hallinnon luovutuskokous

- Kokouksessa käsiteltävä;
  - Välitilin päätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä
  - Rakennustyön tekninen toteutuminen
  - Uuden hallituksen ja mahdollisen tilintarkastajan valinta jäljellä olevaksi toimikaudeksi
  - **Vastuuvapautus rakennusaikaiselle hallitukselle ??**

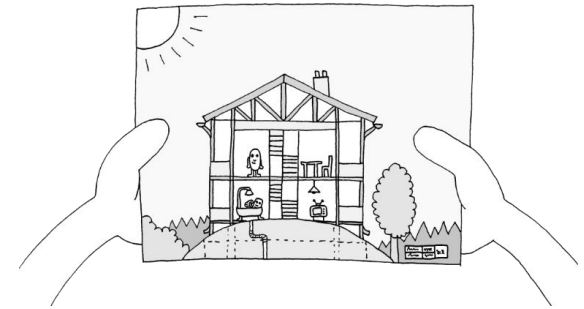
**VINKKI**

Vastuuvapaus rakennusaikaiselle hallitukselle kannattaa myöntää vasta myöhemmässä yhtiökokouksessa, kun yhtiöllä on ollut riittävästi aikaa tutustua luovutettuun materiaaliin.

- Rakennusvaihe katsotaan päättyneen
  - Usein vaihdetaan rakentamisaikaiset vakuudet rakentamisvaiheen jälkeisiin vakuuksiin suostumusten perusteella

# Hallinnon luovutus yhtiökokous

- **Rakennusaikainen kirjanpito** hoidettava kirjanpitolain mukaan yhtiön perustamisesta lukien, **asumisaikainen kirjanpito** alkaa yleensä asuntojen hallinnanluovutuksen jälkeen
  - Osakkaiden maksamien lainaosuuksien tulee näkyä lainanlyhennysrahastossa ja yhtiön pitkäaikaisten lainojen lyhennyksenä (lainaosuuden poismaksu ja varainsiirtoverotus)
  - Hallinnon luovutuskokouksessa sovittava kumpi hoitaa kirjanpitojen yhteensovittamisen
- **Asiakirjojen** luovuttaminen yhtiölle kuittausta vastaan





# Toimenpiteitä hallinnon luovutuksen jälkeen

- Luettava vesi- ja sähkömittarit ennen hallinnon luovutushetkeä, jotta perustajaosakkaan kulutus ei mene osakkaiden piikkiin → tarkistus, että näin tehty
- Sopimusten tietojen tarkistaminen
  - Esim. kiinteistöveroon vaikuttavien tietojen ilmoittaminen kunnalle
  - Vakuutukset
  - Huoltosopimus
  - Jätehuolto
  - Pankkisuhteet
    - Ehtojen kilpailukykyisyys, tilinkäyttöoikeudet mahdollisesti päivitettävä



# Toimenpiteitä hallinnon luovutuksen jälkeen

- Asumisaikaisten vuokrasopimusten (esim. autopaikat) ja saunavuorolistojen yms. laatiminen
- Huolehdittava, että kaikki avaimet saatu/saadaan yhtiölle
- Perehdyttävä yhtiöjärjestyksen määräyksiin
  - Onko lainaosuuden poismaksupykälää ja valtuutus vai tarvitaanko yhtiökokouksen päätös, miten ja milloin
  - Vastikeperusteet → tarkistettava, onko lainaosuutensa pois maksavan osakkaan lainaosuus laskettu oikein
- Mahdolliset YJ:n päivittämistarpeet
- Käytävä läpi luovutetut asiakirjat ja tarkastettava, että asiakirjat ja todellisuus vastaavat toisiaan → vaatimukset vuositarkastuksissa

# Uudiskohteen tarkistukset



KIINTEISTÖLIITTO  
Kotisi asialla

# Loppukatselmus

- Rakennusvalvonnan suorittama **viranomaistarkastus**
  - Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi
- Rakennustarkastajan tehtävänä on todeta, että rakennus on ulkokuorensa, huonejärjestelyidensä, sisävarustelunsa ja laitetekniikkansa puolesta asumiskelpoinen ja turvallinen sekä rakennusluvan mukaisesti toteutettu.
  - Rakennustarkastajan tehtävä ei ole etsiä virheitä

”

*Rakennusvalvontaviranomaisen loppukatselmusleima ei tarkoita sitä, ettei rakennuksissa olisi asunto-kauppalain mukaisia virheitä tai puutteita.*



# Ostajan omatoiminen tarkastus

- Asunnonostajan on syytä pitää heti muuttovaiheessa ns. oma vastaanottotarkastuksensa
  - Tarkistetaan, että luovutettu asunto on rakennussuunnitelmien ja myyntiesitteessä luvatus mukainen
  - Puutteista ilmoitetaan myyjälle kirjallisesti
- Isommat rakennuttajat järjestää muuttotarkastukset ennen sisään muutto → ns. muuttotarkastuskorjaukset
- Laki ei kuitenkaan tunne varsinaista muuttotarkastusta, eikä rakennuttajalla ole velvollisuutta sellaista järjestää



# Vuositarkastus / vuositarkastuskokous



KIINTEISTÖLIITTO  
Kotisi asialla



# Vuositarkastus

- Myyjän eli rakennuttajan on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet.
- Vuositarkastuksella tarkoitetaan osakkaiden ja yhtiön tekemään konkreettista tarkastusta.
- Tarkastuksessa havaitut virheet todetaan **vuositarkastuskokouksessa**.



# Vuositarkastus

- Ensimmäisen vuoden aikana havaittujen virheiden reklamointi voi odottaa vuositarkastuskokoukseen, elleivät virheet ole sellaisia, että niiden korjaaminen vaatii välittömiä toimenpiteitä.
  - Välitön korjaus vaativa: vuotava hana, toimimaton lämpöpatteri, toimimaton liesi.
- Vuositarkastuksessa on esitettävä vaatimukset kaikkien sellaisten virheiden osalta, jotka on havaittu tai olisi pitänyt havaita vuositarkastuksen mennessä
- **Vuositarkastus erittäin tärkeä sekä taloyhtiön että ostajan (osakkaan) kannalta**



# Vuositarkastuksen kutsu ja osallistujat

- Vuositarkastuskokous on pidettävä aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.
- Kutsu vuositarkastuskokoukseen tulee toimittaa vähintään kuukautta ennen kokousta.
- Vuositarkastuskokoukseen osallistuvat rakennuttaja, ostaja ja taloyhtiö ja halutessaan suorituskyvyttömyysvakuuden antajan edustaja.



## Osakkaan kannalta huomioitavaa

- Osakkaan ja taloyhtiön välinen oikeus ja velvollisuus reklamoida virheistä jakautuu asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn kunnossapitovastuun mukaisesti.
- Ostajien osalta tarkastus järjestetään yleensä niin, että myyjä lähettää ostajille **puutelistat** (ns. **narinalistat**), joihin ostajat merkitsevät havaitsemansa virheet. Vuositarkastuksessa käydään narinalistan puutteet läpi ja tarkistetaan huoneisto niiden pohjalta.

## Yhtiön kannalta huomioitavaa

”

*Vuositarkastuksen hoitaminen on yksi uudistalon hallituksen ja isännöitsijän ensisijaisista ja tärkeimmistä tehtävistä.*

- Taloyhtiöllä on lain mukaan vastuu huoneistojen rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä, joten taloyhtiö esittää reklamaatiot ja laatii puute ja virheluettelon rakenteellisten, muualla kuin itse huoneistossa olevien vikojen johdosta.
- Lisäksi taloyhtiön tehtävänä on laatia puute- ja virheluettelo yhtiön yhteisten tilojen osalta. Taloyhtiön on huolehdittava, että vuositarkastus tehdään myös mahdollisesti tyhjillään tai myymättä olevien osalta.



# Asiantuntijan käyttäminen

- Taloyhtiön kannattaa aina käyttää tarkastukseen ulkopuolista asiantuntijaa.
- Asiantuntijaa valittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota tarkastuksen suorittavan henkilön koulutukseen, todelliseen asiantuntemukseen ja ammattitaitoon.
- Pätevän asiantuntijan käyttäminen auttaa useimmiten välttämään erimielisyydet.

*Taloyhtiön kannattaa aina käyttää tarkastukseen ulkopuolista, pätevää asiantuntijaa.*

# Vuositarkastuksen pöytäkirja

- Myyjän on asuntokauppalain mukaan laadittava vuositarkastuskokouksesta pöytäkirja.
- Vuositarkastuskokouksessa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet ja nämä kirjataan pöytäkirjaan.
- Pöytäkirjalle ei ole määrätty asuntokauppalaissa mitään erityisiä muotovaatimuksia.
- Ostajalle, taloyhtiölle ja suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle eli käytännössä vakuutusyhtiölle, on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja.



*Pöytäkirjaa voidaan täydentää virheiden osalta vielä kolmen viikon ajan siitä, kun pöytäkirja on toimitettu tarkastettavaksi. Ostajalla ja taloyhtiöllä on oikeus kirjata pöytäkirjaan kaikki virheinä pitämänsä asiat.*



# Asuntokauppalain mukaiset vakuudet



KIINTEISTÖLIITTO  
Kotisi asialla



# Asuntokauppalain mukaiset vakuudet

- Rakennusajan vakuus
- Rakennusajan jälkeinen vakuus
- Suorituskyvyttömyysvakuus
  
- **HUOM!** Eri asia kuin urakkasopimukseen perustuvat vakuudet



# Rakennusajan vakuuden vapauttaminen

- Osakkaat vapauttavat rakennusvaiheen aikaisen vakuuden omalta osaltaan erillisellä osakkaille tarkoitetulla vakuuden vapauttamislomakkeella.
- Yhtiön asumisaikainen hallitus vapauttaa vakuuden yhtiön osalta !?!
  - Osakkaiden vakuuden vapauttamatta jättäminen ei estä sitä, etteikö taloyhtiön hallitus voisi vapauttaa vakuutta yhtiön kunnossapitovastuun mukaisilta osilta.
- Usein rakennusajan vakuuden vapauttaminen tapahtuu hallinnon luovutuskokouksen yhteydessä, ja samalla rakennuttaja asettaa rakennusajan jälkeisen vakuuden.
- Vakuutta ei saa pidättää perusteettomasti.



# Rakennusajan jälkeinen vakuus

- Kun rakennusajan vakuus on vapautettu, asettaa rakennuttaja rakennusajan jälkeisen vakuuden
- Rakennusajan jälkeinen vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöönotettaviksi



# Vakuuksien automaattinen vapautuminen

- Vakuus vapautuu automaattisesti viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun kaikkien yhtiön rakennusten osalta on pidetty vuositarkastuskokous ja kun yhtiöllä on jo asumisaikainen hallitus



## Vapauttamisen vastustaminen – vakuuden pidättäminen

- Vakuus ei kuitenkaan vapaudu automaattisesti, jos yhtiö tai osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi.
- Vapautusta vastustavan on ilmoitettava vastustuksesta vakuuden antajalle ja toimitettava kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä mainittua 12 kuukauden määräaikaa
- Myös osakkeenomistaja voi kieltäytyä vapauttamasta vakuutta omalta osaltaan. Yksittäisen osakkaankin tulee viedä asia joko tuomioistuimeen tai kuluttajariitalautakuntaan.
- Yhtiön alkuperäinen vakuus voidaan korvata pienemmällä vakuudella vapauttamatta jättäneen huoneiston osalta

# Suorituskyvyttömyysvakuus

- Asetettava ennen ostettavaksi tarjoamista, käytännössä vakuutus
- Jos myyjä eli rakennuttaja joutuu konkurssiin rakentamisvaiheen aikana, on konkurssipesän viipymättä ilmoitettava osakkeen ostajille suorituskyvyttömyydestä sekä siitä, sitoutuuko konkurssipesä osakkaiden kauppasopimukseen. Jos osakas ei saa ilmoitusta, on osakkaalla oikeus purkaa kauppa.
- Osakkaille jää konkurssitapauksessa oikeus käyttää äänivaltaa yhtiössä. Rakennuttajalla sitä ei enää ole.
- Arvioidaan, vastaavatko maksetut kauppahinnat osakkeiden arvoa eli rakennusvaiheen edistymistä. Jos summat ylittävät rakennusten arvon, on ostajilla oikeus saada erotus takaisin suorituskyvyttömyysvakuudesta. Käytännössä palautuksia ei kuitenkaan tule, vaan osakkaat saattavat rakennusvaiheen loppuun kustannuksellaan. Osakkaan etuna on myös, että jo myytyä huoneistoa ei voi ulosmitata rakennuttajan velasta.

”

*Suorituskyvyttömyysvakuus on voimassa kymmenen vuotta siitä, kun rakennukset on hyväksytty asumiskäyttöön.*

- Suorituskyvyttömyysvakuutta voidaan käyttää myös silloin, kun rakennuttaja on mennyt konkurssiin yhtiön valmistumisen jälkeen ja vuositarkastuskorjaukset ovat kesken tai tekemättä

# Rakennuttajan vastuu



KIINTEISTÖLIITTO  
Kotisi asialla





# Kymmenenvuotisvastuu

- Vuositarkastuskokouksen pitäminen ei vapauta rakennuttajaa tai myyjää vastuusta niiden piilevien virheiden osalta, joita ostaja tai taloyhtiö ei vuositarkastukseen mennessä ole ollut mahdollisuutta havaita



Kymmenenvuotisvastuu

- Taloyhtiö ja ostajat voivat menettää oikeutensa vedota virheeseen



Asuntokauppalain 4 luvun 19 §:ssä todetaan, että ostaja tai yhtiö menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita (2-3 kk)

- **Ei ole mitään sellaista kun 10-vuotistarkastus**

- Rakennuksen ja huoneistojen kuntoa kannattaa aktiivisesti seurata



# Kenelle reklamoidaan?

- Reklamointi myyjälle tai rakennuttajalle ?
  - Vastuussa ostajaan nähden lähtökohtaisesti myyjä
  - Vastuussa Asunto Oy:n nähden lähtökohtaisesti rakennuttaja
- **HUOM! Urakoitsijan vastuu urakkasopimuksen perusteella on grynderin vastuuta rajatumpi!**



# Milloin ja miksi reklamoida?

- Reklamaatio tehtävä viipymättä siitä kun virhe ilmenee tai virhe olisi pitänyt havaita
  - Huom! - vuositarkastus
- Reklamointi katkaisee vanhentumisen!
  - Vikailmoitukset huoltoyhtiölle → tiedon kulku vastuutaholle asti varmistettava
- Milloin käsillä virhe?
  - Teknis-juridinen kysymys



# Kenen pitää reklamoida?

- Taloyhtiö ja osakkeenostajan oikeus vedota virheeseen määräytyy AOYL:n kunnossapitovastuunjaon mukaisesti
  - Osakas sisäpuoliset viat
  - Yhtiö rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät, muualla kuin huoneistoissa olevat viat
- Asunto Oy:n pitää reklamoida kuten ostajan (oikaisu ja vahingonkorvaus)
  - Asunto Oy:lle ei vielä valittu asumisaikainen hallitus, ostajallakin oikeus vaatia virheen oikaisua/muuta seuraamusta
  - Jos yhtiö ei käytä oikeuttaan, ostajalla oikeus vedota virheeseen, jolla suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon
- Asunto Oy:llä oikeus vaatia **virheen oikaisemista** ostajan lukuun
  - Kun virhe osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa + oikaisu välttämätöntä
  - Jos samankaltaisia virheitä esiintyy kaikissa/useissa huoneistoissa, ostajat voivat valtuuttaa yhtiön toimimaan puolestaan



# Miten reklamoidaan?

- Reklamaation oltava kirjallinen ja yksilöity: käytävä ilmi, missä vika, kuinka se ilmenee
- Ilmoitettava perusteen lisäksi myös vaatimukset
  - Voidaan myöhemmin täsmentää
    - Jos vahingonkorvauksen määrää ei mahdollista ilmoittaa tarkkana, arvio enimmäismäärästä ja tarkennus myöhemmin
- Todisteellinen toimittaminen
  - Vastaanottokuittaus/kirjattu kirje/haastemies
- HUOM! Vanhentuminen katkaistava aina kolmen vuoden välein (reklamaation uudistaminen)!

# Koti uudistalosta

- Osakkaan ja taloyhtiön opas

*Hannaleena Kuutilo & Kristel Pynnönen*



Jäsenhinta:

**31,20**

Norm. 39,00

Opas selvittää uuden asunnon kauppaan ja uuden taloyhtiön hallintaan liittyvät vastuut, käytännöt ja sovellettavan juridiikan.

Ohjeita saat myös mm. uudiskohteen vastaanoton kannalta keskeisen vuositarkastuksen tekoon ja oikea-aikaiseen reklamointiin.

**4. painos, 2021, tuotenro 201, 84 s.**

[www.kiinteistomedia.fi](http://www.kiinteistomedia.fi), p. 075 575 8591,  
[asiakaspalvelu@kiinteistomedia.fi](mailto:asiakaspalvelu@kiinteistomedia.fi)

# Kiinteistöliitto verkossa



facebook.com/  
kiinteistoliitto



@kiinteistoala



kiinteistoliitto.fi



TALOYHTIOSIVUT.fi

# Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana





# Kiitos!



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla

