



UNIVERSITY OF
EASTERN FINLAND

Uudiskohteen hallinnonluovutuksen asiakirjojen
luovuttamisen puutteiden vaikutukset ja prosessin
kehittäminen

Henry Lesell, 77138548

Itä-Suomen yliopisto

Oikeustieteiden laitos

Pro Gradu -tutkielma

Varallisuus oikeus

30.4.2025

Ohjaaja: Matti Ilmari Niemi

Itä-Suomen yliopisto, Yhteiskuntatieteiden ja kauppatieteiden tiedekunta

Oikeustieteiden laitos

Hallintotieteiden maisterin koulutusohjelma, julkisoikeus

Lesell, Henry

Opinnäytetutkielma, i – 154 sivua, 3 liitettä (184 sivua)

Tutkielman ohjaaja, yliopistonlehtori Matti Ilmari Niemi

Huhtikuu 2025

Avainsanat: asiakirja, asuntokauppa, asunto-osakeyhtiö, grynderi, hallinnonluovutuskokous, isännöitsijä, kuluttaja, oikeustiede, oikeusturva, perustajaosakas, rakennustyön tarkkailija, reklaamaatio, RS-järjestelmä, uudiskohde, vahingonkorvaus, tilintarkastaja, virtuaalinen datahuone.

Tiivistelmä: Tutkielmassa etsitään lainopin metodin avulla perustellut vastaukset tutkimuskysymyksiin, annetaan tulkintasuosituksia ja selvennetään voimassa olevaa oikeutta. Tutkielman aihe valikoitui sen merkityksellisyyden ja ajankohtaisuuden vuoksi. Uudiskohteen hallinnonluovutuksessa luovutettavat asiakirjat ovat kriittisiä taloyhtiön toiminnalle ja ostajien oikeusturvalle.

Tutkielmassa tarkastellaan minkälaisia vaikutuksia taloyhtiön toiminnalle ja ostajien oikeusturvalle muodostuu luovutettavien asiakirjojen puutteista. Vastaavasti syvennyttään perustajaosakkaan vastuuseen asiakirjojen luovutuksen toteuttamisesta, puutteiden korjaamisesta sekä puutteista aiheutuneiden välillisten ja välittömien vahinkojen korvaamisesta.

Tutkielmassa luodaan katsaus grynderirakentamiseen, taloyhtiön ja ostajien oikeusasemaan, ostajien oikeusturvaan ja -suojaan sekä hallinnonluovutuskokoukseen. Aiheita syvennetään käsittelemällä aihealueita kuten ostajien suojajärjestelmät, hallinnonluovutukseen osallistuvat ja vaikuttavat tahot, asiakirjahallinta, immateriaalioikeudet, liikesalaisuudet sekä tietosuoja ja tietoturva.

Johtopäätöksinä esitetään asiakirjapuutteiden aiheuttavan monipuolisesti negatiivisia vaikutuksia ostajien oikeusturvalle ja taloyhtiön toiminnalle. Lisäksi esitetään useita ja monipuolisia ehdotuksia, joilla pyritään hallinnonluovutuksen asiakirjapuutteiden sekä niihin liittyvien virheiden estämiseen, ostajien oikeusturvan parantamiseen ja asiakirjojen luovutusprosessin kehittämiseen. Tämän lisäksi otetaan kantaa perustajaosakkaan virheen ja vahingonkorvausvastuun pituuteen.

University of Eastern Finland, Faculty of Social Sciences and Business Studies

UEF Law School

Master's degree

Lesell, Henry

Master's thesis, i – 154 pages, 3 attachment (184 pages)

Supervisor, University Lecturer Matti Ilmari Niemi

April 2025

Keywords: Document, housing transaction, housing company, developer, administrative transfer meeting, property manager, consumer, law, legal protection, founding shareholder, construction observer, RS system, residential new development, damages, auditor and virtual data room.

Summary: The aim of the thesis is to find a reasoned answer to the presented research question through the method of legal doctrine and to give recommendations for interpretation and to clarify current legislation. The topic was chosen because of its current relevancy and significance. The documents disclosed in the administrative transfer of a residential new development are critical to the operations of the housing company and the legal protection of the buyers.

The thesis examines the effects of deficiencies in the transfer of documents on the operations of the housing company and the legal protection of the buyers. Correspondingly, the focus will be on the founding shareholder's responsibility to carry out the disclosure of documents, correcting deficiencies, and compensating for indirect and direct damages resulting from deficiencies

The thesis provides an overview of the legal status of the housing company and buyers, the legal protection of buyers, and the administrative transfer meeting. The topics are deepened through buyer protection systems, parties involved in the transfer of administration, document management, intellectual property rights, trade secrets, and data protection and information security.

In conclusion, it is presented that document deficiencies cause negative effects on the legal protection of buyers and the operations of the housing company. In addition, several proposals are presented that attempt to prevent document deficiencies in the transfer of administration and disclosure of the documents, to improve the legal protection of buyers. In addition, a position is taken on the extent of the founding shareholder's error and liability for damages.

SISÄLLYS

Lähteet.....	vii
Lyhenneluettelo	xviii
1 Johdanto.....	1
1.1 Tutkimusaiheen esittely ja relevanssi	1
1.2 Tutkimuksen kysymyksenasettelu ja aiheen rajausta	7
1.3 Aiheen aikaisempi tutkimus ja lähdeaineisto.....	9
1.4 Tutkimusmetodi, oikeuslähdeoppi ja tutkimuksen rakenne	11
2 Asunto-osakeyhtiö, osakas ja hallinto	15
2.1 Perustajaosakas eli grynderi.....	15
2.1.1 Perustajaurakointi	15
2.1.2 Perustajarakennuttaja.....	18
2.1.3 Perustajaosakkaan velvollisuudet.....	19
2.1.4 Perustajaosakkaan eli grynderin virheet ja vastuut.....	22
2.2 Asunto-osakeyhtiö.....	33
2.2.1 Asunto-osakeyhtiön ja ostajan oikeus vaatia virheen oikaisua	33
2.2.2 Reklamointi	35
2.3 Ostaja.....	43
2.3.1 Ostajan ja osakkaan oikeussuoja	43
2.3.2 Osakkaan oikeusturva ja -keinojen toteuttaminen asunto-osakeyhtiössä.....	47
2.4 Hallinto	52
2.4.1 Rakentamisen aikainen hallinto ja vastuut sekä velvollisuudet	52
2.4.2 Osakkaiden hallituksen muodostaminen, toiminta, vastuut ja velvollisuudet.....	56

3	Hallinnonluovutus.....	66
3.1	Hallinnonluovutuksen valmisteleminen	66
3.2	Hallinnonluovutuskokouksen järjestäminen	67
3.3	Hallinnonluovutuskokouksessa käsiteltävät asiat	69
4	Viranomaiset, luottolaitokset ja muut toimihenkilöt ja toimitsijat.....	77
4.1	Rakennusvalvontaviranomainen.....	77
4.2	Maanmittauslaitos.....	82
4.3	Tuomioistuin ja välimiesmenettely	85
4.4	Sovintoneuvottelut ja lautakunnat.....	88
4.5	RS-järjestelmä ja luottolaitokset.....	95
4.6	Isännöitsijä ja luovutettavien asiakirjojen kanssa toimiminen	98
4.7	Tilintarkastaja.....	100
4.8	Rakennustyön tarkkailija.....	104
5	Asiakirjat.....	106
5.1	Arkistointi	106
5.1.1	Digitaalinen ja fyysinen arkistointi	106
5.1.2	Asiakirjojen säilytysajat	111
5.2	Asiakirjojen luovuttamisessa huomioitavat ja siihen vaikuttavat asiat.....	114
5.2.1	Tietosuoja.....	114
5.2.2	Tietoturva	118
5.2.3	Immateriaalioikeudet.....	120
5.2.4	Liikesalaisuudet	123
6	Asunto-osakeyhtiön hallinnonluovutuksen kehittäminen.....	129
6.1	Lainsäädännön muutokset ja uudistukset	129
6.2	Tietotekniset ratkaisut.....	134

6.3	Alan toimijoiden itsesääntelyn ja yhteissääntelyn ratkaisut.....	142
7	Johtopäätökset.....	145
	Liite 1	
	Liite 2	
	Liite 3	

Lähteet

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis, Laintulkinnan teoria. Yleisen oikeustieteen oppikirja. WSOY 1989.

Alanen, Sinikka – Vuorenalusta, Asko, Kiinteistöyhteisön perustaminen: Hallinto ja kirjanpito. Kiinteistöalan kustannus Oy 2013.

Ala-Prinkkilä, Mervi, Uuden taloyhtiön valmistumista odotellessa. Kiinteistölehti 23.1.2018.

[<https://www.kiinteistolehti.fi/uuden-taloyhtion-valmistumista-odotellessa>] (30.4.2025)

Antti, Liimatainen – Lähteenmaa, Lauri, Kasvuun yritysostolla: onnistu yrityskaupassa. Alma Insights 2020.

Anttila, Minna, Uudiskohteen hallinnon luovuttaminen. Kiinteistölehti 5.2.2018.

[<https://www.kiinteistolehti.fi/uudiskohteen-hallinnon-luovuttaminen>] (30.4.2025)

Furuhjelm, Marina – Kemppinen, Annika – Pujals, Mia, Taloyhtiön yhtiöjärjestys: Ohjeet ja mallit. 3. uudistettu painos. Helsinki Kiinteistömedia 2021.

Grass, Ben – Heino, Jouko – Kaivanto, Keijo – Koskela, Samuli – Kulomäki, Markku, Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus Oy 2013. (Grass ym. 2013)

Gunnar, Åström, RIL 229-1-2020 Rakennussuunnittelijan asiakirjaohje, Tekstiosa. Suomen rakennusinsinöörien liitto RIL Oy 2020.

Haarma, Kai – Leppänen, Tommi, Tietosuoja taloyhtiössä: Miten taloyhtiön ja isännöitsijän tulee hallita henkilötietoja. Hansaprint Oy 2018.

Haapsaari, Pauliina, Hallinnonluovutuskokous on ylimääräinen yhtiökokous. Blogi. Suomen Kiinteistöliitto ry 28.10.2019. [<https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/hallinnonluovutuskousonylimääräinenyhtiökokous/>] (30.4.2025)

Hirvonen, Ari, Mitkä metodit? Opas oikeustieteen metodologiaan. Yleisen oikeustieteen julkaisu, Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2011.

Hupli, Jenni, Hallituksen tehtävät ja vastuut. 7. uudistettu painos. Kiinteistömedia Oy 2023.

Husa, Jaakko – Pohjolainen, Teuvo, Julkisen vallan oikeudelliset perusteet – Johdatus julkisoikeuteen. 4. uudistettu painos. Talentum 2014.

Hemmo, Mika, Velvoiteoikeuden perusteet. 2 uudistettu painos. Helsingin yliopisto 2022.

Hoffrén, Mia, Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. 2. uudistettu painos. Alma Insights 2021.

Isohanni, Antti, Sivu-urakan alistamismenettelystä rakennusurakassa (RT 80271). Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy 2007.

Jäväjä, Päivi – Lehtoviita, Timo, Tietomallintaminen talonrakennustyömaalla. Pieksäprint 2016.

Järvinen, Timo – Katri Salokorpi, 100 kysymystä asuntoyhtiöjuridiikasta. Alma Talent 2022.

Jääskeläinen, Lauri, Rakentamismääräykset ja suunnittelija. Rakennustieto Oy 2019.

Kouru, Johanna, Asunto-osakkeen ostajan oikeussuojasta ns. grynderirakentamisessa. Turun Yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 1987.

Koskinen-Tammi, Tiina – Laurila, Leena, Asuntokauppariita kuluttajariitalautakunnassa. Blogi. Asianajotoimisto Alfa 5.6.2024. [<https://talojuristit.fi/post/asuntokauppariita-kuluttajariitalautakunnassa>] (30.4.2025)

Korja, Juhani, Biometrinen tunnistaminen ja henkilötietojen suoja: Tutkimus biometristen tunnistajien lainsäädännöllisestä asemasta. Hansaprint Oy 2016.

Keskitalo, Petri, Uuden asunnon kauppa. 3. uudistettu painos. Edita Publishing Oy 2018.

Kankainen, Jouko, Urakkaohjelman asema ja laadinta. Suomen rakennusinsinöörien liitto RIL Oy 2014.

Kaisto, Janne, Johdatus yksityisoikeuteen. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 2020.

Klementjeff, Pia, Kysymyksiä YSEstä 2. Rakennustieto Oy 2022.

Klementjeff, Pia, Sivu-urakan alistaminen: Käytännön opas urakkamuodon hallintaan. Rakennustieto Oy 2009.

Klementjeff, Pia, 50 kysymystä YSEstä. Rakennustieto Oy 2013.

Leskinen, Mauri, Hankkeen vetäjänä perustajaurakoinnissa. Waasa Graphics Oy 2019.

Liuksiala, Aaro – Stoor Pia, Rakennussopimukset. Rakennustieto Oy 2021.

Leino, Tuomas, Mitä asiakirjoja taloyhtiön tulee säilyttää ja kuinka kauan? Blogi. Suomen Kiinteistöliitto ry 23.12.2022. [<https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/mitaasiakirjojataloyhtion-tuleesailyttaajakuinkakauan/>] (30.4.2025)

Liespuu, Matias, Osakkaan tiedonsaantioikeus taloyhtiössä. Osakelehti 27.9.2023 [<https://osakelehti.fi/osakkaan-tiedonsaantioikeus-taloyhtiossa/>] (20.4.2025)

Mattila, Jussi, Kuinka rakennetaan betonielementtikerrostalo? Blogi. Kivifaktaa 16.11.2023.

[<https://kivifaktaa.fi/kuinka-rakennetaan-betonielementtikerrostalo/>] (30.4.2025)

Määttä, Kalle, Oikeuslähdeoppi lakien tulkinnassa – II Lain sanamuoto oikeuslähteenä. Edilex asiantuntija-artikkeli 14.4.2025. [<https://www.edilex.fi/artikkelit/100011>]

Neuvonen, Riku, Viestintä- ja informaatio-oikeuden perusteet. 2. uudistettu painos. Helsingin Kauppi Oy 2019.

Oksanen, Antero – Laine, Ville – Kaski, Kim, Urakkasopimukset: Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Kauppakamari 2019.

Ovaskainen, Hanna, Isännöitsijän vaihtuminen. Kiinteistölehti 3.11.2017. [<https://www.kiinteistolehti.fi/isannoitsijan-vaihtuminen>] (30.4.2025)

Pyly, Petri, Taloyhtiön energiatodistus: Mitä, miten, milloin? Kiinteistöalan kustannus Oy 2013.

Piikkilä, Veijo – Sahlstén, Toivo, Kiinteistöjen tiedonsiirtoväylät. Sähkötieto ry 2017.

Rekola-Nieminen, Leena, Kirjanpitolaki käytännössä. 5. uudistettu painos. Edita Publishing Oy 2021.

Ruusunen, Pekka, Virtual data room – Dropbox vai täsmätyökalu. Tuohi Advisors 12.2.2019.

[<https://tuohiadvisors.com/blog/virtual-data-room-dropbox-vai-tasmatyokalu/>] (30.4.2025)

Roschier, Ilona, Virtuaalinen datahuone (VDR). Oneflow 14.8.2024 [<https://oneflow.com/fi/blogi/virtuaalinen-datahuone-vdr/>] (30.4.2025)

Sallinen, Marja-Leena, Isännöinnin käsikirja. 21. uudistettu painos. Kiinteistömedia Oy 2022.

Sariola, Joel – Laurila, Juuso, Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä. 2. uudistettu painos. Kiinteistömedia Oy 2022.

Ukkonen, Keijo (toim.), Työmaanhoito. Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry 2021.

Silius-Miettinen, Pirjo, Rakennusvalvonta digitaalisen muutoksen pyörteessä. Tampereen teknillinen yliopisto 2018.

Vapaavuori, Tom, Liikesalaisuudet ja salassapitosopimukset. 3. uudistettu painos. Alma Insights 2019.

Virallislähteet

HE 14/1994 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 120/1994 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 96/1998 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle henkilötietolaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

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

HE 115/2006 vp, Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kuluttajariitalautakunnasta ja Kuluttajavirastosta annetun lain muuttamisesta.

HE 49/2018 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle liikesalaisuuslaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 139/2022 vp, Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta.

Kansallisarkiston päätös 12.9.2016 (AL/17413/07.01.01.03.01/2016) kuntien rakennusvalvonnan lakisääteisissä tehtävissä syntyvien asiakirjojen pysyvästä säilytyksestä.

Kirjanpitolautakunta, yleisohje, Perustajaurakoinnin käsittely tilinpäätöksessä (5.6.2017).

Sähköisen aineiston pitkäaikaissäilytystä ja käyttöä koskevan työryhmän muistio. Opetusministeriön työryhmämuistioita ja selvityksiä 2008:2.

Internetlähteet

Admincontrol, Norjalainen teknologiayritys. [<https://blog.admincontrol.com/fi/yritysfuusioiden-ja-kauppojen-tapahtumien-suojaaminen-virtuaalisen-datahuoneen-avulla>] (30.4.2025)

Asianajotoimisto Kuhanen/Asikainen/Kanerva. [<https://www.kak-laki.fi/uusi-taloyhtio-haltuun-vinkit-isannoitsijalle/>] (30.4.2025)

Aura Rakennus. [<https://aurarakennus.fi/uuden-asunnon-ostaminen>] (30.4.2025)

Builderhead, Suomalainen ohjelmistoyritys. [<https://builderhead.com/fi/projektipankki/>] (30.4.2025)

ContractZen, Suomalaisen ohjelmistoyrityksen blogijulkaisu. [<https://blog.contractzen.com/fi/datahuone-apuna-pk-yritysten-yrityskaupoissa-ja-rahoituskiirroksilla>] (30.4.2025)

DataSite, Yhdysvaltalainen ohjelmistoyritys. [<https://fi.datarooms.org/datasite/#>] (30.4.2025)

Datarooms.org, virtuaalisten datahuoneiden vertailusivusto. [<https://fi.datarooms.org/blog/data-room-due-diligence/>] (30.4.2025)

Data Room Finland, Suomalainen virtuaalisen datahuoneen palveluntarjoaja. [<https://www.data-roomfinland.com/basicvdr/>] (30.4.2025)

Ideals, Sveitsiläinen virtuaalisen datahuoneen palveluntarjoaja. [<https://fi.datarooms.org/ideals/>] (30.4.2025)

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. [<https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/tavarat/virheen-seuraamukset/>] (30.4.2025)

LIA-media, Vaasalainen mediatoimisto. [<https://liamedia.fi/fi/projektipankki/>] (30.4.2025)

Mikä on RS-kohde. [<https://www.sieviasunnot.fi/mika-on-rs-kohde/>] (30.4.2025)

Niini & Co Oy. [<https://niini.fi/digitaaliset-palvelut/niiniplus-projektipankki/>] (30.4.2025)

NET-projektipankki, Suomalainen projektipankki palveluntarjoaja. [<https://www.projektipankki.net/>] (30.4.2025)

Opetus- ja kulttuuriministeriö. [<https://okm.fi/hanke?tunnus=OKM057:00/2021>] (30.4.2025)

Rakennusteollisuus RT ry. [<https://rt.fi/jasenille/sopimus-ja-lakiasiat/asuntokauppalaki/rakennus-tyon-tarkkailijat/>] (30.4.2025)

Sievi Asunnot. [<https://www.sieviasunnot.fi/rs-kohteen-valmistuminen/>] (30.4.2025)

SokoPro. [<https://sokopro.com/palvelut/projektipankki/>] (30.4.2025)

Tonttima, asiantuntijapalvelu. [<https://tonttima.fi/sanasto/perustajaosakas/>] (30.4.2025)

Virtual data room providers, virtuaalisten datahuoneiden vertailusivusto. [<https://fi.datarooms.org/>] (30.4.2025)

Ympäristöministeriö. [<https://ym.fi/ryhti>] (30.4.2025)

Oikeustapaukset

Euroopan ihmisoikeustuomioistuin

Klass ja muut v. Saksa, 5029/71, 6.9.1978

Silver ja muut v. Yhdistynyt kuningaskunta, 7136/75, 25.3.1983

Leander v. Ruotsi, 9248/81, 26.3.1987

Khan v. Yhdistynyt kuningaskunta, 35394/97, 12.5.2000

Kudła v. Puola, 30210/96, 26.10.2000, Suuri jaosto

Korkein oikeus

KKO 1961 II 100

KKO 1978 II 55

KKO 1981 II 99

KKO 1983 II 9

KKO 1987:23

KKO 1987 II 56

KKO 1988:4

KKO 1989:149

KKO 1997:188

KKO 1997:209

KKO 2001:2

KKO 2008:8

KKO 2014:26

KKO 2015:14

KKO 2016:69

KKO 2019:94

KKO 2023:93

Hovioikeudet

Itä-Suomen HO 21.1.2010 t. 30

Itä-Suomen HO 31.1.2017 t. 53

Vaasan HO 27.7.1999 t. 870

Kouvola HO 17.5.1995 t. 889

Kouvola HO 8.1.1997 t. 9

Kouvola HO 21.12.2001 (S 01/128)

Kouvola HO 8.3.2012 t. 220

Kouvola HO 1.2.2012 t. 91

Helsingin HO 5.2.2002 t. 265

Rovaniemen HO 25.9.2009 t. 848

Rovaniemen HO 21.2.2018 t. 65

Kuluttajavalituslautakunnan päätökset

KVL TI DNRO 3679/81/2005

KVL II JAOSTO DNRO 99/82/1583

KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2692

KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2693

KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2686

KVL II JAOSTO DNRO 1758/81/2006

KVL TI DNRO 99/82/474

Välitystuomiot

Välitystuomio 4.1.1962

Tekijänoikeusneuvosto

TN 2021:3

TN 2021:7

TN 1996:4

TN 1997:20
TN 2002:5
TN 2006:20
TN 2007:8
TN 2008:6
TN 2009:14
TN 2012:8
TN 2014:6
TN 2014:10
TN 2016:14
TN 2017:7

Muut lähteet

Helppokäyttöinen Suomi eduskuntavaalit 2023 kuluttajaliiton tavoitteet. Kuluttajaliitto ry.
[<https://www.kuluttajaliitto.fi/wp-content/uploads/2023/12/4de5e1dd-uudistuksia-asuntokaupan-lainsaadantoon.pdf>] (30.4.2025)

Lausuntopyyntö kuluttajariitalautakunnan toiminnan kehittämistarpeita koskevasta selvityksestä. Kuluttajaliitto ry 31.5.2024. [<https://www.kuluttajaliitto.fi/2024/05/31/lausuntopyynto-kuluttajariitalautakunnan-toiminnan-kehittamistarpeita-koskevasta-selvityksesta/>] (30.4.2025)

Ohjekortti LVI 03-10425 Isännöintipalvelujen yleiset sopimusehdot ISE 2007, rakennustieto 2007.

Ohjekortti RT-103645 Rakennustyön tarkkailija RS-kohteissa, Rakennustieto 2023.

Ohjekortti RT-103008 Urakkaohjelman laatiminen, talonrakennustyö, Rakennustieto 2018.

Ohjekortti RT 13-11143, Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013, Rakennustieto 2013.

Ohjekortti RT 16-10660, Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, Rakennustieto 1998.

Liitteet

Liite 1: Esimerkki erään asunto-osakeyhtiön dokumenteista, Luovutusaineisto.

Liite 2: Esimerkki taloyhtiöiden kansiorakenteesta.

Liite 3: Alasen – Vuorenalustan esimerkki luovutettavien asiakirjojen luettelosta ja luovutettavista asiakirjoista.

Lyhenneluettelo

ArkistoL	Arkistolaki (831/1994)
Art.	Artikla
AskL	Asuntokauppalaki (843/1994)
AsOyL	Asunto-osakeyhtiölaki (809/1991)
AVI	Aluehallintovirasto
BIM	Rakennuksen tietomalli, Building information model
DD	Due Diligence-tarkastus
Dnro	Diaarinumero
Db	Dropbox
EIS	Euroopan ihmisoikeussopimus (Sops 63/1999)
GDPR	EU:n yleinen tietosuojasetus (EU 679/2016)
Grynderi	Perustajaosakas
Hankintalaki	Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016)
HE	Hallituksen esitys
HL	Hallintolaki (434/2003)
HO	Hovioikeus
HTJ	Huoneistotietojärjestelmä
HTL	Henkilötietolaki (523/1999)
ISE 2007	Isännöinnin yleiset sopimusehdot
I-SHO	Itä-Suomen hovioikeus
JulkL	Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta, julkisuuslaki, (621/1999)
KILA	Kirjanpitolautakunta
KouHO	Kouvolan hovioikeus
KPL	Kirjanpitolaki (1336/1997)
KL	Kauppalaki (355/1987)
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
KKO	Korkein oikeus
KRIL	Kuluttajariitalautakunta
KSE 2013	RT 13-11143, Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013

KSL	Kuluttajansuojalaki (38/1978)
KäO	Käräjäoikeus
LKVV	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000)
LSDir	Liikesalaisuusdirektiivi (EU 2016/943)
LSL	Liikesalaisuuslaki (595/2018)
MK	Maakaari (540/1995)
MVL	Maanvuokralaki (258/1966)
NDA	Salassapitosopimus, non-disclosure agreement
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929)
OK	Oikeudenkäymiskaari (4/1734)
OM	Oikeusministeriö
OYL	Osakeyhtiölaki (624/2006)
Pj.	Puheenjohtaja
PTS	Pitkän tähtäimen suunnitelma
RakL	rakentamislaki (751/2023)
Rakvv	Rakennusvalvontaviranomainen
RHO	Rovaniemen hovioikeus
TI	Tuomioistuin
TiHL	Laki julkisen hallinnon tiedonhallinnasta, tiedonhallintalaki, (906/2019)
Tilaajavastuulaki	Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006)
TN	Tekijänoikeusneuvosto
TOL	Tekijänoikeuslaki (404/1961)
TSL	Tietosuojalaki (1050/2018)
TSV	Tietosuoja valtuutettu
TTL	Tilintarkastuslaki (1141/2015)
VahKL	Vahingonkorvauslaki (412/1974)
VanhL	Laki velan vanhentumisesta, vanhentumislaki, (728/2003)
VDR	Virtuaalinen datahuone (virtual dataroom)
VHL	Vesihuoltolaki (119/2001)
VML	Laki välimiesmenettelystä (967/1992)

VMM	Välimiesmenettely
VMO	Välimiesoikeus
VNa	Valtioneuvoston asetus
vp.	Valtiopäivät
YM	Ympäristöministeriö
YSE 1998	RT 16-10660, Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

1 Johdanto

1.1 Tutkimusaiheen esittely ja relevanssi

Asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on kansainvälisesti tarkasteltuna Suomalainen erikoisuus ja vain muutamasta maasta voidaan löytää vastaavia järjestelmiä.¹ Asunto-osakeyhtiö (AsOy) pyrkii toteuttamaan demokraattista asumista, jolla helpotetaan mahdollisimman hyvää asumista ja asunto-omaisuuden omistamista.² Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AsOyL) toimivuudella ja ajantasaisuudella on suuri merkitys osakkeenomistajien (myöhemmin ostajien) oikeuksien ja oikeusturvan toteutumiselle. AsOy:n rakennusvaihe, rakentamisen aikainen ja rakentamisen jälkeinen hallinto koostuvat useiden eri toimijoiden monimutkaisista sopimussuhteista ja intresseistä. Rakennusvaihe sekä rakennusvaiheen päättymisen ja asumisajan alkaminen sisältää useita lainsäädännöllisiä erityispiirteitä, jotka vaikuttavat AsOy:n ja perustajaosakkaana (grynderi) olevaan rakennus- tai rakennuttajaliikkeeseen, säännellen rakennusaikaa, toimintaa ja luovutusta.³ Vaikka AsOy:n ei ole tarkoitus tuottaa osakkeenomistajille taloudellista voittoa vaan turvallista ja terveellistä asumista, on muistettava AsOy:n olevan aito osakeyhtiö, joka tähtää osakkeiden arvon lisäämiseen ja ylläpitämiseen.⁴ Tämän lisäksi helposti unohdetaan, että tosiasiaassa AsOy:ssä ei omisteta asuinhuoneistoa vaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita AsOy:stä.⁵

Grynderirakentamisessa rakennuttajan ja urakoitsijan väliset ristiriidat rakennustyön aikana ovat melko harvinaisia AsOy:n ja rakennusliikkeen ollessa pääsääntöisesti grynderin määräysvallassa. Ristiriidat ilmenevätkin yleensä vasta rakennuksen, AsOy:n hallinnon ja huoneistojen osakkeiden omistusoikeuden siirtyessä ostajille.⁶ Ostajan oikeusasema määräytyy sekä asunto-osakkeen

¹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 5; Grass ym. 2013, s. 16. Kiitos Kiinteistöliitto Päijät-Häme ry:lle aiheen havaitsemisesta. Kiitos ohjauksesta, ajatuksista ja luottamuksesta Hanna Koskela, VT, toiminnanjohtaja ja Antti Tiihonen M.Sc Kiinteistöliitto Päijät-Häme ry:stä sekä Peter Bebek, DI, Kiinteistöliitto Uusimaa ry:stä. Kiitos avusta ja ohjauksesta Itä-Suomen yliopiston oikeustieteiden laitoksen lehtorille ja opiskelijoille.

² Grass ym. 2013, s. 13 ja 16.

³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 5.

⁴ Grass ym. 2013, s. 15.

⁵ Grass ym. 2013, s. 14.

⁶ Kouru 1987, s. 16.

myynnin sopimuksella eli kauppasopimuksella että rakennushankkeen toteuttamisen määrittelyllä sopimuksella eli rakennusurakkasopimuksella. Urakkasopimukseen tulee viitata kauppasopimuksessa.⁷ Saadessaan AsOy:n osakkeenomistajan aseman, ostajalle muodostuu oikeudellisia vaikuttamis- ja valvontakeinoja AsOy:n ja perustajaosakkaan toimia sekä päätöksiä kohtaan.

Alkuperäistä AsOyL:a valmisteltaessa oletettiin, että asunnon ostavat osakkaat perustavat ja rakennuttavat yhtiön sekä käyttävät perustamisesta alkaen itse määräämisvaltaa yhtiössä.⁸ Oletus toteutui alkujaan, mutta teollistumisen ja rakennustoiminnan laajentumisen sekä kehittymisen myötä perustajana oli usein rakennusliike tai erityinen AsOy:iden perustamista, rakennuttamista ja asuntojen myyntiä liiketoimintana harjoittava rakentajayhtiö, joka vastasi maa-alueen ja lainoituksen hankinnasta, piirustuksien, kustannusarvioiden, perustamissopimuksen ja urakkasopimuksen laadinnasta sekä osakkeiden markkinoinnista potentiaalisille ostajille. Tästä sai alkunsa grynderirakentamiseksi nimitetty toiminta ja tapa perustaa AsOy:itä sekä rakentaa asuntoja.⁹

Hallinnonluovutuksen yhteydessä perustajaosakkaan eli rakennuttajan on luovutettava hallinnonluovutuskokouksessa valitulle uudelle osakashallitukselle kaikki AsOy:lle kuuluvat asiakirjat. Hallinnonluovutuksen luovutusaineistossa on havaittu käytännössä ongelmia puuttuvien asiakirjojen muodossa sekä haluttomuutena täyttää huolellisesti ja täysimääräisesti asiakirjojen luovuttamiseen liittyvät yleiset velvoitteet. Ongelmia ja puutteita on havaittu esimerkiksi hallinnollisten asiakirjojen luovuttamisessa kuten RS-asiakirjoissa, viranomais- ja sopimusasiakirjoissa, suunnitelma-asiakirjoissa, laatuasiakirjoissa, pöytäkirjoissa sekä huolto- ja käyttöasiakirjoissa.¹⁰

Havaittu ongelma on yhteiskunnallisesti merkittävä uudisrakentamisen ollessa suuri ala Suomessa. Asuntotuotantotarpeen arvioidaan olevan vuosille 2025–2045 yli 35 000 uutta asuntoa vuosittain.¹¹ Vastaavasti suomalaisista suurin osa asuu AsOy:ssä, jonka rakennus on kerrostalo ja asunnot muodostavat varallisuuskiinnityksistä merkittävän osan. Suomessa asunnoista noin

⁷ Kouru 1987, s. 8.

⁸ Kouru 1987, s. 4.

⁹ Kouru 1987, s. 4.

¹⁰ Liite 1, Esimerkki erään asunto-osakeyhtiön dokumenteista, Luovutusaineisto.

¹¹ Vainio 2025, s. 16.

kaksi kolmasosaa ovat omistusasuntoja ja kokonaisuudessaan vakituisesti asuttuja asuntoja arvioidaan olevan noin 2,7 miljoonaa.¹² Asunnoista puolet ovat AsOy muotoisia, muodostaen siten merkittävän osan asuntomarkkinoista ja -varallisuuden kansantaloudellisesta merkityksestä.¹³ Rakennetun ympäristön osuus Suomen kansallisvarallisuudesta on noin 500 mrd. euroa.¹⁴

Ongelman merkittävyyttä lisää entisestään se, että AsOy:iden sekä rakennusten arvon säilyminen, toimivuus ja turvallisuus edellyttävät korjaus- sekä huoltotoimenpiteitä niiden elinkaarien aikana. Asiakirjojen puutteet saattavat aiheuttaa merkittäviä ongelmia, jotka realisoituvat pahimmillaan vasta vuosikymmenien päästä erilaisten kuntotarkastusten, huoltojen ja korjausten suositeltujen aikavälien rakentamisesta laskettuna vaihdellessa 5–50 vuoden välillä. Rakennuksen osista suurimmalle osalle arvioidaan kestoiksi 30–50 vuotta. Toiseksi yleisimmät kestoajat ovat 5 vuotta ja 20 vuotta. Kuntotarkastuksien suorittamisessa yleisin aikaväli on 5 vuotta.¹⁵ Nämä ylläpitotoimet edellyttävät usein ulkopuolisen tahon kanssa työskentelyä ja ulkopuolista rahoitusta.

Uudiskohteen valmistumistuttua hallinto siirtyy osakkaille, jonka seurauksena rakennusta ja yhtiötä koskevat asiakirjat sekä niiden säilyttäminen tulevat ensiarvoisen tärkeiksi yhtiön ja rakennuksen huolto- ja ylläpitovastuun toteuttamisen sekä rakennuksesta asuinhuoneiston ostaneiden osakkaiden oikeusturvan kannalta. Mikäli huollon tai remontin toteuttamiseksi tarvittavissa asiakirjoissa on merkittäviä puutteita tai niitä ei ole edes olemassa, saattaa yhteistyökumppaneiden määrä vähentyä. Vähimmillään huoltojen ja remonttien kulut kasvavat ja aikataulut pidentyvät huomattavasti. Lisäksi saattaa ilmetä vaatimuksia vastuunrajoituksista. Vastaavasti AsOy:n remontin rahoittaminen voi olla haastavaa, mikäli asiakirjoissa on epäselvyyksiä tai puutteita.

Lainsäädäntö velvoittaa omistajan huolehtimaan kiinteistöstä ja rakennuksesta. Rakentamislain (751/2023, RakL) 140 §:ssä säädetään rakentamisen kunnossapidosta. RakL 140 §:n 1 mom. mukaan rakennuksen omistajan on 1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että

¹² Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 5; Sallinen 2022, s. 35.

¹³ Sallinen 2022, s. 43.

¹⁴ Sallinen 2022, s. 35.

¹⁵ Sallinen 2022, s. 610–621.

se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittoja tai rumenna ympäristöä. 2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. 3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. Omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesien hallinnasta vesihuoltolain (119/2001, VHL) 3a luvussa säädetyn mukaisesti. Vastaavasti kiinteistön omistaja on VHL 3 luvun nojalla velvollinen pitämään kunnossa kiinteistön vesi ja viemärijärjestelmän yleisen verkoston liitoskohtaan asti. Rakennusvalvontaviranomainen (Rakvv) valvoo näitä velvoitteita ja kiinteistön omistajalle saattaa seurata velvoitteiden laiminlyönneistä kuntotarkastuksia, toimenpidekehotuksia sekä uhkasakko tai teettämisuhka. Äärimmillään laiminlyönneistä rakennus voidaan määrätä käyttökieltoon tai purettavaksi. Ilman oikeita asiakirjoja asioiden selvittämisestä aiheutuu ylimääräisiä kuluja ostajille ja AsOy:lle.

Pahimmillaan AsOy:n osakkaiden omistusoikeudet saattavat tulla kyseenalaisiksi, mikäli puutteet ovat näiden kannalta kriittisissä asiakirjoissa, uhaten aiheuttaa merkittäviä taloudellisia seurauksia. Vastaavasti osakkaiden vaikutusmahdollisuudet AsOy:n päätöksentekoon saattavat kärsiä. Lisäksi AsOy:n osakashallinnon päätöksenteko vaikeutuu ja kallistuu mikäli yhtiön asiakirjoissa on puutteita joko yleisesti tai suunniteltavan korjaushankkeen kannalta. Riski ulkoisien ylimääräisien selvityksien tarpeelle kasvaa merkittävästi. Viranomaisten kanssa eteen tulevat selvitykset ja niistä aiheutuvat kustannukset ovat mahdollisia, mikäli yhtiötä tai rakennusta koskevissa asiakirjoissa on puutteita. Vastaavasti ongelmia saattaa ilmetä myös asuinhuoneistojen jälleenmyynnissä tai vuokralle tarjoamisessa esimerkiksi tiedonannon osalta. Asiakirjojen puutteet voivat aiheuttaa ongelmia myös kiinteistön rasitteiden, hallinnanjaon tai kiinnitysten osalta.

Puuttuvista yhtiön asiakirjoista voi koitua ongelmia tietoturvan, tietosuojan, henkilötietojen keräämisen, käsittelemisen ja luovuttamisen sekä sopimuskumppaneiden ja yhtiön liikesalaisuuksien tai immateriaalioikeuksia (IPR) koskevien suojien tai velvoitteiden osalta. Asiakirjojen puutteista saattaa lisäksi seurata merkittävää vaivaa ja kuluja aiheuttavia kiistoja. Näiden kiistojen ratkaiseminen saattaa edellyttää neuvottelua, sovittelua tuomioistuimessa (TI) tai sen ulkopuolella, valituksia kuluttajariitalautakuntaan (KRIL), välimiesmenettelyä (VMM) sekä moniasteisia yleisen

tuomioistuimen oikeusprosesseja, jotka rasittavat kaikkia osapuolia niin henkisesti kuin taloudellisesti ja vaikeuttavat kaikkien osapuolien toimintaa aina rakennuttajasta urakoitsijoihin sekä asuinhuoneistoja ostaneista kuluttajista AsOy:n sopimuskumppaneihin kuten isännöitsijään.

Ongelmallisena voidaan pitää asiakirjojen luovuttamisen ja luovutusprosessin vähäistä sääntelyä sekä vanhentuneita, virheellisiä ja liian yksinkertaisia menetelmiä, jotka eivät myöskään huomioi kaikkia AsOy:n toimintaan osallisia. Myöhempien epäselvyyksien välttämiseksi kaikki luovutettut asiakirjat suositellaan luetteloitaviksi ja molempien osapuolien suositellaan allekirjoittavan luovutettujen asiakirjojen luettelon.¹⁶ Vastaava koskee kaikkia luovutettavia avaimia ja pääsy tunnuk-sia.¹⁷ Vastaavasti ongelmallisena voidaan pitää lisäksi sitä, että asiakirjat luovutetaan käytän-nössä suoraan isännöitsijälle, eikä ostajille tai edes hallinnonluovutuskokouksessa valitulle osa-kashallitukselle. Lainsäädäntö ei velvoita luovuttamaan asiakirjoja suoraan osakashallitukselle, vaikka ostosopimuksen osapuolet ovat rakennuttaja ja asuinhuoneiston ostaneet osakkaat. Siten rakennuttaja voi toteuttaa asiakirjojen luovutuksen vapaasti valitsemalleen AsOy:tä edustavalle taholle. Grynderi myy asunnot rakennusvaiheen aikana *omistuksenpidätysehdoin*, jolloin mää-räysvalta AsOy:stä säilyy hänellä aina hallinnonluovutukseen saakka.¹⁸ Tämä muodostaa sidon-naisuuden ja tietynlaisen riippuvuussuhteen osakkeenostajien ja perustajaosakkaan välille.¹⁹

Pääasiassa luovutuksen vastaanottava isännöitsijä on lisäksi perustajaosakkaan yhtiötä koskevan määräysvaltansa nojalla valitsema tai rakennusaikaisen hallituksen kilpailuttama ja valitsema.²⁰ Valinta on mahdollista tehdä asuinhuoneiston omistavia osakkaita kuulematta, sillä osakkaiden päätäntävalta ja kuluvastuut sekä velvoitteet yhtiötä kohtaan alkavat vasta hallinnonluovutuksen

¹⁶ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 171; Ovaskainen 2017, kolmas kohta luettelosta, jossa käsitellään tär-keitä asioita tehtävien siirtämisessä; Ala-Prinkkilä, 2018, väliotsikko hallinnon luovutus, seitsemäs leipä-tekstin kappale; Anttila, 2018, asiakirjojen luovuttaminen yhtiölle, viides lause; Haapsaari 2019, leipätekstin yhdeksäs kappale, toinen lause; Leskinen, 2019, s. 135 ja 145; Ukkonen 2021, s. 80.

¹⁷ Ala-Prinkkilä, 2018, väliotsikko hallinnon luovutus, seitsemäs leipätekstin kappale; Anttila 2018, asiakirjo-
jen luovuttaminen yhtiölle, viimeinen lause; Leskinen 2019, s.135 ja 145.

¹⁸ Kouru 1987, s. 4–5.

¹⁹ Kouru 1987, s. 4–5.

²⁰ Ala-Prinkkilä, 2018, väliotsikko luovutuskokous, neljäs leipätekstin kappale, YIT:n Merja Vainikka kom-
mentti; Leskinen 2019, s. 134; Sallinen 2022, s. 194; Hupli 2023, s. 7.

jälkeen. Tällöin useimmiten isännöitsijä ja kirjanpitäjä päätetään myös kilpailuttaa osakkaiden toimesta, johon puolestaan liittyy haasteita asiakirjojen siirtyvyydessä isännöitsijöiden välillä.

Luovutettuaan asiakirjat jollekulle AsOy:n toimintaan ja hallintoon oikeutetusti osallistuvalla, kuten isännöitsijällä tai jopa huoltoyhtiöllä, voi perustajaosakas todeta täyttäneensä veloitteensa ja pyrkiä kieltäytymään toimittamasta asiakirjoja muille tai käymästä niitä läpi. Mikään ei myöskään velvoita perustajaosakasta käymään asiakirjoja ostajien kanssa läpi tai varmistamaan niiden ymmärtämistä, vaikka ostajat saattavat tällaista toivoa ja hyötyisivät siitä. Rakennuttajan velvollisuus avata rakennusajan toimia ja rakentamisen teknistä puolta koskettaa vain hallinnon luovutuksen kokouksessa pääpiirteittäin kerrottavaa.

Rakentamisen tietomallintaminen (BIM), asiakirjojen digitaalinen tuottaminen sekä säilyttäminen ovat kehittyneet jatkuvasti jo vuosien ajan ja jatkavat keittymistään edelleen. Vastaava pätee viranomaisten toimintaan. AsOy:n tulee noudattaa useissa eri laeissa määritellyjä asiakirjoja ja aineiston arkistointia sekä säilyttämisaikoja koskevia velvoitteita. Hallinnonluovutuksessa saatujen AsOy:tä koskevien asiakirjojen puutteet vaikeuttavat näiden velvoitteiden täyttämistä ja altistavat perustajaosakkaan, AsOy:n ja osakkeenostajat siitä aiheutuville seurauksille. Lisäksi asiakirjoilla ja niiden säilyttämisellä on vaikutuksia rakennuksen ylläpidon, AsOy:n laajojen informointivelvoitteiden, takuiden, rakentamisen virheiden selvittämisen, perustajaosakkaan vastuun sekä AsOy:n sitoumuksien hallitsemisen kannalta. Yhteiskunta muuttuu enenevässä määrin digitaalseksi. Fyysisillä asiakirjoilla on edelleen rooli rakentamisessa, mutta niiden määrä voidaan minimoida lähes olemattomaksi muuttamalla ne digitaalisiksi tai tulostamalla fyysiset versiot digitaalisesta versiosta tarvittaessa. Esitetty tekee vanhanaikaisesta asiakirjojen luovutusprosessista poikkeuksellisen nykyajan ympäristössä, herättäen ajatuksen tarpeesta tutkia prosessin kehittämistä. Digitaalisia asiakirjoja on huomattavasti hankalampaa hävittää, unohtaa tai tuhota verrattuna fyysisiin, jotka voivat herkästi hävitä, vahingoittua tai tuhoutua ulkoisten tekijöiden takia.

Suomessa rakentamista ohjataan Rakvv:n toimesta asetusten ja rakentamismääräysten säännösten pohjalta. Lainsäädännöstä ilmenevät rakentamista koskevat vähimmäisvaatimukset sekä luvanvaraisuudet. Tarkemmat määräykset löytyvät ympäristöministeriön (YM) asetuksista, joilla

korvataan aikaisempi *Suomen rakentamismääräyskokoelma*. Rakentamista ohjaa monimutkainen verkosto kansallista ja kansainvälistä lainsäädäntöä sekä ohjeita, suosituksia, viranomaisia ja muita rakennusalan toimijoita sekä heidän suosituksiaan ja ohjeitaan. Rakennusvalvonnan voidaan todeta olevan eri osissa Suomea eri tasoista ja jopa epätasa-arvoista.²¹

Uusien säännösten ja ratkaisujen implementointi rakentamisen kentälle vaatii aikaa, mukautumista, ohjausta ja valvontaa.²² Rakentamista koskeva lainsäädäntö on viime vuosina ollut ja on tänäkin päivänä laajojen uudistusten kohteena. Esimerkiksi rakentamismääräyksiä on uusittu ja selkeytetty viimeisten vuosien varrella systemaattisesti. Tämän tutkielmankin kirjoittamisen aikana on tapahtunut lainsäädännön muutoksia, joissa näkyvät yhteiskunnan, viranomaisten toiminnan ja rakennusalan digitalisaatio sekä tietotekninen kehitys. Muutkin yhteiskunnalliset aiheet kuten rakennuksen ilmast selvitys, rakennustuoteluettelot ja hiilijalanjäljen raja-arvot ovat tulleet osaksi rakentamista ohjaavaa lainsäädäntöä ja asetuksia. Lainsäädännön muutosten lisäksi rakennetun ympäristön tiedonhallinnan ja digitaalisen hyödyntämisen hankkeina on kehitetty esimerkiksi Ryhti ja EU:n Digital Building Log Book-aloite.²³

1.2 Tutkimuksen kysymyksenasettelu ja aiheen raja

Tutkielman keskeisimpänä kysymyksenä on, miten hallinnonluovutuksessa luovutettavien yhtiötä koskevien asiakirjojen sisällön ja luovutuksen puutteet vaikuttavat asunto-osaakeyhtiön toimintaan ja osakkaiden oikeusturvaan. Muita kysymyksiä ovat millaisilla lainsäädännöllisillä ja tietoteknisillä keinoilla uudiskohteen hallinnonluovutuksessa luovutettavien asiakirjojen hallintaa sekä luovutusprosessia voitaisiin kehittää sekä kuinka kauan rakennuttajalla on velvollisuus korjata tai korvata asiakirjoihin liittyvät sisällön ja luovutuksen puutteet sekä korvata niistä seuranneet välittömät ja välilliset vahingot.

²¹ Silius-Miettinen 2018, s. 82 ja 93. Kyselytutkimukseen vastanneista 70 %:n mielestä rakennusvalvonta on Suomessa epätasa-arvoista.

²² Silius-Miettinen 2018, s. 71.

²³ Ryhti-hanke, Rakennetun ympäristön digitalisaatio EU:ssa ensimmäinen kappale, <https://ym.fi/ryhti>.

Tutkielmassa on tarkoitus käsitellä puutteellisen asiakirjojen luovuttamisen vaikutuksia AsOy:n toimintaan ja osakkaan oikeusturvaan. Tarkoituksena on lisäksi esittää lainsäädännöllisiä keinoja hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovutuksen ja ostajien oikeusturvan parantamiseksi. Tutkielmassa esitetään tietoteknisenä keinona hallinnonluovutuksessa luovutettavien AsOy:n asiakirjojen luovuttamisen parantamisen ratkaisuksi virtuaalista datahuonetta. Vastaavasti on tarkoitus esittää rakennus- ja kiinteistöalan toimijoiden itse- ja yhteissäätelyn keinoja hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovuttamisen parantamiseksi. Lisäksi tarkastellaan perustajaosakkaan velvollisuutta korjata tai korvata luovutuksen asiakirjapuutteet ja puutteiden aiheuttamat vahingot.

Tutkielma rajataan käsittelemään mahdollisimman tavanomaista ja Suomessa yleisesti perustettavaa AsOy:tä tavoitellen tutkimuksen mahdollisimman laajaa soveltuvuutta. Tutkielman uudisrakennukseksi oletetaan mahdollisimman tavanomainen ja standardoitu betonielementtikerrostalo, sillä Suomessa valmistuvista kerrostaloista 95 % on betonirunkoisia ja niistä jopa 80 % ovat betonielementtirakenteisia.²⁴ Yhtiöjärjestyksellä ei muodosteta tavanomaisesta ja lainsäädännön määräämistä poikkeavia määräyksiä tai velvoitteita. AsOy:n uudisrakennus toteutetaan RS-hankkeena ja asuntoja tarjotaan ostettavaksi ennen Rakvv:n hyväksyntää rakennuksen käyttöön- otolle. Tutkielman uudiskohteen asunto-osakkeen kaikki osakkeet on myyty ennen rakennuksen valmistumista ja hyväksyntää käyttöönotettavaksi. Rakentaminen toteutetaan yksityisen rakennusliikkeen toimesta perustajaurakointina ja kokonaisvastuurakentamisena minimoiden erilaisen sopimussuhteiden määrä. AsOy:ssä on yli 30 asuinhuoneistoa, jolloin yhtiölle on valittava lain mukaan tilintarkastaja. Osakkeenostajien kokouksessa ostajat ovat valinneet edustajikseen rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan. Tutkielman rakennushankkeeseen on otettu urakkasopimuksen osaksi vakiosopimusehdot *Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998* ja *Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013*. AsOy:lle on valittu isännöintiyritys ja isännöinnin toimintaan sovelletaan *isännöinnin yleisiä sopimusehtoja ISE 2007*. Tutkimuksessa mainitaan soveltuvissa kohdissa lisä- ja muutostöihin liittyviä asiakirjoja ja niiden luovuttaminen hallinnonluovutuksessa, mutta sen syvemmin niitä ei tarkastella. Tutkielmassa oletetaan perustajaosakkaan ja

²⁴ Mattila 2023, leipätekstin ensimmäinen kappale, toinen lause.

muiden osapuolien käyttävän digitaalisia asiakirjoja ja ohessa tukevana sekä täydentävänä ratkaisuna fyysisiä asiakirjoja. Uudiskohteen perustajaosakas valitsee AsOy:lle isännöitsijän omistuksenpidätysehdon suomen määräysvallan nojalla ennen rakennuksen valmistumista.

Tutkielmassa ei huomioida muita osakehuoneiston kauppojen mahdollisia virheitä tai viivästyksiä kuin asiakirjaluovutusten puutteisiin perustuvat. Tutkielman tarkastelun ulkopuolelle rajataan kohteet, jotka myydään vasta Rakvv:n hyväksyttyä ne käyttöön otettavaksi. Perustajaosakkaat eivät pidä asuntoja itsellään eivätkä perusta AsOy:tä apporttiperustamisella. Tutkielman ulkopuolelle jäävät uudisrakentamiseen verrattava korjausrakentaminen, purkava korjausrakentaminen ja lisärakentaminen. Yhtiömuodoista rajataan ulkopuolelle keskinäiset kiinteistöyhtiöt. Perustajarakennuttamista käsitellään suppeasti. Tarkastelun ulkopuolelle jäävät kokonaan Hitas- ja Arava-järjestelmät sekä urakkakilpailut ja urakoitsijoiden tarjousprosessit. Rakennuttajana ei tarkastella yleishyödyllistä rakennuttajayritystä, säätiötä tai muuta yhteisöä. Tutkielmassa perustajaosakas ei käytä olemassa olevaa AsOy:tä eikä tonttia, jolla olisi purettavia rakennuksia tai lopetettavia liittymiä ja muita sopimussuhteita. Tutkielmassa perustajaosakas tai hänen edustuksensa eivät kuulu osakashallitukseen eivätkä enää omista yhtään AsOy:n osakkeita hallinnonluovutuksessa.

1.3 Aiheen aikaisempi tutkimus ja lähdeaineisto

Tutkimuksen aihealueen voidaan todeta olevan erittäin vähän tutkittu ja tuore havainto. Hallinnonluovutuksessa luovutettavien AsOy:tä koskevien asiakirjojen puutteiden ja niiden vaikutuksiin on havahduttu Kiinteistöliitto Päijät-Häme ry:ssä. Perustajaurakointi, -rakentaminen, uudisrakentaminen sekä muut rakentamisen muodot, kuten purkava uudisrakentaminen tai uudisrakentamiseen verrattava peruskorjaus, ovat laajasti tutkittuja aiheita. Vastaava pätee asuntokauppojen virhetilanteisiin, -vastuisiin, takuisiin, ostajan velvollisuuteen tarkastaa asuinhuoneisto ja reklamaatioon. Hallinnonluovutus puolestaan on selkeästi harvemmin käsitelty aihe, puhumattaan siihen liittyvästä yhtiön asiakirjojen luovuttamisesta. Useissa teoksissa ja artikkeleissa esitellään hallinnonluovutuskokous pääpiirteittäin varsinaisen aiheen ohella. Itse yhtiön asiakirjojen luovuttamiseen ei yhdessäkään teoksessa syvennötty. Syvällisimmät maininnat liittyivät epätäydellisiin listauksiin siitä millaisia asiakirjoja luovutuksessa voi olla. Muilta osin esitettiin suositus laatia kirjallinen luettelo luovutettavista asiakirjoista ja osapuolten luettelon allekirjoittamisesta.

Asuinhuoneistoon ja rakennukseen liittyvien rakentajan, ostajan, rakennustyöntarkkailijan sekä viranomaisten tarkastuksista käsitellään lähteiden perusteella lähes poikkeuksetta ainoastaan fyysisiä rakennusvirheitä ja niiden eri muotoja sekä havaitsemiseen liittyviä kysymyksiä. AsOy ja sitä koskevat asiat tai tarkastusten ulottaminen itse AsOy:öön jäävät erittäin usein huomiotta. Tämä on sekä ymmärrettävää että erikoista. Ymmärrettävyys syntyy rakennuksen ja asuinhuoneiston fyysisten rakennusvirheiden helposta havaittavuudesta sekä siitä, että fyysinen rakennus mielletään työsuoritteeksi urakoitsijan puolesta ja ostettavaksi hyödykkeeksi ostajan puolelta.

Lähdeaineiston perusteella rakennustyöntarkkailija sekä viranomaiset kiinnittävät eniten huomiota itse rakennukseen ja asuinhuoneistoon. Heidän tarkastuksensa ja toimintansa edellyttävät yhtiön asiakirjoihin perehtymistä valvoessaan rakennuksen sekä rakentamisen suunnitelman mukaisuutta. Rakvv:n toimintaperiaatteet, hinnoittelu ja resurssit sekä suunnitteluasiakirjojen toimittaminen, ulkoasu ja sisältö vaihtelevat suuresti.²⁵ Yhtiön ja sen asiakirjojen tarkastamisen ja valvonnan heikkouden syynä saattaa olla vahva luotto RS-asiakirjoihin, rakennusvalvonnan tietoihin rakennussuunnitelmista ja -projektista, omistuksien rekisteröintiin huoneistotietojärjestelmään (HTJ), kiinteistörekisterimerkintöihin sekä suoritettavaan tilintarkastukseen ja esitettävään välitilinpäätökseen. Erikoisena edellä esitettyä yhtiön asioiden tarkastamattomuutta voidaan pitää koska AsOy omistaa asuinhuoneiston ja yhtiön sopimusvelvoitteet sekä -ehdot esimerkiksi isännöitsijää, huoltoyhtiötä, pankkia, sähkö-, vesi-, ja muita toimijoita kohtaan ovat vaikeasti selvitettävissä ilman niihin liittyviä asiakirjoja.

Edelleen kiihtyvä digitalisaatio muuttaa niin uudiskohteiden rakentamista kuin AsOy:iden hallintoa ja viranomaisten, luottolaitosten toimintaa sekä asuinhuoneistojen myyntiä ja asiakirjahallintoa. Aiheita käsitellään kirjallisuudessa ja artikkeleissa kohtalaisesti itsenäisinä aiheina rakennusalan tai viranomaisen näkökulmasta ja vain harvoin asunnon ostajan tai osakkeenomistajan näkökulmasta. Vastaavasti AsOy:n näkökulma jää yleensä asiakirjojen säilyttämisvelvollisuuden ja säilyttämisaikojen sekä isännöinnin ohjelmistojen käsittelyn tasolle.

²⁵ Silius-Miettinen 2018, s. 60; Åström 2020, s. 48.

Tutkielman lähdeaineistoa voidaan kuvailla pirstaleiseksi, sillä tarkasteltavasta aiheesta ei ole tarjolla varsinaista tutkimusta ja voimassa olevan lainsäädännön säännökset eivät suoraan käsittele tai sääntelee aihetta. Tämän seurauksena tutkielman viitteet ja lähdeaineisto vaihtelevat lukujen välillä ja lähdeluettelo on laaja. Pääasiassa tutkielmassa käytetään suomen kieltä ja tukeudutaan suomeksi olevaan lähdeaineistoon. Osa lähteistä sekä lainsäädännöstä ovat englanniksi.

Tutkimuskysymyksiä käsitellään oikeustieteellisten julkaisuiden, kuluttajariitalautakunnan ratkaisuiden, voimassa olevan kansallisen lainsäädännön, EU-lainsäädännön, viranomaisohjeistuksien, alan itse tuottamien ohjeiden, toimintamallien ja sopimusehtojen sekä kansallisten oikeusasteiden ratkaisuiden ja niiden muodostaman oikeuskäytännön avulla. Internetlähteinä ovat datahuonepalveluntarjoajien verkkosivustot sekä artikkelit hallinnonluovutuksesta, uudisrakennuksista ja datahuoneista. Tietosuojaan ylikansallinen sääntely EU:n yleinen tietosuoja-asetus (EU 679/2016, GDPR), sisältyy tutkielmaan.²⁶ Lähtökohtaisesti tutkimus toteutetaan kansallisen voimassa olevan lainsäädännön nojalla. Tutkielman aiheen voimassa oleva sääntely muodostuu lähes täysin kansallisesta lainsäädännöstä, viranomaisten ohjeista ja alan itsesääntelystä.

1.4 Tutkimusmetodi, oikeuslähdeoppi ja tutkimuksen rakenne

Tutkielman aihepiirin sekä varsinaisen tutkimuskysymyksen kannalta keskeisimmässä asemassa on voimassa oleva lainsäädäntö, sillä tutkielma on metodiltaan lainopillinen eli oikeusdogmaattinen. Perinteisesti lainopilla nähdään olevan kaksi tehtävää, tulkinta ja systematisointi. **Hirvosen** mukaan oikeusnormien merkitykset ovat tulkinnan tasolla ja lainoppi esittää tulkintakannanoton oikeusnormin merkityssisällöstä.²⁷ Systematisointi tarkoittaa oikeusnormimateriaalin järjestämistä ja sen pohjalta yhtenäisen sekä johdonmukaisen oikeusjärjestelmän muodostamista.²⁸ Lainopillista metodologiaa täydennetään, ei syrjäytetä, oikeusinformatiikan omalla metodilla, joka tar-

²⁶ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2016/679, annettu 27 päivänä huhtikuuta 2016, luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta (yleinen tietosuoja-asetus), (ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

²⁷ Hirvonen 2011, s. 24.

²⁸ Hirvonen 2011, s. 25.

koittaa **Korjan** mukaan sitä, että kokeillaan oikeudellisen sääntelyn vaikutusta teknologian taustalta löydettyihin informaatiovirtoihin ja informaatioon.²⁹ Korjan mukaan tarkoituksena on informaatioon kohdistuvien lähestymistapojen optimoiminen ja arvioiminen tuomalla esille uusia näkökulmia sekä osaamalla kysyä niin sanotusti ajan ehdoilla.³⁰ Lainoppi jaetaan sen tehtävien mukaan ongelmakeskeiseen ja normikeskeiseen lähestymistapaan, vaikka kyseistä jaottelua voidaan pitää liioiteltuna, sillä kumpaankaan ei sisälly metodologian erilaisuutena ilmenevää eroa. Tässä tutkielmassa suuntaudutaan ongelmakeskeiseen lähestymistapaan. Tavoitteena on kuitenkin muodostaa normikeskeisen lähestymistavan mukainen perusteltu käsitys säännöksiä tulkinnasta. **Määttä** mukaan lain tulkinnassa oikeusnormien käsitteille annetaan yleiskielen mukainen merkityssisältö.³¹ Tutkielmassa käytetään sanamuodon mukaista tulkintaa ja historiallista tavoitteellista tulkintaa, jolla pyritään selvittämään lainsäätäjän alkuperäistä tarkoitusta. Toisaalta tutkimus sisältää ongelmakeskeisen lähestymistavan piirteitä, sillä tutkimuksessa on oikeudenaloja ylittävä ote sekä pyrkimys esittää kokonaiskuva oikeudellisen ongelman sääntelystä. Voidaan todeta tutkimuksen lopulta olevan yhdistelmä normikeskeistä ja ongelmakeskeistä lainoppia. Tutkimuksessa kerättyä yhteen normeja, jotka koskevat hallinnonluovutuksessa luovutettavia yhtiötä koskevia asiakirjoja, asiakirjojen puutteiden vaikutuksia taloyhtiön toimintaan ja osakkaiden oikeusturvaan, asiakirjojen luovutuksen puutteiden korjaamista ja puutteista aiheutuneiden vahinkojen korvaamista sekä tietosuojan ja tietoturvan vaikutuksia luovuttamiseen, on perusteltua valita ongelmakeskeistä lähestymistapaa korostava tutkimusteema. Tutkielman tiedonintressin voidaan kuvata olevan praktinen, kun pyritään tuottamaan merkityksiä ja lisäämään ymmärrystä voimassa olevasta oikeudesta.³² Tutkimusongelman kysymykset liittyvät vahvasti tosielämän ongelmiin, joihin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja oikeusohjeita sovelletaan.

Oikeusinformatiikka mahdollistaa tieteellisen tutkimuksen eri oikeudenalojen rajapinnoilla. Tarkoitukseni on antaa *de lege lata* -tulkintasuosituksia. Tutkijapositio tässä tutkimuksessa on normatiiviskriittinen, eli tavoitteena on liittää omat sisäistetyt näkemykset tutkimuksen osaksi sekä

²⁹ Korja 2016, s. 13.

³⁰ Korja 2016, s. 13.

³¹ Määttä 2024, s. 11.

³² Hirvonen 2011, s. 34.

perustella ideaali tulkinta voimassa olevasta oikeudesta. Tutkimuksen erityishuomiona voidaan esittää se, että informaatio-oikeudellisiin kysymyksiin vastauksia on etsittävä useista eritasoisista oikeuslähteistä, joka näkyy runsaana oikeuskirjallisuuden, hallituksen esitöiden, viranomaisten ratkaisuiden, ympäristöministeriön asetusten, rakennusalan järjestöjen ja toimijoiden tietokokoelmien sekä oikeusratkaisujen hyödyntämisenä. Toisena erityishuomiona voidaan mainita rakentamista koskevien normien viimeaikaiset sekä tällä hetkellä käynnissä olevat runsaat muutokset. **Neuvosta** lainaten voidaan todeta, että ”yksittäiset pykälät voivat muuttua, vaikka itse sääntelyn perusajatus ei muuttuisikaan.”³³ Henkilötietojen ja tietosuojan lainsäädännön perusidea, tavoitteet ja menetelmät eivät ole muuttuneet säädösten muotoilujen muuttuessa. Vastaavasti rakentamisen lainsäädännön perusidea, tavoitteet tai menetelmät eivät muutu niin sanotun rakentamisen korjaussarjan tai digitalisaation huomioimisen myötä.³⁴ Myöskään arkistoinnin lainsäädännön perusidea ja tavoitteet eivät muutu lainsäädännön muuttuessa digitalisaation ja tietotekniikan kehittymisen paremmin huomioivaksi.

Tutkielman oikeuslähteiden hyödyntäminen perustuu **Aarnion** kehittämälle mallille oikeuslähteiden jaottelusta vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin oikeuslähteisiin.³⁵ Tutkimuksessa kiinnitetään huomiota normien hierarkiaan sekä kansainvälisten sopimusten ja EU-oikeuden vaikutukseen. Tutkimuksen painopiste sijaitsee kuitenkin Suomen oikeudessa. Informaatio-oikeuden keskiössä on useita perusoikeuksia ja niiden yhteensovittamiseen liittyy haasteita. Informaation sääntelyn kannalta perusoikeuksista yksityisyyden suojan voidaan todeta olevan erittäin merkittävässä roolissa.

³³ Neuvonen 2019, s. 50. Tätä todentaa henkilörekisterilain (471/1987, HRL) korvaaminen henkilötietolailla (532/1999, HTL). HE 96/1998 vp, s. 24 ja 34. Vastaavasti Neuvosen näkemystä todentaa HTL:n korvaaminen yleisellä tietosuojasetuksella (EU 679/2016) ja täydentävällä tietosuojalailla (1050/2018, TSL).

³⁴ Muutoksilla edistetään rakentamisen laadun parantamista, ilmastonmuutoksen torjuntaa ja kiertotaloutta sekä sujuvoitetaan rakentamista, tuetaan rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä, kevennetään hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa. Esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, MRL) jaettiin rakentamislakiin (751/2023, RakL) ja alueidenkäyttölakiin (132/1999, AKL).

³⁵ Aarnio 1989, s. 220–221.

Tutkielman ensimmäinen luku toimii johdantona, jossa käsitellään yleisesti perusteita aiheen yhteiskunnalliselle merkitykselle ja tutkielman tekemisen mielenkiintoisuudelle. Johdannossa pyritään muodostamaan tutkielman lukijalle käsitys aiheen merkityksellisyydestä, mittakaavasta, ajankohtaisuudesta sekä monimutkaisuudesta. Toisessa luvussa siirrytään käsittelemään perustajaosakasta, AsOy:tä sekä AsOy:n rakennus- ja asumisaikaista hallintoa. Näitä aiheita käsitellään perustajaosakkaan velvollisuuksien ja virhevastuun, AsOy:n ja ostajien virheen oikaisemisen vaatimusoikeuden, osakkeenostajan oikeusturvan sekä AsOy:n hallinnon toiminnan, velvoitteiden ja vastuiden näkökulmasta. Aiheita käsitellään sovellettuna hallinnonluovutuksen AsOy:n asiakirjojen luovuttamisen puutteisiin. Luvun tarkoituksena on muodostaa yleiskuva perustajaosakkaasta, uudiskohteen asunto-osakkeen ostajasta ja AsOy:n hallinnosta osallisena hallinnonluovuttamisessa sekä asiakirjojen luovuttamisessa ja vastaanottamisessa. Tutkielman kolmannessa luvussa käsitellään hallinnonluovutuskokouksen järjestämiseen ja pitämiseen liittyviä asioita asiakirjojen luovuttamisen sekä osakkeenostajan oikeusturvan näkökulmasta.

Neljännessä luvussa käsitellään viranomaisten, luottolaitosten ja muiden toimihenkilöiden sekä toimijoiden kuten isännöitsijän, konsulttien, suunnittelijoiden, asiantuntijoiden, rakennuttaja-asiamiehen, rakennustyön tarkkailijan sekä tilintarkastajan vastuita ja velvollisuuksia hallinnonluovutuksessa, asiakirjojen luovuttamisessa, perustajaosakkaan virhevastuussa sekä osakkaan oikeusturvan takaamisessa ja edistämisessä. Viides luku käsittelee ja liittää hallinnonluovutuksessa luovutettaviin asiakirjoihin, asiakirjojen hallintaan, asiakirjojen luovuttamiseen sekä asiakirjojen puutteisiin liittyviä asioita luovutettavien yhtiötä koskeviin asiakirjoihin arkistoinnin, tietoturvan, tietosuojan, korvattavuuden, immateriaalioikeuksien sekä luovutuksen puutteellisuuden vaikutusten kautta. Kuudennessa luvussa esitetään ja tarkastellaan hallinnonluovutuksen ja yhtiön asiakirjojen luovuttamisen sekä osakkaiden oikeusturvan kehittämisen keinoja lainsäädännön muutosten, tietoteknisten ratkaisuiden sekä alan yhteis- tai itsesääntelyn ratkaisuilla. Seitsemännessä kappaleessa esitetään tutkimuksen johtopäätökset ja yhteenveto. Osiossa annetaan siis perusteltu vastaus tutkielmassa esitettyihin tutkimuskysymyksiin. Lisäksi esitetään mielenkiintoisia jatkotutkimusaiheiksi soveltuvia tutkimusongelmia.

2 Asunto-osakeyhtiö, osakas ja hallinto

2.1 Perustajaosakas eli grynderi

2.1.1 Perustajaurakointi

Perustajaosakas määritellään asuntokauppalain (843/1994, AskL) 1 luvun 4 §:ssä. Yhtenä grynderirakentamisen muotona tunnetaan perustajaurakointi. Perustajaurakoinnille ominaista on rakennusliikkeen maa-alueen hankinta, rakennuksen suunnittelu, lupien hankinta, AsOy:n perustaminen sekä AsOy:n rakennusaikainen hallinto ja yhtiön määräysvallan käyttäminen.³⁶ Ohjekortissa RT-103645 on vastaavasti perustajaosakkaan ja -urakoitsijan sekä -rakennuttajan määritelmät.³⁷ Kirjanpitolautakunta (KILA) määrittelee perustajaurakointiliiketoiminnan seuraavasti: ”Perustajaurakointiliiketoiminnalla tarkoitetaan toimintaa, jossa rakennusliike suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja siten, että ostaja saa hallintaoikeuden asianomaisiin tiloihin hankkimalla omistukseensa kohdeyhtiön osakkeita.”³⁸ Rakennusliike merkitsee ja omistaa perustamansa AsOy:n kaikki osakkeet, josta termi perustajaosakas muodostuu.³⁹

Perustajaurakoinnissa rakennusliike rakennuttaa AsOy:n rakennukset ja on urakoitsijana hankkeessa, hoitaen urakoinnin tehtävien lisäksi rakennuttajan tehtävät.⁴⁰ Yleensä rakentaminen toteutetaan perustajaosakkaana toimivan rakennusliikkeen toimesta ilman erillistä urakkakilpailua.⁴¹ perustajaurakoinnissa voidaankin todeta syntyvän useita erilaisia sopimussuhteita, jotka omaavat erilaisia oikeusvaikutuksia.⁴² Perustajaurakoinnin rakennushankkeissa tietomalleista

³⁶ Kouru 1987, s. 9; Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 135; Keskitalo 2018, s. 25; Liuksiala – Stoor 2021, s. 277. Perustajaurakoinnissa rakennusliike toimii AsOy:n perustajaosakkaana pääsääntöisesti yksin.

³⁷ Ohjekortti RT-103645 Rakennustyön tarkkailija RS-kohteissa, 2023, s. 1–2.

³⁸ Kirjanpitolautakunta 2017, s. 2. Määritelmä ei ole muuttunut KILA:n vuoden 2006 ohjeen määritelmästä.

³⁹ Leskinen 2019, s. 3; Kouru 1987 s. 4; Keskitalo 2018 s. 25

⁴⁰ Kankainen 2005, s. 132; Ks. myös Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 135. Rakennuttamistehtäviä ovat kohteen suunnitteleminen ja rakentaminen määräysten sekä sopimusten mukaisesti.

⁴¹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 277.

⁴² Liuksiala – Stoor 2021, s. 277. Sopimussuhteiden kaavio. Ks. myös ohjekortti RT-103645 s. 2.

sekä kaikkien suunnittelijoiden malleista saadaan eniten hyötyä hankkeen ja työmaavaiheen tarpeisiin perustajaurakoitsijan toimiessa sekä urakoitsija että tilaaja osapuolena.⁴³ Tällöin perustajaurakoitsija vastaa suunnittelusta ja tekee päätöksen koko hankkeen toteuttamisesta tietomallipohjaisena, varmistaen samalla suunnittelun sekä hankkeen toteutumisen tapahtuvan tietomallipohjaisena.⁴⁴ RakL 60 §:n 3 mom. edellyttää suunnittelijoiden ja perustajaosakkaan toimittavan rakennuksen rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa Rakvv:lle.

Perustajaurakoinnin rakennusliike myy ja markkinoi rakennuskohteen asunto-osakkeita jo rakennusvaiheen aikana kuluttaja ostajille.⁴⁵ Perustajaurakoinnille tyypillisenä voidaan pitää rakennuttamisen ja urakoinnin tosiasiallisen määräysvallan kuulumista rakennusliikkeelle, joka on seurausta asunto-osakkeiden myymisestä osakkeenostajille rakennusaikana lähes poikkeuksetta omistuksenpidätysehdoin.⁴⁶ Omistusoikeuden pidättäminen rakentamisvaiheen ajaksi, myytessä osakkeita asunnon ostajille, mahdollistaa perustajaosakkaan päätöksenteon rakennuskohteen teknisistä ja taloudellisista asioista sekä toteuttamisesta.⁴⁷ Omistuksenpidätyksen myötä ostavien kuluttajien kanssa ollaan tekemisissä vasta, kun asunto-osakkeita on myyty.⁴⁸ Tästä aiheutuu korostettu tarve turvata asunto-osakehuoneiston kuluttajana ostavan oikeusturva.

Perustajaurakoinnin rakennusliike perustaa AsOy:n ja solmii sen jälkeen urakkasopimuksen rakennuksen rakentamisesta AsOy:n kanssa, jonka seurauksena perustettu AsOy on sopimussuhteessa tilaajan asemassa.⁴⁹ Urakkasopimusta voidaan pitää *kokonaisvastuurakentamisen* (KVR) urakkasopimuksena, joka sisältää rakennuttamisen suunnittelun, luvat, hallinnoinnin, liittymissopimusten laadinnan, työjohtovelvoitteiden täyttämisen ja kaikki muut rakennushankkeen to-

⁴³ Jäväjä – Lehtoviita 2016, s. 92.

⁴⁴ Jäväjä – Lehtoviita 2016, s. 92.

⁴⁵ Alanen – Vuorentaka 2013, s. 245; Keskitalo 2018, s. 25; Leskinen 2019, s. 3.

⁴⁶ Keskitalo 2018, s. 25; Liuksiala – Stoor 2021, s. 277.

⁴⁷ Liuksiala – Stoor 2021, s. 277.

⁴⁸ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 135.

⁴⁹ Kouru 1987, s. 4; Leskinen 2019, s. 3 ja 116. Tällaista voidaan kutsua itsekontrahtoinniksi tai omaperusteiseksi rakentamiseksi ja rakennettavaa kohdetta RS-kohteeksi.

teuttamiseen liittyvät rakentamisen tehtävät, vaikka se ei olekaan todennäköisesti sidottuna rakentamisen yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) vaan suoraan AskL:n.⁵⁰ Toisaalta YSE 1998:n on oikeuskäytännössä I-SHO 31.1.2017 nro 53 ratkaisussa katsottu voivan tulla sovellettavaksi ilman yleensä edellytettyä nimenomaista viittausta ja osapuolten sopimusta YSE 1998 sopimusehtojen käyttämisestä. Voidaan todeta perustajaosakkaan tosiasiallisesti solmivan urakkasopimuksen itse itsensä kanssa.⁵¹ Urakkasopimuksen allekirjoittaa käytännössä perustettua AsOy:tä edustan rakennusaikaisen hallituksen puheenjohtaja (pj.) ja rakennusliikkeen puolesta toimitusjohtaja.⁵² Rakennusliikkeen ja AsOy:n välisen urakkasopimuksen merkityksen katsotaan olevan vähäisempi itsekontrahtointia muistuttavan asetelman ja sopijapuolten toisistaan riippumattomuuden puuttumisen seurauksena.⁵³

Perustajaurakoinnin riitatilanteet rakentamisen aikana ovat melko harvinaisia perustettavan AsOy:n ja urakoitsijana olevan rakennusliikkeen ollessa perustajaosakkaan hallinnassa ja tosiasiallisen määräysvallan alaisia.⁵⁴ Rakentamisvaiheessa perustajaosakkaan voidaankin katsoa käyttävän valtaa kahdessa toisilleen vastakkaisessa ja erilaiset intressit omaavassa suhteessa.⁵⁵ Nämä suhteet ovat perustajaosakkaan oman rakennusliikkeen liiketaloudelliset seikat, rakentamisen kustannussäästöt sekä virhe- ja korvausvastuiden aktualisoitumisen minimointi ja puolestaan osakkeenostajien eli rakennuksen tulevien haltijoiden lukuun toimiminen sekä edustajana toimiminen osakkeenostajille ja AsOy:lle rakennuksen rakentamisen asioissa.⁵⁶ Yleensä riitatilanteita ja vastakkainasetteluja syntyy vasta perustajaosakkaan ja asunto-osakkeiden ostajien välillä.⁵⁷ Syiksi riitatilanteiden puutteelle voidaan osoittaa sopimusoikeudellisille sopimussuhteille ominaisen vastakkainasettelun puute, sopimusosapuolten omien etujen ajamisen puute

⁵⁰ Leskinen 2019, s. 116. YSE 1998 sopimusehdot voivat helpottaa urakkasopimuksen laadintaa täydentämällä sen tietyiltä osin, kuten muissakin rakentamismuodoissa.

⁵¹ Keskitalo 2018, s. 25.

⁵² Leskinen 2019, s. 116. Mikään ei sinänsä estä sitä, että rakennusaikaisen hallituksen puheenjohtaja olisi sama henkilö kuin rakennusliikkeen toimitusjohtaja. Usein rakennusaikainen hallitus koostuukin juuri rakennusliikkeen johtoportaasta tai ylipäättään rakennusliikkeen henkilöstöstä.

⁵³ Liuksiala – Stoor 2021, s. 277.

⁵⁴ Kouru 1987 s. 16; Keskitalo 2018, s. 25.

⁵⁵ Liuksiala – Stoor 2021, s. 277.

⁵⁶ Liuksiala – Stoor 2021, s. 277.

⁵⁷ Keskitalo 2018, s. 25.

tavoitellen tasapainoista sopimusta sekä sopimuksen velvoitteiden noudattamisen valvonnan puuttuminen.⁵⁸

2.1.2 Perustajarakennuttaja

Toisena grynderirakentamisen muotona tunnetaan perustajarakennuttaminen. Perustajarakennuttamisessa perustajaosakas on pääasiassa rakennusliikkeestä ulkopuolinen ja riippumaton rakennuttajaorganisaatio, joka tekee rakennusurakkasopimuksen yhden tai useamman ulkopuolisen rakennusliikkeen kanssa.⁵⁹ AsOy:n perustajat merkitsevät lähtökohtaisesti kaikki AsOy:n osakkeet.⁶⁰ Perustajarakennuttaja yleensä perustaa AsOy:n, käyttää määräysvaltaa, muodostaa AsOy:n rakennusaikaisen hallinnon, suorittaa rakennuttajan tehtäviä ja markkinoi kohdetta.⁶¹ Rakennusliike suorittaa rakennustyön.⁶² Merkittävänä erona perustajaurakointiin voidaan todeta se, että perustajaosakkaana ei yleensä ole rakennusliike vaan yleishyödyllinen rakennuttajayhteisö, säätiö tai yritys.⁶³ Perustajarakennuttaja valitaan monissa tapauksissa urakkakilpailulla.⁶⁴ Perustajarakennuttamisen rakennusmuoto on korkeimman oikeuden (KKO) oikeuskäytännössä rinnastettu asunto-osakkeen ostajien oikeusaseman kannalta grynderirakentamiseen.⁶⁵

Perustajarakennuttajan sopimuskumppanina oleva rakennusliike vastaa perustajarakennuttajalle urakkasopimuksen mukaisesti. Perustajaosakkaan ja rakennusliikkeen ollessa toisistaan riippumattomia, ei niiden välillä solmitusta sopimuksesta ole perusteita poiketa kuten perustajaurakoinnin kohdalla tehdään.⁶⁶ Perustajarakennuttajan ja valitun urakoitsijan välinen oikeussuhde määräytyy siis urakkasopimuksen perusteella, kun puolestaan perustajarakennuttajan ja

⁵⁸ Keskitalo 2018, s. 25.

⁵⁹ Kouru 1987, s. 5; Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 136; Keskitalo 2018, s. 25; Liuksiala – Stoor 2021, s. 286. Rakennusurakkasopimus voidaan joissain tapauksissa tehdä rakennuttajaliikkeen ja ulkopuolisen urakoitsijan välillä, jolloin perustettava AsOy ei ole urakkasopimuksessa osapuolena.

⁶⁰ Liuksiala – Stoor 2021, s. 276.

⁶¹ Kouru 1987, s. 5 ja 9; Keskitalo 2018, s. 25; Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 136.

⁶² Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

⁶³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 136.

⁶⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 136.

⁶⁵ Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

⁶⁶ Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

osakkeenostajan väliseen oikeussuhteeseen sovelletaan ensisijaisesti asunto-osakkeita koskevia kauppakirjoja.⁶⁷ Perustajarakennuttajalla on näin ollen erilaiset asemat suhteessa urakoitsijaan ja asunto-osakkeen ostajiin riippumatta perustamansa AsOy:n ja itsenäisen urakoitsijan kanssa tehdyn urakkasopimusten sisällöstä.⁶⁸ Tästä aiheutuu perustajarakennuttajalle vastuuta, joita ei voida tavanomaisen urakkasopimuksen nojalla siirtää urakoitsijan vastattaviksi.⁶⁹

Perustajarakennuttajan ja grynderin tunnusmerkkien ollessa enimmäkseen samanlaiset, on luontevaa asettaa perustajarakennuttajalle ostajia kohtaan pitkälle ulottuva vastuu perustajaurakoitsijaa vastaavasti.⁷⁰ Kun arvioidaan perustajarakennuttajan vastuuta asunto-osakkeen ostajille, ei voida antaa merkityssisältöä sille, tekikö AsOy urakkasopimuksen perustajarakennuttajan vai ulkopuolisen ja riippumattoman urakoitsijan kanssa.⁷¹ Tähän vaikuttaa erityisesti se, että perustajarakennuttajan ja valitun ulkopuolisen urakoitsijan katsotaan olevan tasa-arvoisia sopijapuolia ja toisistaan riippumattomia, kun taas perustajarakennuttajan ja AsOy:n välisessä sopimussuhteessa sopijapuolten ei voida katsoa olevan tasa-arvoisessa asemassa toisiinsa nähden.⁷²

2.1.3 Perustajaosakkaan velvollisuudet

Perustajaosakkaalla on useita kuluttajan ostajana saamaan suojaan sekä asiakirjojen asianmukaiseen luovuttamiseen vaikuttavia velvollisuuksia uudiskohteen rakentamisessa. Perustajaosakas on AskL 2:3:n mukaan velvollinen huolehtimaan valtioneuvoston asetuksessa (VNa) turvaasiakirjoista asuntokaupoissa (835/2005) 1 §:ssä lueteltujen ns. *turva-asiakirjojen* säilyttäväksi luovuttamisesta ja 4 §:n taloussuunnitelmasta sekä AskL 2:4:n turva-asiakirjojen säilyttämisestä. Turva-asiakirjat annetaan säilytettäväksi luottolaitokselle tai aluehallintovirastolle (AVI). Perustajaosakas tai perustettava AsOy ei voi toimia säilyttäjänä.⁷³ Vastaavasti perustajaosakkaan on noudatettava VNa turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 3 ja 6–9 §:n määräyksiä turva-asiakirjoista.

⁶⁷ Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

⁶⁸ Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

⁶⁹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

⁷⁰ Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

⁷¹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

⁷² Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

⁷³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 33.

AskL 2:4.3:n ja VNa turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 7 §:n mukaiseen turva-asiakirjojen muutoksien ilmoittamisvelvollisuuteen ei vaikuta kenestä asiakirjojen muutos johtuu.⁷⁴ Ilmoituksessa tulee yksilöidä muutettava turva-asiakirja ja sen sisältämä tietoja koskeva seikka.⁷⁵ Tyypillisin muutos turva-asiakirjoihin on rakennuspiirustukseen tai -tapaselostukseen tehty muutos.⁷⁶ Mikäli perustajaosakas ei kykene välittömästi toimittamaan muutosta koskevaa asiakirjaa tai uutta asiakirjaa, tulee siitä tehdä turva-asiakirjojen säilyttäjälle etukäteisilmoitus.⁷⁷ VNa turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 8 §:n mukaan perustajaosakas on kuitenkin vapautettu turva-asiakirjojen muutosten ilmoittamisesta säilyttäjälle, kun 1) rakennustapa- ja erikoistyyppiselostukseen tehdyillä muutoksilla voidaan arvioida olevan ostajien kannalta vain vähäistä merkitystä, tai 2) kyse on yksittäisen asuinhuoneiston ostajan suostumuksella tehtävistä lisä- tai muutostöistä, joista ei aiheudu AsOy:n kunnossapitovastuun piiriin kuuluvia seikkoja. Ostajan ja turva-asiakirjat lopulta haltuunsa saavan AsOy:n tiedonsaannin, asiakirjojen hyödyllisyyden ja paikkansapitävyyden kannalta VNa turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 8 §:n 1 kohdan sanamuodot *voidaan arvioida olevan* ja *vähäistä merkitystä* ovat heikentäviä ja vaikeasti sekä erittäin subjektiivisesti tulkittavia. Lisäksi vapautus muutosten toimittamisesta on lähtökohtaisesti ostajille ja AsOy:lle haitallinen.

Suunnitteluvaiheen aikana rakennettavalle hankkeelle tulee laatia VNa (205/2009), ja sen tarkennuksen VNa (525/2013) mukainen turvallisuusasiakirja, jonka osia ovat *turvallisuusasiakirja, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet*. Perustajaosakkaan velvollisuuksiin kuuluu asettaa ostajien suojaksi AskL 2 luvun 17–19 §:n vakuudet rakentamisajaksi ja sen jälkeiseksi ajaksi sekä vakuutus suorituskyyttömyyden varalta. *Suorituskyyttömyysvakuudesta* tulee toimittaa Rakvv:lle turva-asiakirjojen säilyttäjältä saatava todistus suorituskyyttömyysvakuutuksen asettamisesta.⁷⁸ Rakennustyövakuutuksen päätyttyä perustajaosakas on velvollinen ottamaan urakkasopimuksen maininnan mukaisesti kohteelle täysarvovakuutuksen.⁷⁹

⁷⁴ Keskitalo 2018, s. 72.

⁷⁵ Keskitalo 2018, s. 72.

⁷⁶ Keskitalo 2018, s. 72.

⁷⁷ Keskitalo 2018, s. 73.

⁷⁸ Keskitalo 2018, s. 102.

⁷⁹ Leskinen 2019, s. 117.

Perustajaosakas valitsee hankkeelle projektipankin palveluntarjoajan sekä määrittelee projektipankin kansiorakenteen suunnittelijoiden ja työmaajohdon käytettäväksi.⁸⁰ Kansiorakenteen ja projektipankin suunnittelussa voitaisiin lisäksi huomioida tuleva AsOy:n hallinnonluovutuksen luovutusaineiston luovutus ja ostajien pääsy luovutusaineistoon. Lähes kaikkien suunnitelmien ollessa valmiina, määrälaskennassa lasketaan kohteelle tarkka kustannusarvio poimimalla suunnitelmista kaikki rakentamisen hintaan vaikuttava, joiden jälkeen päivitetään turva-asiakirjojen tiedot asianmukaisesti.⁸¹ Perustajaosakas varmistaa LVIA- ja sähkösuunnittelijan toimittavan tarvittavat suunnitelmat liittymissopimuksen vaativille laitoksille ja AsOy:n puolesta tehdyt liittymissopimusten asiakirjat tulee liittää alkuperäisinä mahdollisine ehtoineen sekä ohjeineen osaksi AsOy:n hallinnonluovutuksen luovutusaineistoa.⁸²

Suunnittelijoita tulee muistuttaa viimeistään kahta kuukautta ennen kohteen valmistumista luovutusvaiheen suunnitelmien laatimisesta.⁸³ Vastaavasti tulee laatia huoltokirja ja siinä ilmoittaa AsOy:lle velvoitetut huollot sekä tarkastukset.⁸⁴ Käyttö- ja huolto-ohjeiden lisäksi on päivitettävä energiatodistus sekä varmistettava näiden olevan valmiit ja tarkastettavissa.⁸⁵ Käyttö- ja huolto-ohjeet ovat kriittisiä AsOy:lle määrättyjen huoltojen ja tarkastusten asianmukaiseksi toteuttamiseksi ja tällaisten tietojen puuttuminen AsOy:lle luovutettavista asiakirjoista vaarantaisi AsOy:n huolto- ja tarkastusveloitteiden täyttämisen. Ennen kohteen valmistumista, viranomaisilta tulee saada mahdollisesti laadittujen hallinnanjako- ja yhteisjärjestelysopimusten hyväksyntä.⁸⁶ Perustajaosakkaan tulee tarkastaa kohteen rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen löytyvän kirjattuina kiinteistörekisteriin.⁸⁷ Vastaavasti, ennen ostajien muuttopäivää, tulee jokaiseen asuntoon laatia ja

⁸⁰ Leskinen 2019, s. 74. Liite 2, Esimerkki taloyhtiöiden kansiorakenteesta.

⁸¹ Leskinen 2019, s. 116. Määrälaskennassa huomioidaan kaikki aina yksittäisiä pyyhekoukkuja myöten.

⁸² Leskinen 2019, s. 120–121. Liittymissopimuksia ovat esimerkiksi vesihuolto, kaukolämpö, sähköverkko ja kiinteistö- ja talokuituliittymä, joiden asiakirjoja ovat sopimus, ehdot ja ohjeet. Edellä mainitut ovat niin kutsuttuja välttämättömyyspalveluita.

⁸³ Leskinen 2019, s. 137. Suunnittelijoiden muistuttamisen tulee mieluiten tapahtua vielä aikaisemmin. Katson tämän olevan kohdetapaista. Tärkeintä on, ettei suunnitelmia laadita liian aikaisin tai unohdeta.

⁸⁴ Leskinen 2019, s. 135.

⁸⁵ Leskinen 2019, s. 139.

⁸⁶ Leskinen 2019, s. 137.

⁸⁷ Leskinen 2019, s. 139.

toimittaa niin sanottu asukas- tai kotikansio.⁸⁸ Kansion tiedot ovat tärkeitä huoneiston asianmukaiselle ylläpidolle laitteiden, viemäreiden ja pintamateriaalien ym. osalta.

Vähän ennen vastaanottokatselmusta perustajaosakkaan tai hankkeen vetäjän tulee käydä läpi rakennuksen yleiset tilat ja ainakin jokin asunnoista todetakseen kohteen urakkasopimuksen mukaisesti valmiiksi, sekä luettava sähkö-, vesi- ja kaukolämpömittareiden lukemat vastaanotto-pöytäkirjaan kirjattaviksi.⁸⁹ Ennen vastaanottokatselmusta isännöitsijälle on luovutettu kuittausta vastaan luovutusasiakirjat, suunnitelmat, avaimet ja pääsykoodit, jotka tulee liittää vastaanottokatselmuksen pöytäkirjan liitteiksi.⁹⁰ Tämän tulisi tapahtua vasta hallinnonluovutuskokouksessa.

2.1.4 Perustajaosakkaan eli grynderin virheet ja vastuut

Perustajaosakkaan vastuu jaetaan ensinnäkin vastuuseen rakennusvirheistä ja -ratkaisuista sekä toisaalta vastuuseen AsOy:n taloudellisesta asemasta, jonka on vastattava taloussuunnitelmassa ostajille esitettyä.⁹¹ AsOy:lle luovutettavilla asiakirjoilla on erityisesti merkitystä rakennusvirheiden ja -ratkaisuiden vastuiden täyttymisen kannalta. Luovutettavista asiakirjoista selviää mitä ja miten laadittujen suunnitelmien mukaan on ollut tarkoitus rakentaa. Asiakirjoja verrataan rakennettuun sekä voimassa oleviin määräyksiin, jotta mahdollinen virheellisyys voidaan määritellä.⁹² Vastaavasti luovutettujen asiakirjojen avulla selvitetään rakentamiskäytös- ja rakennusmateriaalien soveltuvuutta käyttökohteeseen, käyttöön liittyviä rajoitteita, asentamistapaa, harmonisoidun tuotestandardin testien läpäisyä (CE-merkintä), vaikutuksia matkaviestinverkkojen toimivuuteen, kiertotaloudellisia ja muita RakL:n 4 luvun olennaisten teknisten vaatimusten seikkoja. Rakennusvirheissä merkitystä annetaan ensisijaisesti asunto-osakkeiden kauppasopimukselle, sillä perustajaosakas ei voi käyttää määräysvaltaansa sopimalla niistä hallitseman AsOy:n

⁸⁸ Leskinen 2019, s. 138.

⁸⁹ Leskinen 2019, s. 140. Perustajaosakas vastaa vain ennen lukemista syntyneistä kustannuksista. Lukemat ja tieto lukemisesta ovat tärkeitä, kun suunnitellaan tulevaisuuden lukemisten ajankohdat ja -jaksot.

⁹⁰ Leskinen 2019, s. 140.

⁹¹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 280.

⁹² FISE ylläpitää julkista tietokantaa, Rakennusvirhepankki, rakentamisen eri vaiheissa toteutuneista rakennusvirheistä. Tietopankkia tulisi hyödyntää tarkastettaessa perustajaosakkaan rakennustyön laatua.

kanssa.⁹³ Arvioitaessa perustajaosakkaan ja ostajien oikeussuhdetta, ratkaisevaa merkitystä annetaan erinäisille ostajille esitetyille asiakirjoille kuten kauppakirjoille, myyntiesitteille ja taloussuunnitelmalle.⁹⁴ Toissijaisesti merkitystä annetaan perustajaosakkaan ja AsOy:n väliselle urakkasopimukselle.⁹⁵

Myyjä vastaa, että huoneistot ovat sellaisia kuin ostajalla on ollut perustellusti oikeus odottaa niiden olevan tehdessään kauppvoja. Asiakirjojen puutteista saattaa seurata hankala tilanne, mikäli perustajaosakas on turvautunut kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000, LKVV) mukaisen välitysliikkeen apuun asunto-osakkeiden myymisessä. Asiakirjojen puutteet vaikuttavat LKVV 7–10 §:n tietoihin ja asiakirjoihin liittyvien velvoitteiden täyttämiseen toimeksiantajaa, vastapuolta ja välitysliikettä kohtaan. Tapauksessa KKO 1987 II 56 perustajaosakas oli vastuussa asunto-osakkeiden myynnin yhteydessä annetusta lupauksesta. Vastaavasti kuluttajavalituslautakunnan (KVL) tapauksessa TI dnro 3679/81/2005 kaikissa kolmessa kaupassa kauppakirjan allekirjoituspäivänä AsOy:n rakennuksessa, jonka huoneistojen hallintaan myytävät osakkeet oikeuttavat, oli vielä suorittamatta huoneistojen käyttöönottotarkastuksia. Kauppakirja on ollut asiakirja, jolla ostajat ovat sitoutuneet kauppvoihin ja niiden ehtoihin. Koska kaikkia käyttöönottotarkastuksia ei ollut tuolloin suoritettu, olisi AskL:n 2 luvun säännöksiä tullut noudattaa.

Asunto-osakkeiden kauppasopimukset ovat perustajaosakkaan tärkein vastuuperuste.⁹⁶ Tämä vastuu liittyy kauppaa valmisteltaessa ostajan nähtävillä olleeseen urakkasopimukseen sekä piirustuksiin ja rakennustapaselostukseen.⁹⁷ Turva-asiakirjojen laatiminen, säilyttäminen ja nähtävillä pitäminen turvaavat ostajan mahdollisuuden saada tarvittavat tiedot AsOy:stä, kiinteistöstä, rakennushankkeesta ja AsOy:n taloudesta.⁹⁸ Tavarassa on virhe, mikäli siitä puuttuu ominaisuuksia, joita sillä voidaan yleisesti edellyttää olevan tai se ei vastaa kauppaa päätettäessä sovittua,

⁹³ Liuksiala – Stoor 2021, s. 280 ja 286.

⁹⁴ Liuksiala – Stoor 2021, s. 280 ja 286.

⁹⁵ Liuksiala – Stoor 2021, s. 280 ja 286.

⁹⁶ Kouru 1987, s. 19.

⁹⁷ Kouru 1987, s. 19.

⁹⁸ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 31.

mikä tarkoittaa asuntokaupassa asunnon poikkeamista yleensä asunnolle asetettavista vaatimuksista tai kaupan osapuolien erityisesti sopimasta tai edellyttämästä.⁹⁹ AskL 4:14:n yleisen virhesäännöksen 1-6 kohdissa määritellään milloin uudessa asunnossa on virhe. Vastaavasti uudessa asunnossa voi olla AskL 4:15:n tiedonantovirhe, 4:27:n taloudellinen virhe tai 4:28:n oikeudellinen virhe. Katson AsOy:lle luovutettavien asiakirjojen puutteet pääasiassa tiedonantovirheeksi AskL 4:15.3:n nojalla. AsOy:lle luovutettavien asiakirjojen puutteellisuudesta voi aiheutua mikä tahansa AskL 4 luvun virheen muoto tai niiden yhdistelmä, joka vaihtelee tapauskohtaisesti.

Perustajaosakkaalla on oikeus omalla kustannuksellaan oikaista ilmoitettu virhe AskL 4 luvun 23 ja 24 §:n mukaisesti toimimalla, mutta halukkuus tähän tulee ilmoittaa nopeasti, tai menetetään oikeus korjata virhe. Katson hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovutuksen puutteellisuuden kohdalla omalla kustannuksella virheen oikaisemisen tarkoittavan käytännössä puuttuvan AsOy:lle kuuluvan asiakirjan etsimistä ja toimittamista sekä teettämistä tai hankkimista asianmukaiselta taholta, maksaen aiheutuneet kustannukset. Katson, että perustajaosakkaan velvollisuuden ilmaista halukkuutensa oikaista AsOy:n asiakirjojen puutteellisuuden virhe omalla kustannuksellaan tulee tapahtua viimeistään kuukauden kuluessa virheestä ilmoittamisesta, sillä uhalla, että oikeus virheen korjaamiseen menetetään. Perustan näkemyksen Kilpailu- ja kuluttajaviraston (KKV) tavarat virheen oikaisun periaatteisiin, joissa todetaan: ”Kohtuullinen aika arvioidaan tapauskohtaisesti, mutta se ei yleensä saa ylittää kahta viikkoa.”¹⁰⁰ AsOy:n asiakirjan puutteellisuus on todennäköisesti hitaampi ja haastavampi korjata kuin tavarat. Katson, että asiakirjoihin liittyvän puutteellisuuden vahingollisuuden AsOy:n toiminnalle, huollolle, ylläpidolle, takuulle, asukkaiden omistusoikeuksille sekä erinäisille sitoumuksille ja velvoitteille tulisi vaikuttaa perustajaosakkaan aikaan ilmoittaa halukkuudestaan oikaista virhe. Vastaavasti tulisi vaikuttaa asiakirjojen puutteiden määrään. Täten voidaan todeta kyseeseen tulevan tapauskohtainen arviointi. Perustajaosakkaalle tulee kuitenkin varata kohtuullinen tilaisuus tutkia virhe ja selvittää mahdollisuuksia sen oikaisemiseksi.¹⁰¹ Selvittämisen ja tutkimisen viedessä kauan aikaa, voidaan

⁹⁹ Kouru 1987, s. 51.

¹⁰⁰ Kilpailu- ja kuluttajavirasto, virheen oikaisun periaatteiden kolmas kohta, <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/tavarat/virheen-seuraamukset/>.

¹⁰¹ Keskitälo 2018, s. 226.

perustajaosakkaalta vaatia alustavan selvityksen nojalla vastaus varaako hän oikeuden oikaista virheen itse puutteen katsottaessa kuuluvaksi hänen vastuullensa.¹⁰²

Perustajarakennuttajalle ja -urakoitsijalle on asetettu pitkälle ulottuva vastuu ostajia kohtaan, eikä merkitystä anneta sille tekeekö AsOy urakkasopimuksen perustajarakennuttajan tai ulkopuolisen urakoitsijan kanssa, kun arvioidaan kaupanvastuuta ostajille.¹⁰³ Uudiskohteen ristiriitojen selvittäessä pääasiassa vasta osakashallinnon alettua ja omistusoikeuksien siirryttyä, nähdään urakoitsijan vastuuseen vaikuttavan oleellisesti urakkasopimuksen *vastuunrajoitusmääräykset* ja lisäykset.¹⁰⁴ Perustajaurakoitsijan vastuu suoritusvirheestä nojautuu takuujärjestelmään, joka alkaa vastaanottotarkastuksesta ja velvoittaa perustajaosakkaan omalla kustannuksellaan korjaamaan rakennussuorituksen takuuajana ilmenevät virheet, puutteet ja haitat, ellei hän osoita niiden aiheutuneen hänen suorituksestaan riippumattomasta syystä.¹⁰⁵ Edellä lausuttu asettaa selkeän velvollisuuden korjata AsOy:lle luovutettavien asiakirjojen puutteet ja mahdolliset virheet.

Selkeimmin perustajaosakas vastaa rakennusaikana ilmenevistä ja ostajan asuntoa vastaanottaessa huomaamista virheistä¹⁰⁶ Tästä syystä ostajien olisi tärkeää päästä tutustumaan hallinnon luovutuksessa luovutettaviin asiakirjoihin. Ennen vuositarkastusta havaitut ja ilmoitetut virheet tulee lähtökohtaisesti oikaista kohtuullisessa ajassa ostajan ilmoituksesta, mutta AskL 4 luvun 24 §:n 1 mom. mukaan perustajaosakas voi lykätä tällaisten virheiden korjaamisen tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen, edellyttäen ostajalle aiheutuvan vain vähäistä haittaa ja ettei muut erityiset syyt edellytä korjauksiin ryhtymistä aikaisemmin. Luovutettavien asiakirjojen puutteista ei näkemykseni mukaan voida katsoa aiheutuvan lykkäämiseen oikeuttavaa vähäistä haittaa. Vastaavasti katson korjauksiin ryhtymisen muiden erityisten syiden edellytysten täyttyvän. Perustajaosakkaan tulee toimenpitein osoittaa aikovansa oikaista virheet kohtuullisessa

¹⁰² Keskitalo 2018, s. 226.

¹⁰³ Liuksiala – Stoor 2021, s. 286.

¹⁰⁴ Kouru 1987, s. 16.

¹⁰⁵ Kouru 1987, s. 16–17 ja 53.

¹⁰⁶ Sallinen 2022, s. 204.

ajassa.¹⁰⁷ Oikaisuaikeen osoittavana toimenpiteenä näen selvityksen antamisen puuttuvien asiakirjojen toimittamisen seikoista kuten asiakirjojen etsimisestä, toiselta taholta haltuun saamisesta, laatimisen kestosta, sijainnista, toimitusajasta sekä toimitus- ja tiedostomuodoista.¹⁰⁸

Perustajaosakas vastaa vastuulleen kuuluvista virheistä, joita todetaan vuositarkastuskokouksessa ja vuositarkastuskokouksen jälkeen ainoastaan niiltä osin kuin virheitä ei voitu havaita normaalin asumisen yhteydessä, eli niin sanotuista piilevistä virheistä.¹⁰⁹ Hallinnonluovutuksessa luovutettavien asiakirjojen puutteet ovat tällainen piilevä virhe, joka saattaa paljastua vasta useiden kymmenien vuosien kuluttua AsOy:n alkaessa toteuttaa rakennuksen ylläpidon, arvon säilyttämisen sekä asumisterveyden ja -turvallisuuden kannalta keskeisiä ja laajoja korjaustoimenpiteitä, joissa asiakirjat ovat monella tavalla merkittäviä.¹¹⁰ Perustajaosakas vastaa piilevistä virheistä, kunnes rakennuksen käyttöönotosta ja Rakvv:n hyväksynnästä on kulunut 10 vuotta ja perustajaosakkaan vastuuseen tulee vedota näiden 10 vuoden kuluessa.¹¹¹ Niin sanottu kymmenvuotisvastuu perustuu velan vanhentumisesta annettuun lakiin (728/2003, Vanhentumislaki, VanhL). Edellä esitetty paljastaa ilmeisen epäsuhtan ostajan oikeusturvan ja perustajaosakkaan piilevien virheiden vastuun välillä hallinnonluovutuksen asiakirjojen puutteiden tapauksessa.

Perustajaosakkaan vastuuta koskevissa oikeustapauksissa on pääasiassa kyse vastuusta takuuajan jälkeen.¹¹² YSE 1998:n 30 §:ssä määrätään takuuajan jälkeisestä vastuusta. AskL 4 luvun 2 §:n mukaan luvun säännöksistä kuluttajan vahingoksi poikkeava sopimusehto on mitätön, ellei laissa nimenomaisesti toisin säädetä, jonka seurauksena perustajaosakas ei voi vedota YSE 1998:n 30 §:n vastuuta takuuajan jälkeen rajoittaviin ehtoihin. YSE 1998 sopimusehdoissa ei ole varauduttu tällaiseen tilanteeseen tai esitetty toimintaohjeita, ellei sopimuslauseketta voida so-

¹⁰⁷ Keskitalo 2018, s. 231.

¹⁰⁸ Asiakirjojen toimitusmuodolla tarkoitan fyysistä ja digitaalista asiakirjaa.

¹⁰⁹ Sallinen 2022, s. 204.

¹¹⁰ Rakennuksen osien kestoikiä on arvioitu useissa teoksissa ja artikkeleissa. Erittäin laajasti aihetta käsitellään Sallisen teoksessa Isännöinnin käsikirja, 21 uudistettu painos, 2022, sivuilla 610–621.

¹¹¹ Sallinen 2022, s. 204.

¹¹² Liuksiala – Stoor 2021, s. 282.

veltaa, joten takuuajan jälkeisen vastuun muodostuminen selvitetään sopimusperusteista vastuuta koskevien yleisten periaatteiden nojalla.¹¹³ Sopimukseen perustuva vastuu tarkoittaa velvollisuutta korvata toiselle tahallisuudella tai tuottamuksellisuudella aiheutetut vahingot.¹¹⁴

AskL:ssa ei säännellä mistä ajankohdasta velan vanhentuminen uudiskohteessa alkaa, jonka seurauksena sovelletaan VanhL, jonka perusteella grynderin vastuuajaksi virheistä ja puutteellisuuksista muodostuu 10 vuotta hallinnon siirtymisestä tai vastaanottotarkastuksesta.¹¹⁵ Ratkaisussa KKO 1997:209 on päädytty siihen, että perustajaosakkaan vastuu virheistä ja puutteellisuuksista on voimassa 10 vuotta AsOy:n hallinnon siirtymisestä ostajille. Katson AsOy:n hallinnon siirtymisen oikeaksi ajankohdaksi perustajaosakkaan 10 vuoden vastuun alkamiselle. Perustajaosakas on vastuussa takuuajan jälkeisistä rakennusvirheistä eikä 10 vuoden vastuun nähdä edellyttävän törkeänä pidettävää tuottamusta tai tahallisuutta, vaikka YSE 1998 ehdoissa niin määrätään.¹¹⁶ Grynderiä kohtaa siten vastuu 10 vuoden ajan, koska takuuajan jälkeistä vastuuta ei rajoita törkeä tuottamus tai tahallisesti aiheutettu vahinko.¹¹⁷ Perustajaosakasta koskee tavallisen tuotuksen muoto, joka soveltuu takuuajan jälkeen enintään siihen asti kun 10 vuotta on kulunut rakennuksen vastaanottamisesta tai AsOy:n hallinnon luovuttamisesta osakashallintoon.¹¹⁸

Urakasopimuksella luodaan sopimussuhde perustajaosakkaan ja AsOy:n välille. Yleisenä periaatteena sopimusoikeudessa on, että ainoastaan sopimuksen osapuolilla on oikeus vedota sopimussuhteeseen vastuuperusteena, jonka seurauksena osapuolet voivat vedota vastuunrajoituslausekkeisiin toisiaan kohtaan mutta eivät ostajaa kohtaan.¹¹⁹ Rakennusurakan takuuta pidetään perustajaosakkaan vastuunrajoituksena takuun keston ollessa rajoitettu pääsääntöisesti kahteen

¹¹³ Liuksiala – Stoor 2021, s. 282.

¹¹⁴ Liuksiala – Stoor 2021, s. 282. Tuottamus tarkoittaa huolimattontaa menettelyä tai laiminlyöntiä, joka perustajaosakkaan AsOy:n asiakirjojen luovuttamatta jättäminen tai siinä osoitettu huolimattomuus on.

¹¹⁵ Liuksiala – Stoor 2021, s. 282. Grynderin vastuu voi alkaa vasta vastaanottotarkastuksesta, mikäli tarkastus on tapahtunut myöhemmin kuin hallinnonluovutus osakkeenomistajille. Katson, että hallinnonluovutusta ostajille ei tulisi koskaan tapahtua ennen vastaanottotarkastuksien suorittamista.

¹¹⁶ Liuksiala – Stoor 2021, s. 158.

¹¹⁷ Liuksiala – Stoor 2021, s. 282.

¹¹⁸ Liuksiala – Stoor 2021, s. 158.

¹¹⁹ Kouru 1987, s. 15. Perustajaosakkaan vastuun kannalta tulee huomata asunnon myöhemmällä ostajalla olevan oikeus tietyissä tapauksissa vedota ensimmäisen myyjän virhevastuuseen, vaikka ei olekaan perustajaosakkaan sopimuskumppani ja on ostanut asunnon kolmannelta. Keskitalo 2018, s. 251.

vuoteen ja takuun sisällön rajoitettuna virheen korjaamisseuraamukseen.¹²⁰ Perustajaosakkaan vastuulle on keskeistä, että perustajaurakkasopimuksen vastuuta rajoittavat lausekkeet eivät saa merkitystä tai ole ehdottomia.¹²¹ Katson tämän olevan vastaavasti keskeistä ostajan oikeusturvalla. Perustajaosakas ei voi vedota omaksi edukseen ja vastuunsa rajoittamiseksi itse laatimiinsa vastuunrajoitusehtoihin tai YSE 1998 sopimusehtojen vastuunrajoitusehtoon törkeästä huolimattomuudesta tai tahallisuudesta.¹²² Vaasan HO 27.7.1999 t. 870 ratkaisussa evättiin perustajaurakoitsijan mahdollisuus vedota perustajaurakkasopimuksen vastuunrajoitusehtoon.

Ostajien suojaamiseksi on nähty tarpeelliseksi puuttua urakkasopimuksen pätevyyyteen grynderin määräysvallan vuoksi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (OikTL, 228/1929) 33 §:n perusteella, jota vahvistaa ratkaisu KKO 1961 II 100 ja välitystuomio 4.1.1962. Vastaavasti kohtuullisuusnäkökulmasta OikTL 36 §:llä perustellaan urakkasopimuksen takuuajan lauseiden sitomattomuutta suhteessa rakennussuorituksessa ilmeneviin virheisiin takuuajan jälkeen. Takuuajan jälkeiselle vastuulle ei ole annettu YSE 1998 mukaista merkitystä, kun osakkeenostajia suojataan oikeuskäytännössä tällaisilta vastuunrajoituksilta.¹²³ Vastuunrajoitusehdoille ei voida antaa täyttä merkitystä perustajaosakkaan samaistuessa sekä tilaajaan että urakoitsijaan, jolloin osakkeenostajien asemaa heikennettäisiin vaikuttamalla ostajien oikeuksiin sopimalla AsOy:n ja rakennusliikkeen välisistä sitovista vastuunrajoitusehdoista.¹²⁴ Ratkaisun KKO 1981 II 99 mukaan perustajaosakas vastaa rakennussuorituksessa virheistään tuottamusasteesta riippumatta.

Vuositakuuta pidetään oikeudellisesti korjaustakuusitoumuksena, joka koskee nimenomaisesti virhetilanteen korjaamista eikä esineen huoltoa.¹²⁵ Takuunantajana perustajaosakas on vas-

¹²⁰ Kouru 1987, s. 17.

¹²¹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 282; Kouru 1987, s. 15. Mikäli osapuolet olisivat toisiinsa nähden tasavertaisia, tulisivat sopimusehdot laadituiksi tasapuolisemmin kummankin edut huomioiden.

¹²² Kouru 1987, s. 19; Sariola – Laurila 2022, s. 419.

¹²³ Liuksiala – Stoor 2021, s. 158.

¹²⁴ Liuksiala – Stoor 2021, s. 158.

¹²⁵ Kouru 1987, s. 53.

tuussa siitä, että kohde on virheettömässä kunnossa takuuajan päättyessä, mutta toisaalta virheet ja puutteet tulee osoittaa perustajaosakkaalle ennen takuuajan päättymistä.¹²⁶ Perustajaosakkaan on viipymättä ilmoituksen saatuaan korjattava virheet ja puutteet, jotka haittaavat rakennuksen käyttöä tai asuinmukavuutta oleellisesti sekä edistävät rakennuksen rappeutumista tai aiheuttavat vaaraa.¹²⁷ Luovutettavien asiakirjojen puutteet ja virheet saattavat aiheuttaa edellä mainittuja vaikutuksia rakennukselle ja sen käytölle. Muut korjaukset perustajaosakkaan tulee suorittaa kohtuullisessa ajassa ja mikäli vuositarkastuksen pitämisen jälkeen muihin korjauksiin ei ryhdytä kohtuullisen ajan puitteissa voi AsOy ensisijaisesti pidättää perustajaosakkaan asettamia vakuuksia itsellään.¹²⁸ Vakuudet ovat keskeisiä ostajien oikeusturvalle ja asiakirjojen puutteiden korjaamiseen, mikäli AsOy joutuu korjaamaan puutteet itse hankkimalla asiakirjoja.

Ennen takuuajan päättymistä perustajaosakkaalla on todistustaakka osoittaa virheen johtuvan hänestä riippumattomasta tai hänen vastuupiirinsä ulkopuolelle kuuluvasta seikasta eli yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti sopimussuhteessa on voimassa käännetty todistustaakka.¹²⁹ Tätä kutsutaan *ekskulpaativastuuksi*.¹³⁰ Takuuajan päättyessä todistustaakka kääntyy perustajaosakkaalta AsOy:lle ja osakkaille. YSE 1998 30 §:n mukaista perustajaosakkaan vastuuta rajoittavaa määräystä ei sovelleta AsOy:n ja osakkeenostajan vahingoksi. Perustajaosakkaan tapauksessa AsOy:n ja osakkeenostajan tulee siis ensin osoittaa rakennuksesta tai AsOy:stä virhe tai puute, joka laukaisee perustajaosakkaan velvollisuuden osoittaa, ettei ole aiheuttanut huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään virheellisyyttä tai puutteellisuutta. Vastuun välttämiseen perustajaosakkaan tulee kyetä osoittamaan mistä virhe on lähtöisin ja näyttämään toteen, ettei se johdu hänen toimenpiteistensä tai laiminlyönneistä rakennushankkeessa.¹³¹ Mikäli perustajaosakas ei kykene osoittamaan virheen alkuperää tai todistamaan, ettei virhe ole hänestä lähtöisin meneteltään kaikkea varovaisuutta ja huolellisuutta noudattaen sekä toimineensa sopimusasiakirjojen määräysten mukaisesti, joutuu perustajaosakas vahingonkorvausvelvolliseksi.

¹²⁶ Kouru 1987, s. 53.

¹²⁷ Kouru 1987, s. 53–54; Sallinen 2022, s. 202.

¹²⁸ Sallinen 2022, s. 202.

¹²⁹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 285.

¹³⁰ Hemmo 2022, s. 52–53.

¹³¹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 285–286.

Perustajaosakas vastaa vuositarkastuksen jälkeisistä virheistä, mikäli niitä ei ole voitu kohtuudella havaita aikaisemmin.¹³² Perustajaosakkaan vastuuta vuositarkastuksen jälkeisestä vastuusta rajoittavat kuitenkin YSE 1998 sekä VanhL, joiden mukaan perustajaosakas on vastuusta vapaa, kun 10 vuotta on kulunut vastaanottotarkastuksen pitämisestä. YSE 1998 30 §:n mukaan todistustaakka takuuajan jälkeen ilmaantuneista rakennusvirheistä on rakennuttajalla. Rakennuttajan eli AsOy:n on näytettävä toteen virheen syyksi perustajaosakkaan törkeä laiminlyönti tai täyttämättä jäänyt suoritus tai sovitun laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti, jota ei ole voinut kohtuudella huomata vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana, jotta takuuajan jälkeinen vaatimus voidaan esittää menestyksekkäästi.¹³³ AsOy:n tulee kyetä osoittamaan perustajaosakkaan törkeä laiminlyönti tai täyttämättä jäänyt suoritus liittyen hallinnonluovutuksessa luovutettaviin asiakirjoihin, erityisesti mikäli luovutetut ja vastaanotetut asiakirjat on listattu ja listaus allekirjoitettu. Perustajaosakas on vapaa takuuajan jälkeisestä vastuusta, ellei AsOy tai ostaja kykene osoittamaan virheen tai vian johtuvan törkeästä huolimattomuudesta ja ettei näitä ole voitu kohtuudella havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana.¹³⁴ Perustajaosakkaan takuuajan jälkeiseen vastuuseen ei vaikuta työtehtävien teettäminen alihankkijalla tai kelvottomien materiaalien hankinta toiselta toimittajalta eli perustajaosakas ei voi välttää vastuuta delegoimalla tehtäviä eteenpäin.¹³⁵

Perustajaosakkaan hallinnonluovutuksessa luovutettavien asiakirjojen puutteellisuuden ollessa vahinkoa aiheuttavia virheitä, tulevat kyseeseen vahingonkorvaus sekä välillisten ja välittömien vahinkojen korvaaminen. Myyjänä toimivan perustajaosakkaan välittömien vahinkojen vastuu virhetapauksissa perustuu kontrollivastuuseen ja välillisistä vahingoista oikeus vahingonkorvaukseen muodostuu virheen tai vahingon johtuessa myyjänä olevan perustajaosakkaan huolimattomuudesta.¹³⁶ AskL 4:11:n mukainen myyjän vastuu on kontrollivastuuta, jonka mukaan myyjä vastaa ostajalle viivästyksen aiheuttamista välittömistä vahingoista ellei myyjä kykene näyttämään viivästyksen johtuneen myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolisesta esteestä, jota ei

¹³² Sariola – Laurila 2022, s. 421.

¹³³ Liuksiala – Stoor 2021, s. 285.

¹³⁴ Kouru 1987, s. 57.

¹³⁵ Liuksiala – Stoor 2021, s. 157.

¹³⁶ Kaisto 2020, s. 80.

kohtuudella ole voitu huomioida kaupantekohetkellä, ja jonka seurauksia myyjä ei ole voinut välttää eikä voittaa.¹³⁷ Myyjän vastuu välittömistä vahingoista ei ole riippuvainen tuottamuksesta.¹³⁸

Välittömiä vahinkoja ovat asuntokauppalain esityön mukaan esimerkiksi ostajalle koituneet ylimääräiset kustannukset tilapäisestä majoituksesta, ylimääräiset muuttokustannukset ja tilapäisen muuton vuoksi lisääntyneet elinkustannukset, kuten normaalia korkeammat työmatkakustannukset.¹³⁹ Lisäksi ostajalle maksettavaksi lankeavat viivästyskorvaukset siitä, ettei hän ole pysynyt luovuttamaan myymäänsä asuntoa ajoissa omalle sopimuskumppanilleen katsotaan AskL:n mukaisiksi välittömiksi vahingoiksi ja voivat siten tulla perustajaosakkaan korvattavaksi.¹⁴⁰ Välillisinä vahinkoina pidetään AskL 4 luvun 11 §:n 3 mom. 1 kohdan mukaan tulon menetystä, joka ostajalle aiheutuu sopimusrikkomuksen tai siitä johtuvien toimenpiteiden vuoksi. Välillistä vahinkoa syntyy esimerkiksi ostaja joutuessa käyttämään työaikaansa sopimusrikkomuksesta aiheutuneen tilanteen selvittämiseksi tai sopimusrikkomuksen edellyttämien järjestelyjen hoitamiseksi, joka johtaa ansiotulon menettämiseen. Vastaavasti vuokratulon lykkääntyminen on välillistä vahinkoa, kun asuntoa ei saada vuokralaisen käyttöön sovittuna ajankohtana.¹⁴¹ AskL 4:11.3,2:n mukaan välillisinä vahinkoina pidetään asunnon käyttöhyödyn olennaista menetystä, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, sekä muuta siihen rinnastettavaa olennaista haittaa. Ostajalla on mahdollisuus saada korvausta esimerkiksi tilapäisen asumisen aiheuttamasta olennaisesta epämukavuudesta ja uuden asunnon käyttöön saamisen lykkääntymisen aiheuttamasta asumistason olennaisesta laskusta, mutta haitan olennaisuus ja korvaukset arvioidaan tapauskohtaisesti.¹⁴² AskL:n esitöissä ei kuitenkaan määritellä tarkemmin mitä pidetään käytännössä olennaisena haittana tai mitä olennaisella haitalla tarkoitetaan.¹⁴³

¹³⁷ Keskitalo 2018, s. 146.

¹³⁸ Keskitalo 2018, s. 146.

¹³⁹ HE 14/1994 vp, s. 88. Keskitalo 2018, s. 147.

¹⁴⁰ HE 14/1994 vp, s. 88; Keskitalo 2018, s. 147.

¹⁴¹ HE 14/1994 vp, s. 89; Keskitalo 2018, s. 147–148.

¹⁴² HE 14/1994 vp, s. 89; Keskitalo 2018, s. 147–148.

¹⁴³ Keskitalo 2018, s. 148.

AskL 11 §:n 3 mom. luettelo välillisistä vahingoista on tarkoitettu tyhjentäväksi, joten kaikki muut vahingot ovat välitöntä vahinkoa AskL:n esityön perusteella.¹⁴⁴ AskL 11 §:n 4 mom. mukaan 3 momentin 1–2 kohdassa tarkoitettua vahinkoa aiheutuessa muunlaisen vahingon rajoittamisesta, sitä ei tältä osin pidetä välillisenä vahinkona. Tällöin myyjän eli perustajaosakkaan vastuu määräytyy kontrollivastuun periaatteiden mukaisesti.¹⁴⁵ AskL 11 §:n välillisen vahingon määritelmä eroaa hieman kuluttajansuojalain (38/1978, KSL) 5 luvun 10 §:n 3 mom. sisältyvästä välillisen vahingon määritelmästä. KSL:ssa välillisiin vahinkoihin kuuluisivat edellä mainittujen lisäksi vahingot, jotka johtuvat muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta. Sen sijaan AskL:ssa tällaista muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta aiheutuvaa vahinkoa pidetään esitöiden mukaan välittömänä vahinkona. Lisäksi AskL 11 §:n välillisen vahingon määritelmä eroaa kauppalain (355/1987, KL) 67 §:n välillisten vahinkojen määritelmästä. **Liuksiala** ja **Stoor** mukaan KL 67 §:n määrittelyjä voidaan hyödyntää selvitetäessä välillisen vahingon tarkoitusta.¹⁴⁶

AskL 4 luvun 11 §:ssä säännellään vahingonkorvauksesta myyjän viivästyksen vuoksi ja sen 3 mom. mukaan ostajalle aiheutuvan välillisen vahingon myyjä on kuitenkin velvollinen korvaamaan vain, jos viivästys tai vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puolellaan. AskL 4:11.6 mukaan perheenjäsenellä, joka kärsii viivästyksen vuoksi vahinkoa, on samanlainen oikeus korvaukseen kuin ostajalla. AskL 11 §:n 3 mom. tarkoitetun välillisen vahingon myyjä on kuitenkin velvollinen korvaamaan vain, jos virhe tai vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puolellaan. AskL 4 luvun 26 §:ssä säännellään vahingonkorvauksesta virheen vuoksi ja sen 1 mom. mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi. AskL 4:26.4:n mukaan ostajaa vastaava oikeus korvaukseen on hänen perheenjäsenellään, joka kärsii virheen vuoksi vahinkoa, sekä sellaisella muulla asukkaalla, joka kärsii vahinkoa virheen tai sen oikaisun vuoksi. Kouvola HO (KouHO) 8.3.2012 t. 220 ratkaisun mukaan virheestä voi aiheutua ostajalle muuta välitöntä ja välillistä vahinkoa, kuten asumishaittaa ja asumisviihtyvyyden alenemista, jotka perustajaosakas on myyjänä AskL 4:26:n nojalla velvollinen korvaamaan ostajalle.

¹⁴⁴ HE 14/1994 vp, s. 89; Keskitalo 2018, s. 148.

¹⁴⁵ Keskitalo 2018, s. 148.

¹⁴⁶ Liuksiala – Stoor 2021, s. 82.

2.2 Asunto-osakeyhtiö

2.2.1 Asunto-osakeyhtiön ja ostajan oikeus vaatia virheen oikaisua

AsOy:n mahdollisuudesta vedota virheeseen ja käyttää virhettä koskevassa asiassa puhevaltaa säädetään asuntokauppalaissa. AskL 4 luvun 18a §:n 1 mom. mukaan virheen ilmetessä AsOy:n kunnossapitovastuualueella kuuluvassa kiinteistön osassa, AsOy:llä on ostajan sijasta oikeus vedota virheeseen. AsOy:öön sovelletaan tällöin, mitä AskL 19, 20, 22–24 ja 26 §:ssä säädetään ostajasta. Tässä kohdassa yhtiöjärjestyksellä on suuri merkitys. AsOy:n on noudatettava AskL 4 luvun 19 ja 20 §:n virheilmoitusta eli reklamaatiota koskevia säännöksiä. AsOy ei voi vaatia perustajaosakkaalta hinnanalennusta tai kaupan purkua, ainoastaan virheen oikaisua ja vahingonkorvausta, sillä AsOy ei ole sopijapuolena perustajaosakkaan ja kuluttajaostajan sopimuksessa.¹⁴⁷ AsOy:llä on oikeus teettää virheen oikaisu toisella taholla ja vaatia korvaus työn teettämisestä, mikäli perustajaosakas kieltäytyy oikaisemasta virhettä tai laiminlyö virheen oikaisemisen.¹⁴⁸

Puolestaan AskL 4 luvun 18b §:n mukaan asuntoyhteisöllä on oikeus vaatia ostajan lukuun myös sellaisen virheen oikaisemista, joka ilmenee ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, jos virheen oikaiseminen on välttämätöntä. Tämän voidaan todeta vastaavan AsOyL 4:2:n säännöstä yhtiön kunnossapitovastuusta. Korjaustyön välttämättömyyttä arvioitaessa keskeisenä pidetään virheen mahdollisuutta aiheuttaa vahinkoa tai merkittävää haittaa AsOy:lle tai osakkeenomistajille tai muille asukkaille.¹⁴⁹ Osakkeenostajat ovat oikeutettuja minkään estämättä valtuuttamaan AsOy:n edustamaan heitä virheasiassa perustajaosakasta kohtaan esimerkiksi usean huoneiston kärsiessä samankaltaisista virheistä.¹⁵⁰ Asiakirjojen puute on tällainen usean huoneiston samankaltainen virhe. Katson, että asiakirjojen puutteet tulisi arvioida välttämättömiksi korjattaviksi. Perustelen näkemykseni sillä, että asiakirjojen puutteilla on mahdollisuus aiheuttaa vahinkoa tai merkittävää haittaa niin ostajille kuin AsOy:n toiminnalle esimerkiksi

¹⁴⁷ Keskitalo 2018, s. 155; Sallinen 2022, s. 206.

¹⁴⁸ HE 21/2005 vp, 15 ja 42; Keskitalo 2018, s. 155.

¹⁴⁹ Keskitalo 2018, s. 155.

¹⁵⁰ Keskitalo 2018, s. 155–156.

huollon ja muiden velvoitteiden täyttämisen sekä osakkeiden hallinnan, luovuttamisen ja edelleen vuokrauksen kannalta.

Ostajalla on aina oikeus vaatia virheen oikaisua tai *hinnanalennusta* tai *kaupan purkua* ja *vahingonkorvausta* tai *pidättäytyä* maksamasta kauppahintaa mikäli ostajalla on puhevalta asiassa ja vaatimusten esittämisen edellytykset täyttyvät.¹⁵¹ Perustajaosakkaan ja ostajan väliseen sopimussuhteeseen sovelletaan AskL:a.¹⁵² AskL 4 luvun 18 a §:n 2 mom. mukaan ostajalla on kuitenkin oikeus vaatia 1 mom. tarkoitetun virheen oikaisemista tai muita virheen seuraamuksia, kunnes asuntoyhteisölle on valittu AskL 2:23:ssä tarkoitettu hallitus. AskL 4 luvun 18 a §:n 3 mom. mukaan AsOy:n jättäessä käyttämättä 1 mom. säädettyä oikeuttaan, ostajalla on oikeus vedota sellaiseen virheeseen, jolla on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon. Puhevallan siirryttyä AsOy:lle, ostajalla on edelleen oikeus saada perustajaosakkaalta korvaus virheen johdosta tehdyistä toimenpiteistä aiheutuneista kuluista. Tätä on vahvistettu ratkaisussa KouHO 8.3.2012 t. 220, jossa ostajalla on katsottu olevan oikeus vaatia vahingonkorvausta perustajaosakkaalta asumisviihtyvyyden huononemisesta, asumishaitasta ja lisääntyneistä asumiskustannuksista sekä asunnon arvon alenemisesta, vaikka virheet olivat ilmenneet hallinnon luovuttamisen ja puhevallan siirtymisen jälkeen sekä AsOy:n korjaus- ja kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen osissa, joista AsOy:llä on oikeus vaatia perustajaosakkaalta korvauksia.

KouHO 8.3.2012 t. 220 ratkaisun mukaan perustajaosakkaan virheestä voi aiheutua ostajalle muuta välitöntä ja välillistä vahinkoa, jonka perustajaosakas on velvollinen AskL 4:26:n nojalla korvaamaan ostajalle, kuten asumishaittaa ja -viihtyvyyden alentumista. Asumishaitan ja -viihtyvyyden vahingot voivat olla huoneistokohtaisia eivätkä ne lähtökohtaisesti kuulu AsOy:n vaa-dittaviksi. AskL 4:18 a:n sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella ostajalla ei olisi oikeutta korvaukseen asumishaitan ja -viihtyvyyden vahingoista, joka ei ole virhevastuusääntelyn mukaista eikä AskL:n esitöistä pääteltävissä tarkoitukseksi AskL:lla tavoiteltaessa parannusta erityisesti uuden asunnon ostajan oikeussuojaan.¹⁵³ Säännöksellä on tavoiteltu asuntokaupan

¹⁵¹ HE 21/2005 vp, s. 15 ja 42; Keskitalo 2018, s. 156.

¹⁵² Sariola – Laurila 2022, s. 409.

¹⁵³ HE 14/1994 vp, s. 35.

osapuolten ja AsOy:n aseman selkeyttämistä.¹⁵⁴ Ostajana olevan sopimusosapuolen vahingonkorvausten vaatimisoikeuden yksinomaiselle erilaisuudelle, riippumatta kenen kunnossapitovastuulla olevassa rakennuksen osassa virhe ilmenee, ei ole perusteita eikä lain sanamuoto myöskään vaadi tällaista tulkintaa. Vastaavasti on katsottu ostajan oikeutta esittää korvausvaatimus vahingoista tukevan AskL 5:3:n myöhemmän ostajan oikeuden vaatia vahingonkorvausta ensimmäiseltä myyjältä rakennusvirheen perusteella. Olisi epäjohdonmukaista, jollei asunnon ensimmäinen ostaja voisi esittää perustajaosakkaalle vahingonkorvausvaatimusta rakennusvirheen aiheuttamasta asumisviihtyvyyden alentumisesta. HO on katsonut kanneoikeuden puolesta esitetyt perusteet huomattavasti painavemmiksi.

Keskitalo pitää kuvattua ratkaisua perusteluineen oikeana.¹⁵⁵ Yhdyn näkemykseen todeten HO:n tulkinnan ja säännöksen säätämisen taustan selvittämisen olevan erittäin vakuuttavaa.

2.2.2 Reklamointi

Reklamaation eli virheilmoituksen keskeisimpiä säännöksiä ovat AskL 4 luvun 19 ja 20 §, maakaaren (540/1990, MK) 2 luvun 10 ja 25 §, AsOyL 4 luvun 8 §, VanhL 4 § ja YSE 1998 73 §. Reklamaatioita voivat tehdä ostaja, AsOy, rakennuttaja, pää-, sivu-, aliurakoitsijat ja tavaratoimittajat.¹⁵⁶ **Keskitalo** katsoo ostajilla olevan kaksi oikeusvaikutteista tarkastushetkeä, jolloin on reklamoitava myyjää uhalla, että laiminlyönti vaikuttaa oikeuteen vedota asunnossa ilmenevään virheeseen.¹⁵⁷

Reklamaation tekemistä pidetään lähtökohtaisesti ostajan edellytyksenä vedota myyjän suorituksen virheellisyyteen tai sopimusrikkomukseen. Mikäli reklamaatioita ei tehdä, on toisella sopijapuolella oikeus olettaa, ettei suorituksessa ole häiriöitä, virheitä, puutteita tai epäselvyyksiä.¹⁵⁸ Reklamaation laiminlyönti tai liian myöhäinen reklamointi saattaa johtaa suuriin taloudellisiin

¹⁵⁴ HE 21/2005 vp, s. 9.

¹⁵⁵ Keskitalo 2018, s. 156.

¹⁵⁶ Isohanni 2007, s. 81.

¹⁵⁷ Keskitalo 2018, s. 167.

¹⁵⁸ Isohanni 2007, s. 81; Ukkonen 2021, s. 70 ja 71.

vaatimuksiin ja seuraamuksiin.¹⁵⁹ Oman roolin ja grynderirakentamisen sopimuskokonaisuuden hahmottaminen on tärkeää reklamaatiovelvoitteiden hoitamiseksi ja oikein kohdistamiseksi.¹⁶⁰

Reklamaatiolle ei ole asetettu lainsäädännössä tai esitöissä muotovaatimuksia tai muita erityisiä vaatimuksia, jolloin se voi olla niin kirjallinen kuin suullinen, mutta todistettavasti toimitettu ja kirjallinen reklamaatio on varmin tapa reklamoida.¹⁶¹ Reklamaation tekijä kantaa riitaisessa tilanteessa todistustaakan reklamaation tekemisen osoittamisesta, kuten KVL II JAOSTO DNRO 99/82/1583 tapauksessa todetaan. Sopimussuhteessa voidaan sopia, että tietyt oikeussuhteeseen vaikuttavat ilmoitukset kuten reklamaatiot on tehtävä kirjallisesti.¹⁶² Kokouksen pöytäkirjassa ollessa reklamaatioksi tunnistettava kirjaus, voidaan reklamaation katsoa olevan kirjallisesti ja todistettavasti tehty.¹⁶³ Ennen vuositarkastusta reklamaatioksi riittää perustajaosakkaalle tehty asiallinen kirjallinen ilmoitus ilmenneestä virheestä eli niin sanottu *neutraali reklamaatio*.¹⁶⁴ Vuositarkastuksen jälkeen reklamaatioon liittyy AsOy:n puolelta *näyttövelvollisuus*, jonka seurauksena tulee tehdä *yksilöity reklamaatio*.¹⁶⁵

Reklamaatio voidaan tehdä ilmoittaen virheen seuraamukset, mikäli syytä ei saada heti selville ja reklamaatiota täydentää myöhemmin lisätietojen nojalla tai pidättämällä AsOy:lle puheoikeus keskeneräiseen asiaan, jolla AsOy varaa oikeuden palata reklamaatioasiaan huolimatta lakisääteisten reklamaatioaikojen umpeutumisesta.¹⁶⁶ Lisä- ja muutostöiden kohdalla reklamaatioiden kanssa on oltava erittäin tarkkana, jotta puheoikeuden menetyksiä ei tapahdu.¹⁶⁷ Reklamaatioissa vaatimus tulee ilmoittaa vaatimuksen perusteen ohella ja mikäli sen yksilöiminen ei ole

¹⁵⁹ Ukkonen 2021, s. 73.

¹⁶⁰ Klementjeff 2009, s. 11.

¹⁶¹ Liuksiala – Stoor, 2021, s. 228; Sallinen 2022, s. 205; Hupli 2023, s. 19; Ukkonen 2021, s. 73.

¹⁶² Ks. myös Hemmo 2022, s. 23–24; Klementjeff 2013, s. 25.

¹⁶³ Klementjeff 2013, s. 24; Liuksiala – Stoor 2021, s. 228. Omien etujen varmistamiseksi reklamaatio olisi kuitenkin aiheellista lähettää erillisellä kirjeellä reklamaation kohteelle. Erikseen kirjallisesti ja todistettavasti reklamointi on järkevää tehdä siitä huolimatta, että kokouspöytäkirjassa on reklamaatiosta merkintä.

¹⁶⁴ Sallinen 2022, s. 206; Hoffrén 2021, s. 183; Hemmo 2022, s. 47; Ukkonen 2021, s. 73.

¹⁶⁵ Sallinen 2022, s. 206; Hoffrén 2021, s. 183.

¹⁶⁶ Sallinen 2022, s. 206; Hoffrén 2021, s. 183.

¹⁶⁷ Liuksiala – Stoor 2021, s. 177.

mahdollista esimerkiksi rahallisen korvauksen osalta, voidaan sitä myöhemmin paremman tiedon nojalla tarkentaa.¹⁶⁸

KKO 2016:69 ratkaisussa ostajan ajoissa ja asianmukaisesti, mutta ilman vaatimuksia tekemä ilmoitus virheestä ei riittänyt täyttämään reklamaation edellytyksiä. Ostajan tuli ilmaista vaatiiiko rahamääräistä hyvitystä vai kaupan purkua. Lisäksi ostajan tuli ilmaista rahamäärä tai ainakin sen suuruusluokka. Merkitystä reklamaatiovelvollisuuden täyttämisen kannalta ei annettu rahamääräisen hyvityksen nimittämiseksi hinnanalennukseksi tai vahingonkorvaukseksi.

AskL:n virheilmoitusta koskevien esityölausumien mukaan yksilöidyllä reklamaatiolla ja ostajan vaatimusten ilmoittamisen edellyttämisellä pyritään edistämään virhetilanteiden nopeampaa selvittämistä ja kohtuullistamaan myyjän epätietoisuuden aikaa ostajan vaatimuksista neutraalin reklamaation tilanteissa.¹⁶⁹

Reklamointi ja virheeseen vetoaminen on AskL 4 luvun 19 §:n mukaan tehtävä kohtuullisen ajan kuluessa virheen tai puutteen huomaamisesta tai siitä kun se olisi pitänyt huomata. Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisissä kaupoissa reklamaatioaika voi olla muita kauppvoja pidempi myyjän vahingonkorvausvastuun ollessa laajempi.¹⁷⁰ Ostajan reklamointia kohtuullisessa ajassa lähestytään selvittämällä, milloin ostaja on havainnut virheen tai olisi pitänyt se havaita ja onko aika havainnon ajankohdan ja reklamaation välillä kohtuullinen.¹⁷¹ AskL:n ja MK:n esitöissä viitataan asunnon ja kiinteistön virheiden ilmenevän vasta pidempiaikaisen asumisen jälkeen tai korjaus- ja muutostöiden yhteydessä.¹⁷² **Hoffrénin** mukaan esitöiden lausumien nojalla ostajalla ei ole velvollisuutta alkaa ilman erityistä syytä selvittämään kaupan kuntoa, vaan havaita normaalissa käytössä ilmenevät viat ja vasta epäilyttävien seikkojen ilmetessä tulee niistä ottaa selvää.¹⁷³

¹⁶⁸ Sallinen 2022, s. 206.

¹⁶⁹ Hoffrén 2021, s. 183.

¹⁷⁰ Hoffrén 2021, s. 20.

¹⁷¹ Ks. myös Hoffrén 2021, s. 185; Klementjeff 2022, s. 60.

¹⁷² HE 14/1994 vp, s. 36; HE 120/1994 vp, s. 58.

¹⁷³ Hoffrén 2021, s. 186.

Hoffrénin mukaan ilmaus *olisi pitänyt havaita* tulee ymmärtää objektiivisen arvioinnin vaatimuksena mietittäessä milloin ostajan pitäisi havaita virhe ja arvioitaessa mitä ostajilta yleensä voidaan edellyttää.¹⁷⁴ AskL:n esitöiden mukaan arviointi on nimenomaisesti objektiivista.¹⁷⁵ Virhevastuun kysymyksissä korostetaan arvioinnin objektiivisuutta.¹⁷⁶ Ostajan virheen havaitsemisen arvioimiseen voi vaikuttaa luottamustoimi tai koulutus ja siten ostajan ammattitaidon tai asiantuntemuksen vuoksi saatetaan edellyttää virheen aikaisempaa havaitsemista suhteessa tavallisen tietämyksen omaavaan ostajaan.¹⁷⁷ Tämä voidaan havaita KVL II JAOSTO DNRO 00/82/1440 tapauksesta, jossa merkitystä annettiin ostajan tulemiselle valituksi taloyhtiön hallituksen pj:ksi.

Asunnon fyysiset viat ja puutteet ilmenevät vasta asumiskäytössä ja tehtäessä muutos- ja korjaustöitä, joten virheiden ja puutteiden havaitseminen on sidoksissa asunnon käyttöön ja muihin toimenpiteisiin.¹⁷⁸ Aktiivinen ja huolellinen toiminta sekä vikojen ja puutteiden havaitseminen ei pääty kaupan kohteen fyysisiin ominaisuuksiin vaan ulottuu AsOy:n asioihin, joiden perusteella ostajan voidaan edellyttää olevan selvillä yhtiön asioista.¹⁷⁹ AsOy:n asioihin perehtymisen vähimmäisvaatimuksena voidaan pitää yhtiökokouskutsuihin ja muuhun AsOy:ltä saatuun kirjalliseen informaatioon tutustumista, jonka nojalla voidaan olettaa ostajan tulleen tietoiseksi esimerkiksi suunnitelluista korjauksista viimeistään suunnitelmien oltua yhtiökokouksen asialistalla.¹⁸⁰

Kohtuullinen reklamaatioaika alkaa ajankohdasta, jolloin ostajan olisi pitänyt havaita virhe tai ennen tätä olevasta ajankohdasta, jolloin ostaja on tosiasiaassa havainnut virheen.¹⁸¹ MK:n esitöiden mukaan kohtuullinen reklamaatioaika on pituudeltaan sellainen, että ostaja ehtii selvittämään havaitsemansa seikan merkitystä ja neuvottelemaan tarvittaessa asiantuntijan kanssa ennen

¹⁷⁴ Hoffrén 2021, s. 187.

¹⁷⁵ HE 14/1994 vp, s. 102.

¹⁷⁶ Hoffrén 2021, s. 187.

¹⁷⁷ Keskitalo 2018, s. 176.

¹⁷⁸ Hoffrén 2021, s. 187.

¹⁷⁹ Hoffrén 2021, s. 187.

¹⁸⁰ Hoffrén 2021, s. 189.

¹⁸¹ Hoffrén 2021, s. 189.

reklamaation tekemistä.¹⁸² Vaatimus ostajan aktiivisuudesta puolestaan koskee virheen olemassaolon selvittämistä ja toimenpiteitä vaatimuksen yksilöimiseksi.¹⁸³ KKO 2016:69 kohdan 11 mukaan ostajalla ei ole oikeutta ilman myyjän suostumusta lykätä vaatimusten yksilöintiä esimerkiksi ajan tai taloudellisten edellytysten puutteen nojalla.

Reklamaatioajan kohtuullisesta pituudesta käydään oikeuskirjallisuudessa aktiivista keskustelua ja pyritään esittämään peukalosääntöjä nojautuen KVL:n ja HO:n käytäntöön.¹⁸⁴ AskL:n reklamaatiosäännöksen muuttamisen esitöissä kohtuulliseksi ajaksi mainitaan 3–4 kuukautta ja oikeuskirjallisuus on tämän hyväksynyt ja vastaavasti oikeuskäytännöstä on havaittavissa kohtuulliseksi ajaksi muodostuneen 3–4 kuukautta.¹⁸⁵ Asuntokauppaan liittyvässä oikeuskirjallisuudessa on toisaalta viitattu vaihtelevaan hovioikeuskäytäntöön ja kuluttajariitalautakunnan (KRIL) viime vuosina omaksumaan noin puolen vuoden aikarajaan ja tästä enimmäispituudeksi on esitetty 5–7 kuukautta havaitsemisesta.¹⁸⁶ Toisaalta enimmäispituudesta löytyy poikkeavia ratkaisuja kuten KKO 2019:94 jossa vahingonkorvausvaatimusoikeutta ei ollut menetetty, vaikka korvausvaatimus urakoitsijalle tehtiin vasta 2 vuotta virheen havaitsemisen jälkeen. Oikeuskirjallisuudessa on korostettu kohtuullisen ajan tapauskohtaisuutta ja siihen liittyvää harkintaa sekä nähty kohtuullisen ajan arvioinnin vakioituminen epäsuotavana.¹⁸⁷

Reklamointi on edellytyksenä AsOy:n ja ostajan puheoikeuden säilyttämisessä vaatimusten esittämiseksi suhteessa perustajaosakkaaseen.¹⁸⁸ YSE 1998:n 73 §:n mukaan sopijapuolten tulee esittää toisiinsa kohdistuvat vaatimukset puhevallan menettämisen uhalla viimeistään loppuselvitystilaisuudessa.

KKO 2008:8 ratkaisun mukaan ostaja voi menettää oikeutensa vedota virheeseen tavanomaista kohtuullista aikaa lyhyemmässä ajassa, toimiessaan virheiden ilmenemisen jälkeen

¹⁸² Hoffrén 2021, s. 189.

¹⁸³ Hoffrén 2021, s. 189.

¹⁸⁴ Hoffrén 2021, s. 190–191.

¹⁸⁵ HE 21/2005 vp, s. 43; Keskitalo 2018, s. 172; Hoffrén 2021, s. 190–191; Sallinen 2022, s. 205.

¹⁸⁶ Keskitalo 2018, s. 172–173; Hoffrén 2021, s. 190–191.

¹⁸⁷ Hoffrén 2021, s. 190–191; Klementjeff 2022, s. 60.

¹⁸⁸ Sariola – Laurila 2022, s. 434; Järvinen – Salokorpi 2022, s. 487.

tavalla, joka vaikeuttaa myyjän virheiden selvittämistä tai perustaa myyjälle oikeutetun luottamuksen kohteen sopimuksenmukaisuudesta ja havaittujen virheiden merkityksettömyydestä ostajalle. Reklamaatiovelvollisuuden oikea täyttäminen on merkityksellistä myyjän oikeussuojalle ja tilaisuudelle perehtyä väitettyihin virheisiin, osallistua keskusteluun, ottaa kantaa ostajan vaatimuksiin ja tehdä halutessaan sovintotarjous. Mainittujen toteuttaminen edellyttää, ettei ostaja ennen reklamaation tekemistä muuta kaupan kohdetta tavalla, joka vaarantaa myyjän mahdollisuudet muodostaa käsitys väitetyistä virheistä ja vaadituista seuraamuksista.

Oikeuskäytännön KKO 2014:26 ratkaisun perusteella kertaalleen esitettyä reklamointia ei tarvitse myöhemmässä yhteydessä esittää uudelleen puhevallan menettämisen uhalla. Tästä huolimatta osakkaiden ja AsOy:n tulee tarvittaessa, kuten korjauksen venyessä, uudistaa yksilöity reklamaatio kolmen vuoden välein, jotta se ei VanhL 4 §:n nojalla vanhene.¹⁸⁹ Vahingonkorvauksen vanhentumisaika alkaa kulumaan sopimusrikkomukseen perustuvassa korvauksessa ostajan havaitessa virheen tai puutteen tai kun hänen olisi pitänyt se havaita.¹⁹⁰ Mikäli virhe olisi tullut havaita normaalin asumisen yhteydessä tai suorituksen tarkastuksessa eikä siitä reklamoida oikea-aikaisesti tai reklamointi laiminlyödään, menettää AsOy reklamaatio-oikeutensa, joka vähentää vanhentumissääntelyn merkitystä.¹⁹¹ Tällaista oikeudenmenetystä ei synny perustajaosakkaan sopimusrikkomuksen ollessa tahallinen, törkeän huolimaton tai menettelyltään kunnianvastaista ja arvotonta.¹⁹² Tällainen toiminta voi olla kyseessä mikäli perustajaosakas on tietoisesti jättänyt antamatta tietoja toivoen, että ostaja ei havaitse tätä tai on annettu tietoisesti vääriä tietoja.¹⁹³

Reklamaatio on ostajan oikeusturvan kannalta suositeltavaa tehdä välittömästi virheen havaitsemisen jälkeen sillä viivyttely reklamaation tekemisessä ei paranna virheestä kärsivän ostajan eikä AsOy:n asemaa asian ratkaisemisessa ja viivyttelylle on harvoin hyväksyttävää syytä.¹⁹⁴ Tätä voidaan vahvistaa KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2692 ja KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2693 ratkaisulla.

¹⁸⁹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 84.

¹⁹⁰ Kaisto 2020, s. 84.

¹⁹¹ Kaisto 2020, s. 84; Hoffrén 2021, s. 183; Sallinen 2022, s. 201; Hemmo 2022, s. 47.

¹⁹² Hemmo 2022, s. 47.

¹⁹³ Keskitalo 2018, s. 180.

¹⁹⁴ Keskitalo 2018, s. 173; Ukkonen 2021, s. 70; Järvinen – Salokorpi 2022, s. 485; Sallinen 2022, s. 205.

KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2692 ja KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2693 ratkaisulla, jotka olivat eri ostajilta samasta AsOy:stä ja virheestä koskien ilmanvaihdon toimintaa, mutta vain toinen täytti reklamaation edellytykset, sillä siitä oli ilmoitettu vuositarkastuksessa sekä takuukorjauksen jälkeen. Ratkaisussa, jonka ei katsottu täyttävän reklamaation edellytyksiä, ensimmäisen reklamaation tekemisessä odotettiin toiseen lämmityskauteen. KVL:n mukaan järjestelmän toiminnan puutteet voidaan olettaa havaittavan jo ensimmäisen lämmityskauden kuluessa.

Samasta vahinkotapahtumasta, virheestä tai puutteesta saattaa seurata useita eri aikoina havaittavia vahinkoja, joista jokaisella on oma vanhentumisaikansa.¹⁹⁵ Sopimusperusteinen vastuu tulee vanhentumisen uhalla katkaista ennen VanhL toissijaista vanhentumisaikaa eli 10 vuotta.¹⁹⁶

Myyjä eli perustajaosakas ei yleensä ole vastuussa virheenä ilmoitetusta seikasta ostajalle tai AsOy:lle heidän menetettyään oikeuden vedota virheeseen AskL 4 luvun 19 §:n 1 tai 2 mom. mukaisesti. AskL 4:18.2:n mukaan myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ja AsOy:n ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle, asuntoyhteisölle ja AskL 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset kohtuullisessa, vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa, pöytäkirjan tiedoksisaannista. **Keskitalon** mukaan ostajalle ja AsOy:lle voidaan katsoa varatun kolmen viikon pöytäkirjan tarkastusajan nojalla poikkeuksellisen pitkä aika reklamoida virheestä.¹⁹⁷ Edellä esitetyn vuoksi AsOy:n hallituksen ja isännöitsijän on tarpeellista viestiä vuositarkastuksen tärkeydestä ja osakkaiden velvollisuudesta tarkastaa oma asuntonsa sekä ilmoittaa normaalin asumisen yhteydessä havaittavien virheiden reklamointioikeuden menettämisestä vuositarkastuskokouksen jälkeen.¹⁹⁸

AskL:ssa ei ole säädetty toissijaisesta takarajasta reklamaation vaatimusten esittämiselle tai mistä ajankohdasta toissijainen takaraja laskettaisiin, jonka seurauksena sovelletaan VanhL.¹⁹⁹

¹⁹⁵ Kaisto 2020, s. 85.

¹⁹⁶ Kaisto 2020, s. 85; Liuksiala – Stoor 2021, s. 84.

¹⁹⁷ Keskitalo 2018, s. 171.

¹⁹⁸ Sallinen 2022, s. 201.

¹⁹⁹ Keskitalo 2018, s. 29.

VanhL 7 §:n 2 mom. mukaan *toissijainen vanhentuminen* tulee katkaista pätevästi viimeistään ennen 10 vuoden kulumista sopimussuhteeseen perustuvasta sopimusrikkomuksesta tai vahinkotapahtumasta. **Keskitalo** toteaa oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä urakkasopimussuhteeseen perustuvan saatavan toissijaisen 10 vuoden vanhentumisen katsotun alkavan suorituksen luovuttamisesta vastaanottajalle.²⁰⁰ Katson, että toissijaisen 10 vuoden vanhentumisen tulisi alkaa vastaanottokatselmuksen sijasta vasta hallinnonluovutuskokouksesta. AskL:n esitöiden mukaan ennen vuositarkastusta havaituista virheistä voidaan ilmoittaa heti tai vasta vuositarkastuskokouksessa, mutta välitöntä oikaisua vaativasta virheestä on ilmoitettava heti.²⁰¹

Virheestä ja puutteesta ilmoittamisen voidaan katsoa AsOy:ssä jakautuvan kunnossapitovastuun mukaisesti osakkaalle ja AsOy:lle.²⁰² Käytännössä on AsOy:n ja ostajien etu ilmoittaa kaikki havaitut viat ja puutteet kunnossapitovastuusta riippumatta AsOy:lle. Rakennuksen *kiinteistönpitoa* järjestettäessä isännöitsijän ja hallituksen tulee kiinnittää huomiota rakennuttajan vastuuseen rakennusvirheistä ja saada huoltoyhtiöltä tieto virheistä ja puutteista reklamoidakseen niistä.²⁰³ Ostajan suostumukselle AskL 2 luvun mukaisten vakuuksien vapauttamiselle ei anneta merkitystä arvioitaessa ostajan oikeutta vedota asunnon myyjän virheeseen, joka ilmenee tapauksista KVL II JAOSTO DNRO 02/81/2686 ja KVL II JAOSTO DNRO 1758/81/2006.

AsOy:ssä laaditaan ensimmäinen kuntoarvio tyypillisesti noin seitsemän vuoden kuluttua rakennusten valmistumisajankohdasta, joka on riittävästi ennen perustajaosakkaan 10 vuoden vastuajan päättymistä ja reklamoitavien kymmenvuotisvastuun piiriin kuuluvien virheiden ja puutteiden havaitsemiseksi. Tällaisesta piilevästä virheestä tulee reklamoida välittömästi virheen havaitsemisesta.²⁰⁴ Kuntoarvion suorittavat ja laativat asiantuntijat tarvitsevat kaiken saatavilla olevan taustatiedon kiinteistöstä ja näitä tietoja tiedustellaan hallitukselta ja isännöitsijältä.²⁰⁵ Perustiedot AsOy:stä, vikahistoria ja kunnossapidon lähtötiedot saadaan yleensä kohteen ajan tasalla

²⁰⁰ Keskitalo 2018, s. 29.

²⁰¹ HE 14/1994 vp, s. 101.

²⁰² Sallinen 2022, s. 201.

²⁰³ Sallinen 2022, s. 198.

²⁰⁴ Sallinen 2022, s. 206.

²⁰⁵ Sallinen 2022, s. 432.

olevasta huoltokirjasta tai muusta tiedonhallintajärjestelmän huolto-osiosta ja kiinteistökierroksen pohjaksi tarvitaan AsOy:n kaikki piirustukset, työselitykset ja muut tekniset asiakirjat.²⁰⁶

2.3 Ostaja

2.3.1 Ostajan ja osakkaan oikeussuoja

AsOy:n ostajan oikeussuoja tarkoittaa suojaa Suomen valtion tai toisten kansalaisten tekemiä oikeudenloukkauksia vastaan. Oikeussuoja rakentuu perustuslain (PL, 731/1999) ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen (EIS, Sops 63/1999) kautta. Osakkeenostajan oikeussuojan näkökulmasta tarkasteltuna merkittävimmät säännökset ovat PL 10, 15, 21 ja 22 § sekä EIS 6, 8 ja 13 art. *Kudla-tapauksen*²⁰⁷ mukaan oikeussuojakeinoa voidaan pitää EIS 13 art. tarkoittamalla tavalla tehokkaana sen voidessa estää tai päättää oikeudenloukkauksen tai mahdollistaen oikeudenloukkauksesta asianmukaisen hyvityksen ja riittävän tehokkaana oikeussuojakeinona voidaan pitää niin yksittäistä keinoa kuin useiden keinojen yhdistelmää. *Klass-tapauksen*²⁰⁸ mukaan EIS 13 art. tarkoittaman tehokkaan oikeussuojakeinon ei ole välttämätöntä olla tuomioistuinkäsittely. *Leander-, Khan- ja Silver-tapauksien*²⁰⁹ mukaan tällaisen muun toimielimen on kuitenkin oltava riippumaton ja sillä tulee olla valta antaa osapuolia sitovia päätöksiä. KKO 2023:93 kohdan 15 ja KKO 2015:14 kohdan 32 mukaan perusoikeusuudistuksen yhteydessä on omaksuttu linjaus, jonka mukaan kansainvälisiin ihmisoikeussopimuksiin perustuvat ihmisoikeusveloitteet ja PL:n perusoikeussäännökset ovat pitkälti tulkinnallisesti harmonisoitavissa ja vakiintuneen käsityksen mukaan ihmisoikeusveloitteet asettavat nykyään PL:lla turvattujen oikeuksien vähimmäistason, jonka pohjalta kansallisia perusoikeuksia on tulkittava ja sovitettava yhteen.²¹⁰

²⁰⁶ Sallinen 2022, s. 432.

²⁰⁷ Kudla v. Puola 26.10.2000 suuren jaoston tuomio, kohdat 157–158.

²⁰⁸ Klass ja muut v. Saksa (1978), kohta 67.

²⁰⁹ Leander v. Ruotsi (1987), kohta 81 ja 82; Khan v. Yhdistynyt kuningaskunta (2000), kohdat 46–47; Silver ja muut v. Yhdistynyt kuningaskunta (1983), kohdat 114–115.

²¹⁰ PeVM 25/1994 vp, s. 5.

AsOy:n rakennusvaiheessa osakkeen ostavan kuluttajan oikeussuojakeinot voidaan jakaa preventiivisiin eli ennaltaehkäiseviin ja repressiivisiin eli jälkikäteisiin.²¹¹ Näen preventiivisinä oikeussuojakeinoina grynderirakentamisessa RS-järjestelmän, AskL 2 luvun ostajan suojaamiseksi rakentamisvaiheessa laaditut säännökset sekä niiden pakottavuuden osakkeenostajan ja AsOy:n hyväksi, turva-asiakirjojen asettamisvelvollisuuden, asunto-osakkeiden kauppakirjan kirjallisuuden vaatimuksen, kauppakirjaan perustuvan panttioikeuden asunto-osakkeisiin, erinäiset vakuudet, osakkeenostajien kokouksen, ostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan, hallinnonluovutuskokouksen, AskL 4 luvun uuden asunnon kaupan säännökset virhesääntelyn osalta ja sääntelyn pakottavuuden kuluttajien hyväksi, AsOy:n ja ostajien samaistamisen toisiinsa puhevallan osalta, urakkasopimuksen pätevyyyteen puuttumisen OikTL 33 §:n perusteella ja kohtuullisuusnäkökohdilla, yhtiön edun mukaisesti toimimisen, välitilinpäätöksen laatimisen, rakennusvalvontaviranomaisten rakennuksen suunnittelun ja rakennustyön tarkkailun sekä käyttöönottohyväksynnän ja katselmukset. Repressiivisiä oikeussuojakeinoina näen puolestaan perustajaosakaan ja rakennusaikaisen hallintoelinten vahingonkorvausvastuun, takuun, reklamaation, TI:n, KRIL:n, erinäiset vakuudet, VMM:n, rakennusaikaisen hallituksen päätöksen julistamisen mitättömäksi sekä AVI:lta määräyksen hakemisen tilintarkastuksen toimittamiseksi tai osakkeenostajien kokouksen järjestämiseksi.

AskL:n esitöissä todetaan AskL:n tarkoituksen olleen parantaa erityisesti uuden asunnon ostajan oikeussuojaa ja tällaisen ostajan suojaamisen tarpeen on todettu tulleen esille.²¹² AskL:n esitöissä todetaan ”Uuden asunnon kaupassa tarvetta ostajan suojaamiseen seikkaperäisin pakottavin säännöksin suhteessa myyjänä olevaan elinkeinonharjoittajaan voidaan kaupan taloudellisen arvon vuoksi perustellusti pitää vielä suurempana kuin kulutustavaran kaupassa, – ”.²¹³ AskL:n esitöissä todetaan RS-järjestelmästä, että se ei suojaa ostajaa myyjän suoritusvirheiltä,

²¹¹ Husa – Pohjolainen 2014, s. 263–264.

²¹² HE 14/1994 vp, s. 35.

²¹³ HE 14/1994 vp, s. 35.

mutta sen avulla on karsittu väärinkäyttömahdollisuuksia ja annettu tyydyttävä suoja oikeudellisia virheitä vastaan.²¹⁴ AskL:n esitöiden mukaan RS-järjestelmän teho nojaa luottolaitoksista luoton ottamiseen rakennushankkeeseen, joka on vähentynyt ja siten heikentänyt RS-järjestelmän kattavuutta sekä palauttanut ostajan taloudellista asemaa uhkaavien väärinkäytösten yleistymisen riskin.²¹⁵ Lisäksi AskL:n esityön mukaan: ”Asunnonostajatahon suojaaminen uustuotannossa koskee lisäksi niin tärkeitä oikeussuojaintressejä, että niiden kattava turvaaminen lainsäädännöllä on perusteltua.”²¹⁶

AskL 2 lukua sovellettaessa katsotaan sen olevan AskL 2:2:n mukaisesti AsOy:n ja ostajan hyväksi pakottavaa oikeutta. AskL 2:2:n mukainen sopimusehdon mitättömyys otetaan viran puolesta huomioon niin TI:ssa kuin KRIL:ssa.²¹⁷ AskL:n esityön mukaan ehdon mitättömyyteen ei katsota vaikuttavan sen, että ostaja olisi muiden sopimusehtojen myötä mahdollisesti 2 luvun säännöksiä paremmassa asemassa, mutta puolestaan perustajaosakas voi aina sitoutua kuluttajan kannalta lain vähimmäisvaatimukset ylittäviin ehtoihin.²¹⁸ AskL 2 luvun 18 a §:ssä ostajaa suojataan mahdollistamalla perustajaosakkaan asettamien vakuuksien vapauttamisen vastustaminen. KRL XI JAOSTO DNRO 1790/81/2005 mukaan asunnon avaimen luovutuksen ehtona ei saa olla ostajan suostumus vapauttaa vakuudet.

AskL:n esitoissa todetaan ostajan suojaamisen rakentamisvaiheessa edellyttävän järjestelyjä, joita ei ole mahdollista aikaansaada sopimusperusteisilla järjestelyillä, ja jotka kuuluvat lainsäädännön alaan, kuten rakentamisvaiheessa ostajatahon aseman vaarantavien oikeustoimien ehkäiseminen pätemättömyysseurauksilla.²¹⁹ Ostajan tiedonsaannin ja aseman suojaamiseksi on asetettu AskL 2:8.1, jonka säännöksellä on haluttu estää perustajaosakkaan AsOy:n sitouttaminen oikeustoimiin, joita ostaja ei tiedä, ja jotka voisivat saattaa ostajan huonompaan asemaan

²¹⁴ HE 14/1994 vp, s. 35.

²¹⁵ HE 14/1994 vp, s. 35–36.

²¹⁶ HE 14/1994 vp, s. 36.

²¹⁷ Keskitalo 2018, s. 52.

²¹⁸ HE 14/1994 vp, s. 53; Keskitalo 2018, s. 52.

²¹⁹ HE 14/1994 vp, s. 36.

kuin hänellä on oikeutetusti perusteita odottaa olevansa.²²⁰ Säännöstä on tehostettu sillä, ettei taloussuunnitelman vastainen toimi pääasiassa sido AsOy:tä.

Liuksialan ja **Stoorin** mukaan rakennustoiminnan luonne ja siihen liittyvät suuret vastuut ovat syynä urakoitsijan vahvalle halukkuudelle katkaista vastuunsa korvausvelan osalta aikaisemmin kuin lainmukaisen vanhentumisajan mukaan.²²¹ Asunnonostajan oikeusturvatoimikunnan mietinnössä, joka oli painotukseltaan kuluttajaoikeudellinen, pohdittiin useita ostajan suojaan liittyviä kysymyksiä ja siten mietintö voidaan nähdä ostajakeskeisenä.²²² Toimikunta katsoi, että sopimusrikkomuksien seuraamuksista tulisi säännellä pakottavasti, jonka myötä ostajaa suojaavia säännöksiä ei olisi mahdollista kiertää tai sivuuttaa sopimusehdoilla.²²³

Asunnonostajan oikeusturvatoimikunnan selvityksessä asunto-osakkeen ostajan suojaamista rakentamisvaiheen riskeiltä ja säännösten sopivuusarvioinnissa huomioitiin kaupan kohde ja kaupan osapuolet.²²⁴ AskL:n esitöissä tavoitteenasettelussa tunnistettiin asuntokaupan kaksi tyyppitapausta, joista toinen oli tutkielmassa käsiteltävä uuden asunnon kauppa, jonka osapuolia ovat elinkeinonharjoittaja myyjänä ja ostaja kuluttajana.²²⁵ AskL esitöissä ostajan kannalta ongelmallisena nähtiin asuntokaupasta puuttuvat yksityiskohtaiset säännökset ja tätä perusteltiin sillä, että valtaosa ostajista on kuluttajia ilman erityistä tietämystä asuntokaupasta sekä lisäksi asunnon ostamisen huomattavan suurella taloudellisella sijoituksella.²²⁶ Edellä esitettyjen vuoksi pidettiin tärkeänä, että asuntokauppaa koskevat säännökset antavat riittävän selkeän kuvan kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista ja siten turvaisivat ostajan taloudellisen ja oikeudellisen aseman.²²⁷ Asunnonostajien oikeusturvatoimikunnan mietinnöissä korostettiin ostajan suojan tarvetta sekä suositeltiin ostajan suojaamiseksi asuntokaupan osapuolten vähimmäisoikeuksia ja

²²⁰ Keskitalo 2018, s. 79.

²²¹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 150.

²²² Hoffrén 2021, s. 26.

²²³ Hoffrén 2021, s. 25.

²²⁴ Hoffrén 2021, s. 34–35.

²²⁵ Hoffrén 2021, s. 36.

²²⁶ Hoffrén 2021, s. 36.

²²⁷ Hoffrén 2021, s. 36.

-velvollisuuksia määrittävää pakottavaa lainsäädäntöä.²²⁸ Hoffrén katsoo asunnonostajan oikeusturvatoimikunnan ostajan suojaamisen näkökulman olevan tunnistettavissa MK:n ja AskL:n esitöissä huomattavasti esitettyä lievemmin ja osittain ostaja- sekä myyjäroolein eriteltynä.²²⁹

2.3.2 Osakkaan oikeusturva ja -keinojen toteuttaminen asunto-osakeyhtiössä

Perustuslain (731/1999, PL) 21 §:n säännös oikeusturvasta muodostaa ostajan oikeusturvan ja -keinojen toteuttamisen pohjan AsOy:ssä. Katson ostajan oikeusturvan toteutumisen kannalta olevan tärkeää, että ostaja saa tutustua kaikkiin hallinnonluovutuksessa AsOy:lle luovutettaviin AsOy:tä koskeviin asiakirjoihin riippumatta onko ostaja AskL 2:23:n mukaisesti valittavassa uudessa asukashallituksessa. Täten hallinnonluovutuksen asiakirjojen vastaanottamisen ei nähdäkseni tulisi olla ainoastaan AsOy:n hallituksen tehtävä. Ostajan oikeusturvan kannalta ei ole asianmukaista, että todennäköisesti maallikoista koostuva ja hallitustyöskentelyä tuntematon asukashallitus vastaa täysin mahdollisten luovutuksen asiakirjapuutteiden havaitsemisesta ja ostajalta jää merkittävä osa AsOy:n tiedoista tuntemattomaksi. Vastaavasti yksinomaan perustajaurakoitsijan valitsemaan isännöitsijään luottaminen ostajan etujen valvonnassa ei palvele ostajan oikeusturvan toteutumista isännöinnin toimintaa ohjaavista säädöksistä ja erinäisistä ohjeista huolimatta. Katson asukashallituksen ja isännöitsijän olevan viimekädessä vastuussa hallinnonluovutuksen asiakirjojen vastaanottamisesta ja niiden puutteiden korjaamisen ajamisesta AsOy:ssä.

Osan AsOy:n asiakirjoista ollessa julkisia ja osan ei-julkisia, päädymme ostajan oikeusturvan, tiedonsaantioikeuden sekä oikeusaseman kannalta mielenkiintoiseen tilanteeseen suhteessa hallinnonluovutuksessa luovutettaviin AsOy:n asiakirjoihin sekä AsOy:n hallituksen asemaan ja tiedonsaantioikeuksiin. AsOyL:n mukaan AsOy:n johdon muodostavat hallitus ja isännöitsijä, hallituksen ollessa kuitenkin isännöitsijän yläpuolella, jolloin AsOy:n hallituksella on laajin tiedonsaantioikeus AsOy:ssä. Toisaalta AskL:n mukaisesti ennakkomarkkinoitavan AskL 2:5:n rakentamisvaiheen asunto-osakkeen ostajalla on ostajan asemassa nähdäkseni huomattavasti laajempi

²²⁸ Hoffrén 2021, s. 46.

²²⁹ Hoffrén 2021, s. 46.

tiedonsaantioikeus kuin asumisaikaisen AsOy:n osakkaan asemassa. Katson laajaa tiedonsaanti-oikeutta edellyttävän perustajaosakkaan AsOy:n osakeomistajuus, rakennuttajan ja tilaajan yhteisedustaminen ja omistuksenpidätysehdon suoma täysi määräysvalta perustettavasta yhtiöstä. Ostajan tulee kyetä valvomaan perustajaosakkaan toimintaa ja velvoitteiden asianmukaista täyttämistä. Katson tarpeelliseksi erottaa perustettavan ja asutun AsOy:n asiakirjojen julkisuuden.

AsOy:n asiakirjoista julkisia voidaan katsoa olevan esimerkiksi energiatodistuksen. Energiatodistus tulee pitää rakennusta tai huoneistoa esiteltäessä ostajan tai vuokralaisen nähtävillä.²³⁰ Vastaavasti osakeluettelo on julkinen, sillä jokaisella on lähtökohtaisesti oikeus tutustua siihen ja saada siitä jäljennös, mutta nykyisten tai aiempien omistajien henkilötietoja julkisuus ei koske.²³¹ Urakkahinta ja urakka-asiakirjat ovat yleisen pääsäännön mukaisesti julkisia sopimuksen teon jälkeen, ellei tarjouksessa nimenomaisesti ilmaista jonkin tarjouksen osan sisältävän liikesalaisuuksia.²³² Lisäksi ennen AsOy:n yhtiökokousta tulee AsOyL noudattavien AsOy:iden pitää vähintään 2 viikon ajan nähtävillä viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus. **Sallisen** mukaan tilintarkastuskertomus on käytännössä julkinen asiakirja sillä AsOy:n, jonka ei tarvitse rekisteröidä tilintarkastuslain (1141/2015, TTL) 3:12:n mukaisesti tilinpäätöstään ja toimintakertomustaan, tulee esittää tilintarkastuskertomus henkilölle, joka pyytää nähtäväksi tilinpäätöksen.²³³

Ei-julkisiksi luokiteltavia AsOy:n asiakirjoja ovat pääsääntöisesti hallituksen kokousten pöytäkirjat, mutta kokouspöytäkirjoista on velvollisuus antaa tieto hallituksen päätöksestä, joka koskee osakkaan omistamiinsa osakkeisiin perustuvaa oikeutta tai velvollisuutta suhteessa AsOy:öön tai toiseen osakkaaseen.²³⁴ Katson, että edellä esitettyä hallituksen kokouspöytäkirjoista voidaan soveltaa ostajan oikeuteen tutustua rakennusaikaisen hallituksen kokouspöytäkirjoihin, jotka luovutetaan AsOy:lle niissä päätettäessä ostajaa sitovasti osakkeisiin perustuvista oikeuksista ja velvollisuuksista suhteessa AsOy:öön tai toiseen osakkaaseen. Nähdäkseni kokouspöytäkirjoihin

²³⁰ Pylsy 2018, s. 20.

²³¹ Järvinen – Salokorpi 2022, s. 109.

²³² Kankainen 2014, s. 53. Salaamisen edellytyksenä on tiedon taloudellisen vahingon aiheuttaminen.

²³³ Sallinen 2022, s. 368–369.

²³⁴ Sallinen 2022, s. 175; Hupli 2023, s. 60.

tutustumisoikeuden tulisi ulottua aina hallinnonluovutuksen ja rakentamisvaiheen päättymisen ajankohtaan asti, riippumatta ovatko asukkaat ja osakkaat muuttaneet jo huoneistoihinsa ja asumisaika siten alkanut. Myöskään AsOy:n tase-erittelyjä ei pidetä AsOy:n julkisina asiakirjoina.²³⁵

Julkisina asiakirjoina voidaan pitää aiemmin esitettyjen lisäksi VNa turva-asiakirjoista asuntokaupoissa 1 §:ssä säädettyjä AsOy:tä ja rakentamishanketta koskevia asiakirjoja, joista säännellään AskL 2 luvun 3–4 a ja 5 §:ssä. AskL 2 luvun 5 § koskee nimenomaisesti tietojen antamista turva-asiakirjoista. AskL 2 luvun 5 §:n tiedonsaantioikeus turva-asiakirjoista tulee tulkita laajaksi. AskL:n esitöissä todetaan, että turva-asiakirjoista on annettava tieto ostajalle tai ostamista suunnittelevalle.²³⁶ Ostajalla tai tilintarkastajalla, välitystehtävää hoitavalla ja perustajaosakkailla on oikeus aina halutessaan saada säilytettävät turva-asiakirjat nähtävikseen niin rahoituslaitoksessa kuin AVI:ssa.²³⁷ **Keskitalo** tunnistaa turva-asiakirjojen yhdeksi tehtäväksi turvata ostajan tiedonsaannin ja toteaa ostajan olevan hyvin harvoin tutustunut turva-asiakirjoihin ennen ostopäätöstä tai tutustuttuaan niihin kyennyt muodostamaan realistista kuvaa rakennushankkeesta.²³⁸ AskL:n esitöiden mukaan ”mahdollisuus saada tietoja turva-asiakirjoista ei kuitenkaan pienennä kaupan liittyvää myyjän tiedonantovelvollisuutta, eikä myöskään pääsääntöisesti lisää ostajan selonottovelvollisuutta.”²³⁹ Tätä on vahvistettu KouHO ratkaisulla S 01/128, jossa rakennusliikkeen ja välittäjän ostajille aiemmin kertomasta poikkeaminen olisi ollut selvitettävissä turva-asiakirjoista ennen sitovan sopimuksen tekemistä, jonka seurauksena rakennusliike ja välittäjä veloitettiin hinnanalennuksen ja vahingonkorvauksen maksamiseen ostajille. AsOy:n rakentamisvaiheen päättyessä hallinnonluovutuskokouksessa AsOy:lle muodostuu oikeus saada turva-asiakirjat haltuunsa ja säilyttäjälle velvollisuus luovuttaa ne AsOy:n haltuun (AskL 4:4 a.4).

Ostajan kyselyoikeuden tehokkaan käyttämisen hallinnonluovutuskokouksessa tai sen jälkeen toteuttaakseen oikeusturvaansa voidaan katsoa edellyttävän laajaa tutustumista AsOy:n asioihin

²³⁵ Sallinen 2022, s. 369.

²³⁶ HE 14/1994 vp, s. 58.

²³⁷ Keskitalo 2018, s. 74.

²³⁸ Keskitalo 2018, s. 38 ja 73.

²³⁹ HE 14/1994 vp, s. 53.

ja asiakirjoihin. Vastaavasti viimeistään vuositarkastuksessa ilmoitettavien rakennuksen virheiden havainnointi todennäköisesti parantuu. Hallinnonluovutuksen asiakirjojen toimittamisen puutteet ovat tällaisia vuositarkastuksessa ilmoitettavia ja korjattavia virheitä. AsOy:n hallitus ja sen yksittäinen jäsen päättää itse mitä tietoja tarvitsee.²⁴⁰ Katson vastaavasti ostajan olevan oikeutettu itse tai asukashallituksen kanssa läpikäymään hallinnonluovutuksessa luovutettavan AsOy:n asiakirja-aineiston ja arvioimaan löytyykö sieltä ostajan mielestä kaikki AsOy:n toiminnan ja ostajan oman oikeusturvan kannalta olennainen asiakirjamateriaali AsOy:stä ja rakennuksesta.

Hallituksen jäsenen tavoin ostajan tiedonsaantioikeuden vastinparina on luottamuksellisuus. Ostaja ei ole oikeutettu ilmaisemaan asiakirjojen sisältöä AsOy:n ulkopuolisille. Katson tarpeelliseksi rajata muiden ostajien ja asukkaiden sekä AsOy:ön osallisten yksityisyyden suojan piiriin kuuluvat asiat ja henkilötiedot ostajan tiedonsaantioikeuden ulkopuolelle. AskL 2:21.2:ssa säädetään osakkeenostajien kokouksella olevan sama oikeus kuin yhtiökokouksella saada tietoja tilintarkastajalta. Tilintarkastajan tiedonantovelvollisuudesta säädetään TTL 3:10.3:ssa. Katson ettei AsOy:n hallinnonluovutuksen asiakirjapuutteiden havaitsemiseen pyrkiminen aiheuta sellaista olennaista haittaa AsOy:lle, jonka nojalla ostajien tiedonsaantioikeutta voisi rajoittaa. Perustelen kantani sillä, että ostajat saavat ostajienkokouksessa valitsemaltaan rakennustyön tarkkailijalta sellaista tietoa jo ennen hallinnonluovutuskokousta ja AsOy:n asiakirjojen luovuttamista, jonka voidaan katsoa kuuluvan ainoastaan AsOy:n hallituksen jäsenien ja isännöitsijän käsiteltäväksi.

Asumisaikaisen hallituksen toimikausi alkaa välittömästi rakentamisvaiheen päätyttyä ja uuden hallituksen tultua valituksi hallinnonluovutuskokouksessa. Voidaankin todeta, että vastaavasti luovutetut asiakirjat tulevat yhtä lailla välittömästi tärkeiksi AsOy:n toiminnalle ja ostajien oikeusturvalle kuin kymmenien vuosien kuluttua remonteissa. Esimerkkinä voidaan mainita AsOy:n tietosuoja-asiat ja -velvoitteet sekä niiden osalta ostajien oikeusturva ja muut relevantit informointiin liittyvät asiakirjat ja tiedot, joilla aletaan rakentamaan AsOy:n arkea ja toimintatapoja.

²⁴⁰ Hupli 2023, s. 60.

Ostajalla on GDPR:n mukaisia tietosuojaoikeuksia, joista AsOy:n toiminnassa ja hallinnonluovutuksessa merkittävimmät ovat oikeus saada tietoa henkilötietojen käsittelystä, oikeus saada tutustua omiin tietoihin ja oikeus oikaista virheellisiä tietoja. Hallinnonluovutuksessa on huomiotava tietosuojaan liittyvät seikat luovutettaessa asiakirjoja. Vastaavasti luovutettavia asiakirjoja tarvitaan AsOy:n tietosuojavelvoitteiden sekä ostajien oikeuksien toteuttamiseen. AsOy:n toiminnassa tarvitaan asukkaiden ja osakkaiden henkilötietoja. AsOy:n kerätessä ja käsitellessä henkilötietoja tulee AsOy:n noudattaa GDPR:n ja tietosuojalain (1050/2018, TSL) säännöksiä ja turvata osakkaiden tietosuojaoikeuksien toteutuminen ja niiden käyttämisen mahdollisuus.

Rakennuskohteen valmistumisen jälkeen selviteltäessä asioita, saattavat virheiden, työryhmien aiheuttamien viivästysten ja muiden haittojen sekä niistä ostajille tai AsOy:lle aiheutuneiden kustannusten näyttäminen toteen olla vaikeaa, jonka vuoksi on tärkeää kyetä esittämään luotettava näyttö vaatimusten tueksi riitatilanteen syntyessä.²⁴¹ Korvaus- ja oikaisukysymyksiä ratkottaessa näyttönä käyttökelpoista aineistoa ovat esimerkiksi kirjalliset ilmoitukset ja huomautukset, puolueettomien asiantuntijoiden suorittamat katselmukset ja niistä laadittavat pöytäkirjat sekä rakennuskohteesta pidetyt päiväkirjat jotka havainnollistavat rakennussuorituksen edistymistä.²⁴²

Liuksiala ja **Stoor** katsovat, että vaateiden valmisteleminen tulee aloittaa välittömästi kun erimielisyys selviteltävästä asiasta syntyy ja luotettavana pidettävän näytön hankkimisen aloittamisen rakennustyön aikana parantavan olennaisesti omien vaatimuksien onnistumismahdollisuuksia.²⁴³ Katson edellä mainitun korostavan ostajan ja AsOy:n oikeusturvan ja oikeussuojakeinojen tarvetta huomattavasti, kun perustajaosakkaan ja ostajan sekä AsOy:n valmistautumismahdollisuudet vaateisiin ja erimielisyyksiin ovat täysin eri tasolla. Tilannetta tasoittaisi rakennustyön tarkkailija, mutta tämä edellyttäisi hänen toteuttavan tarkkailuaan ostajille ja AsOy:lle olettaen erimielisyyksiä ja selviteltäviä asioita syntyvän sekä valmistautuen niihin, joka ei ole hänen toimenkuvansa tai tarkoituksensa. Liuksiala ja Stoor listaavat toimia näytön varmistamiseksi ja luotettavuuden vahvistamiseksi, joita ovat esimerkiksi tarkan kirjan pitäminen lisäkustannuksista

²⁴¹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 246.

²⁴² Liuksiala – Stoor 2021, s. 246–247.

²⁴³ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

esteettömän todistajana kuultavan henkilön toimesta, jota voidaan kuulla todistajana, tilaajan kuittaama työmaapäiväkirja kohteessa käytetystä kalustosta ja miesvahvuuksista sekä mahdollisimman tarkasti eriteltyt käytetyt työtunnit, sosiaaliturvamaksut, materiaalit, omien laitteiden käyttö, vuokrat, takaus- ja vakuutuskustannukset, rahoituskustannukset, keskusjohdon palvelukset, mahdolliset hintojen nousut ynnä muut kustannustekijät ja vaatimukseen liittyvän tositemaailman sisältävä oma kopioitu tositemappi.²⁴⁴ Katson listauksen korostavan perustajaosakkaan valta-asemaa suhteessa rakentamisesta ja AsOy:n toiminnasta tietotaidottomaan ostajaan sekä AsOy:n maallikko hallitukseen. Vastaavasti listaus korostaa AsOy:n asiakirjojen tärkeyttä ostajille.

2.4 Hallinto

2.4.1 Rakentamisen aikainen hallinto ja vastuut sekä velvollisuudet

Perustajaurakointi ja -rakennuttaminen sisältävät AsOy:n rakennusajan hallinnon.²⁴⁵ Rakennettavan uudiskohteen omistavalla, perustetulla AsOy:llä, tulee AsOyL 7:1:n mukaan olla hallitus. Tätä kutsutaan rakennusaikaiseksi hallitukseksi, jonka muodostavat perustajaosakkaan nimeämät henkilöt.²⁴⁶ Rakennusaikainen hallitus ja sen jäsenet eivät ole immuuneja vastuulle rikoksista tai vahingonkorvausvelvollisuudelle ja voivat joutua korvausvelvolliseksi AsOy:lle tai ostajalle aiheuttamastaan vahingosta rikkomalla AsOyL:n, AskL:n tai muun lain säännöksiä. AsOyL 1:11.1:n mukaan yhtiön hallituksen tulee huolellisesti toimien edistää yhtiön etua. AsOyL 1:11.2:n mukaan yhtiön hallituksen tulee noudattaa AsOyL:n 7 luvussa säädettyä hallituksesta. Yhtiön hoitamiseen pätee erityinen vastuuperuste, joka velvoittaa AsOy:n puolesta toimittaessa valvomaan AsOy:n etua riittävän huolellisesti, noudattamaan lakia ja AsOy:n hyvä hallintotapa -suositusta.²⁴⁷ AsOy:n etujen huolelliseen valvomiseen liittyy perustajaosakkaan ja rakennusaikaisen hallituksen velvollisuus varmistaa kaikkien AsOy:n asiakirjojen tulevan varmasti luovutetuksi ostajille ja AsOy:lle.

²⁴⁴ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

²⁴⁵ Kouru 1987, s. 9.

²⁴⁶ Sariola – Laurila 2022, s. 386. Perustajaosakas kuuluu usein itse AsOy:n rakennusaikaiseen hallitukseen.

²⁴⁷ Kouru 1987, s. 9. Tässä korostuu perustajaosakkaan ristiriita AsOy:n ja rakennusliikkeen edustamisessa.

Rakennusaikainen hallitus valitsee ja hyväksyy isännöitsijän nimityksen ja valtuuttaa hänet toimimaan AsOy:n edustajana hallinnon tehtävissä, laatimaan AsOy:n pelastuslain (379/2011, Pell) vaatiman pelastussuunnitelman, tekemään tarvittavat sähkö-, jätehuolto- ja vakuutus sopimukset sekä valitsemaan kohteelle huoltoliikkeen.²⁴⁸ Muuten tehtävät ovat rakennusaikaisen hallituksen vastuulla. Rakennusaikainen hallitus hyväksyy esimerkiksi laaditun lukituskaavion.²⁴⁹

Urakasopimuksen allekirjoittaa AsOy:n puolesta tyypillisesti rakennusaikaisen hallituksen pj.²⁵⁰ Taloussuunnitelman allekirjoittavat AsOy:n edustajina tyypillisesti kaikki rakennusaikaisen hallituksen jäsenet.²⁵¹ Rakennusaikaisen hallituksen tulee allekirjoittaa turva-asiakirjoista heidän allekirjoitettavakseen kuuluvat asiakirjat.²⁵² Rakennusaikainen hallitus vastaa AsOy:n hoitokirjanpidosta hallinnonluovutukseen asti ja yhtiön taseaseman selvittävän rakennusaikaisen taseen laatimisesta.²⁵³ Rakennusaikainen hallitus vastaa toiminnastaan hallinnonluovutuskokoukseen asti ja luovuttaa AsOy:n alkuperäiset asiakirjat uudelle asukashallitukselle tai isännöitsijälle.²⁵⁴

AsOy:n ostajilla on AsOyL 6:25:n kyselyoikeuden nojalla oikeus pyytää rakennusaikaiselta hallitukselta ja isännöitsijältä tietoja yhtiön asioista hallinnonluovutuskokouksessa ja heidän on tiedonantovelvollisuuden nojalla vastattava esitettyihin kysymyksiin tai annettava tieto 25 §:n mukaisesti kirjallisesti.²⁵⁵ Kyselyoikeus antaa ostajille mahdollisuuden kysellä rakentamisesta ja AsOy:n asiakirjoista perustajaosakkaalta sekä saada tietoja liittyen rakennukseen, laitteisiin, yhtiöön ja muihin seikkoihin. Kyselyoikeus täydentää AskL 2:23.1:n 1 ja 2 kohtia ostajien eduksi.

²⁴⁸ Leskinen 2019, s. 34 ja 134.

²⁴⁹ Leskinen 2019, s. 133.

²⁵⁰ Leskinen 2019, s. 116.

²⁵¹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 34; Keskitalo 2018, s. 78; Leskinen 2019, s. 119.

²⁵² Keskitalo 2018, s. 71–72

²⁵³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 167 ja 169.

²⁵⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 170.

²⁵⁵ Sallinen 2022, s. 178; Hupli 2023, s. 61.

Rakennusaikaisen hallituksen pj:n velvollisuutena on huolehtia yhtiökokouksesta pidettävän pöytäkirjaa ja pöytäkirjan tulemisesta allekirjoitetuksi ja arkistoiduksi asianmukaisesti.²⁵⁶ Rakennusaikaisen hallituksen kokouksista tulee laatia pöytäkirjat ja pöytäkirjat on arkistoitava asianmukaisesti.²⁵⁷ Rakennusaikaisen hallituksen tulee järjestää varsinainen yhtiökokous ja käsitellä sen mukaiset asiat sekä suositeltavasti laatia hallituksen kertomus rakennusajalta mikäli varsinainen yhtiökokous osuu rakennusajalle.²⁵⁸ Kaikki edellä mainitut kokouspöytäkirjat tulee luovuttaa AsOy:lle. Kokouspöytäkirjoilla on erityisesti merkitystä ostajien oikeusturvalle tutkittaessa epäselvyyksiä ja harkittaessa moitekanteen nostamista tai vahingonkorvausvaatimusta rakennusaikaista hallitusta tai perustajaosakasta kohtaan.

AsOyL 24:10:ssä säädetään vahingonkorvauskanneoikeuden vanhentumisesta. Säännöksen kanneaikoja voidaan pitää osakehuoneiston ostajan oikeussuojan ja -turvan kannalta heikkoina lyhyiden kanneaikojen ja kanneaikaa entisestään rajoittavien muotoilujen vuoksi. Rovaniemen HO (RHO) 21.2.2018 t. 65 ratkaisussa kanneajan rakennusaikaista hallitusta vastaan katsottiin alkaneeksi vasta asumisaikaisen hallituksen valitsemisesta rakennusaikaisen hallituksen tilalle.

Rakennusaikaisen hallituksen vastuu ja vahingonkorvausvelvollisuus voi liittyä AsOy:tä koskeviin, lain nojalla luovutusvelvollisuuden alaisiin asiakirjoihin:

KouHO 8.1.1997 t. 9 ratkaisussa AsOy:n rakennusaikaisen hallituksen pj. A, joka oli toiminut lisäksi AsOy:n tosiasiallisena isännöitsijä sekä rakennustyön pääurakoitsijana, ei kyennyt esittämään hyväksyttävää syytä pitää yhtiön asiakirjoja hallussaan ja olla luovuttamatta niitä hallinnonluovutuskokouksessa valitulle uudelle hallitukselle, vaikka osakkaista koostuva uusi hallitus oli niitä vaatinut. Asiakirjoja olivat AsOy:n rakennusaikainen kirjanpito, tilinpäätös, hallituksen vuosikertomus, tilintarkastajien lausunnot ja haltijavelkakirjat. Koska A ei kyennyt esittämään hyväksyttävää syytä pitää asiakirjoja hallussaan, oli hän velvollinen korvaamaan AsOy:lle asiakirjojen puutteista aiheutuneen vahingon. Hallituksen jäsenien B ja C ei katsottu olevan vastuussa aiheutuneista vahingoista. Heillä ei ollut mahdollisuutta vaikuttaa asioiden

²⁵⁶ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 182.

²⁵⁷ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 182.

²⁵⁸ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 187.

hoitoon, kun pj. oli huolehtinut kyseessä olevista asioista käytännössä yksin, eivätkä he siten olleet menettelyllään tai laiminlyönnillään aiheuttaneet AsOy:lle vahinkoa. A veloitettiin korvaamaan AsOy:lle aiheuttamastaan vahingosta lähes 43 000 markkaa viivästyskorkoineen.²⁵⁹

Monesti rakennusaikaisen hallituksen vastuu ja vahingonkorvausvelvollisuus liittyy AsOy:n varallisuuteen ja taloudenhallintaan. Tämän osoittavat ratkaisut KouHO 1.2.2012 t. 91, KouHO 17.5.1995 t. 889, Helsingin HO 5.2.2002 t. 265, RHO 25.9.2009 t. 848 ja RHO 21.2.2018 t. 65.

AsOy:n hallituksen jäsenet ja muut virallisen edustajan roolissa toimivat voivat aiheuttaa vahinkoa AsOy:lle vapauttamalla virheellisen suorituksen tehneen ulkopuolisen tahon vastuusta.²⁶⁰ Tällaisena vahinkona voidaan nähdä asiakirjojen luovuttamisen puutteet ja puutteellisen luovutuksen tehneen vapauttaminen vastuusta. Tämä voi siten päteä niin rakennus- kuin asumisaikaiseen hallitukseen. Rakennusaikaisen hallituksen tulee vaatia kaikki tarvittavat luovutettavat asiakirjat yhteistyötahoiltaan. Perustajaosakkaan hallinnan aikana järjestettävä AsOy:n hallinnonluovuttaminen osakkeenomistajille sisältää tyypillisesti ehdotuksen vastuuvapauden myöntämisestä rakennusaikaiselle hallitukselle ja sen jäsenille.²⁶¹ Tällaisen vastuuvapauden myöntävän päätöksen tekeminen rajoittaa olennaisesti mahdollisuutta vaatia hallintoelimen jäseniä yhtiöoikeudelliseen vastuuseen sekä estää AsOy:tä esittämästä korvausvaatimuksia hallintoelimen jäsenille niiden toimien osalta, joita vastuuvapautus koskee. Vastuuvapauden myöntämisen jälkeen AsOy ei voi nostaa vahingonkorvauskannetta vastuuvapauspäätöksen tilikauden tapahtumista.²⁶² Vastuuvapauden sitovuus ei ole aivan näin suoraviivaista.

Oikeuskäytännössä KKO 1978 II 55 ratkaisussa on katsottu, että yhtiökokouksen vastuuvapauden myöntäminen rakennusaikaisille toimitsijoille ei ollut pätemätön ja täten yhtiöllä ei ollut oikeutta korvaukseen toimijoilta. Puolestaan Itä-Suomen HO (I-SHO) 21.1.2010 t. 30 ratkaisussa

²⁵⁹ Kouvolan hovioikeuden 8.1.1997 t. 9 alkuperäistä ratkaisua ei ollut mahdollista käyttää tutkielmassa. Esitetty perustuu teoksiin Asunto-osakeyhtiöt oikeuskäytännössä Ari, Kanerva – Mia, Koro-Kanerva – Peteri Kuhanen 2005, s. 81 ja Joel, Sariola – Juuso, Laurila 2. uudistettu painos 2022, s. 388.

²⁶⁰ Kouru 1987, s. 9.

²⁶¹ Kouru 1987, s. 10; Sallinen 2022, s. 196. Vastuuvapautta ei tule myöntää hallinnonluovutuskokouksessa.

²⁶² Sariola – Laurila 2022, s. 373.

myönnetty vastuuvapaus esti yhtiötä nostamasta kannetta yhtiön johtoa vastaan. **Sariola – Laurilan** selvänä pitämässä ratkaisussa KKO 1978 II 56 hallituksen jäsenille myönnetty vastuuvapaus vapautti ainoastaan vastuusta yhtiötä kohtaan, mutta ei muita kohtaan, jonka seurauksena hallituksen jäsenet veloitettiin korvaamaan osakkaina aiheuttamansa vahingot. Yhtiökokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä ei ole sitova, mikäli yhtiökokoukselle ei ole annettu olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja vahinkoon johtaneesta ja korvausvelvollisuuden perusteena olevasta päätöksestä tai toimenpiteestä.²⁶³ AsOYL 24:8.2 mukaan yhtiökokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenelle tai isännöitsijälle ei ole sitova, jos yhtiökokoukselle ei ole annettu olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja päätöksestä tai toimenpiteestä, joka on aiheuttanut vahingon ja joka on korvausvelvollisuuden perusteena. Vastaava säännös löytyy osakeyhtiölain (624/2006, OYL) 5:6.2:sta. Toisaalta vastuuvapauden myöntämättä jättäminen ei johda tilikauden aikaista hallitusta kohtaan esitettyä moitetta tai epäluottamusta suurempaan seuraamukseen ilman yhtiökokouksen erillistä päätöstä vahingonkorvauskanteen nostamisesta.²⁶⁴ AsOy:n asiakirjojen luovuttamisen puutteiden kohdalla tulee katsoa, ettei yhtiökokoukselle ole annettu olennaisesti oikeita ja riittäviä tietoja vastuuvapauspäätöksen tekemiseksi, jotta perustajaosakkaan sekä rakennusaikaisen hallituksen vastuuvapaus olisi AsOy:tä ja ostajia sitova. Vastuuvapauden myöntäminen ei siten poista korvausvelvollisuutta asiakirjapuutteista.

2.4.2 Osakkaiden hallituksen muodostaminen, toiminta, vastuut ja velvollisuudet

Uudiskohteen AsOy:llä tulee AsOYL 7:1:n mukaan olla hallitus. Tätä kutsutaan asumisaikaiseksi hallitukseksi tai osakashallitukseksi ja sen muodostavat hallinnonluovutuskokouksessa osakkeenostajien keskuudesta vaaleilla valitut henkilöt.²⁶⁵ Uuden asukashallituksen toimikausi alkaa heti valintatilaisuudesta.²⁶⁶ Asumisaikaisen hallituksen tulee noudattaa AsOYL:n ja AsL:n säännöksiä. **Grass ym.** mukaan: ”Hallituksen rooli jatkuvasti muuttuvassa asumisen toimintaympäristössä on aktiivisesti hoitaa ja kehittää asumispalveluita ja kiinteistöä.”²⁶⁷ AsOy:lle luovutettujen

²⁶³ Sariola – Laurila 2022, s. 373.

²⁶⁴ Sariola – Laurila 2022, s. 373.

²⁶⁵ Grass ym. 2013, s. 21; Sariola – Laurila 2022, s. 386.

²⁶⁶ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 45.

²⁶⁷ Grass ym. 2013, s. 23.

asiakirjojen ollessa puutteellisia, on asukashallituksen haastavaa toteuttaa rooliansa sen omien tietojen ollessa vajavaiset. Asukashallituksen asiakirjapuutteista johtuvasta heikosta toimimisesta kärsivät niin AsOy kuin ostajat ja muut AsOy:n asukkaat. AsOy:ssä hallintoon liittyviä päätöksiä tekevät yhtiökokouksessa osakkaat kollektiivina, hallitus sekä isännöitsijä. Päätöksenteko edellyttää asianmukaisia tietoja AsOy:stä ja sen tilanteesta, jonka pohjalta uusia päätöksiä voidaan tehdä. AsOyL 7:2:n mukaan hallituksen tulee huolehtia AsOy:n hallinnosta, rakennusten pidosta, muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Kaikki edellä mainitut edellyttävät jotakin tai joitakin AsOy:lle luovutettavia asiakirjoja kuten tietoja rakennuksen materiaaleista ja laitteista tai kirjanpitoaineistoa, jota voidaan tarkastella, hyödyntää sekä arkistoida. Hallituksen tulee valvoa isännöintiyrityksen toimia, vaikka hallituksen ja isännöitsijän toiminta perustuu luottamukseen.²⁶⁸

AsOyL 7 luvusta on löydettävissä säännökset AsOy:n johdosta ja edustamisesta. Joistakin AsOyL 7 luvun säännöksistä voidaan poiketa AsOy:n yhtiöjärjestyksen määräyksellä. AsOyL 1:11.1:n mukaan yhtiön hallituksen ja isännöitsijän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua ja AsOyL 1:11.2:n mukaan noudatettava AsOyL 7 luvussa säädettyä hallituksesta ja isännöitsijästä. Tämä tarkoittaa esimerkiksi perustajaosakkaan ja rakennusaikaisen hallituksen valvomista, jotta he luovuttavat kaikki AsOy:n asiakirjat asianmukaisesti. Yhtiön hoitamiseen pätee erityinen vastuuperuste, joka velvoittaa yhtiön puolesta toimittaessa valvomaan yhtiön etua riittävän huolellisesti sekä noudattamaan laista ja AsOy:n käytännöstä ilmenevää hyvää yhtiöoikeudellista tapaa.²⁶⁹ Taloyhtiössä tulee noudattaa hyvä hallintotapa -suositusta, jonka ovat julkaisseet Suomen Kiinteistöliitto ry, Isännöintiliitto ry, AKHA ry ja oikeusministeriö (OM). Suositus on tarkoitettu kaikkien AsOy:iden ja niissä toimivien käyttöön. Riippumatta AsOy:n asiakirjojen säilytyspaikasta isännöitsijällä ja hallituksen jäsenillä tulee olla pääsy asiakirjoihin.²⁷⁰ Mikäli AsOy:n hallinnonluovutuksen luovutusasiakirjoja puuttuu luovutuksesta eikä asukashallituksella ja isännöitsijällä ole tietoa niiden olinpaikasta tai olemassaolosta, ei heillä ole niihin pääsyä.

²⁶⁸ Hupli 2023, s. 18.

²⁶⁹ Kouru 1987, s. 9.

²⁷⁰ Sallinen 2022, s. 405.

Asukashallinnon toimikauden alkaessa ja rakentamisvaiheen päättyessä AsOy:lle muodostuu oikeus saada AskL 2:4a.4:n nojalla yhtiölle kuuluvat turva-asiakirjat haltuunsa. AsOy:n uusi asukashallitus tai isännöitsijä ottaa hallinnonluovutuskokouksen jälkeen väistyvältä rakennusaikaiselta hallitukselta vastaan AsOy:lle kuuluvat luovutettavat alkuperäiset asiakirjat.²⁷¹ Katson, että AsOy:n asiakirjat tulisi luovuttaa nimenomaisesti asukashallitukselle, vaikka asukashallitus luovuttaisi ne isännöitsijälle käytännössä välittömästi samassa tilaisuudessa. Tämä olisi hyvän hallinnon mukaista AsOy:n hallituksen ollessa teoriassa isännöitsijän yläpuolella AsOy:n johdossa ja viimekädessä vastuussa asiakirjojen vastaanottamisesta perustajaosakkaalta. Näen isännöitsijän suorastaan esteellisenä vastaanottamaan asiakirjat suoraan perustajaosakkaalta, mikäli isännöitsijän on valinnut perustajaosakas tai rakennusaikainen hallitus eivätkä ostajat. AsOy:n uusi asukashallitus on oikeutettu ja velvollinen vaatimaan väistyvältä rakennusaikaiselta hallitukselta kaikki yhtiön nimissä tehdyt asiakirjat sekä kirjapitoaineiston AsOy:n perustamisesta alkaen.²⁷² Katson tämän antavan oikeuden ja suorastaan velvollisuuden läpikäymään luovutettavan aineiston, pyrkien havaitsemaan vähintään ilmeiset puutteet. Vastaavasti katson asukashallituksen ja isännöitsijän velvollisuudeksi vaatia vähintään kirjallinen selitys perustajaosakkaalta mahdollisista epäselvyyksistä ja puutteista sekä tiedustella onko kyse ainoastaan viivästyksestä toimittamisessa. AsOy:lle luovutettavista asiakirjoista on aiheellista laatia luettelo, jonka asukashallitus tai isännöitsijä kuittaa vastaanotetuksi, jotta vältettäisiin myöhemmät epäselvyydet mitä asiakirjoja AsOy:lle on luovutettu.²⁷³ Luettelo ei kuitenkaan selitä tai ilmaise puutteita eikä vastaanottajalla, ainakaan kuluttajaostajalla, ole tietämystä mitä asiakirjoja luettelossa tulisi olla. Vastaavasti pelkkä luettelo ei poista sisällöllisten puutteiden tai virheiden mahdollisuutta.

Hallituksen kannattaa sopimuksilla siirtää omia velvoitteitaan isännöitsijän ja muiden toimijoiden hoidettavaksi. Hallituksen tulee kuitenkin valvoa velvoitteiden hoitamista sillä viimekädessä hallitus vastaa esimerkiksi viranomaisille velvoitteiden ja tehtävien suorittamisesta.²⁷⁴ Tehtävien dele-

²⁷¹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 142 ja 170.

²⁷² Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 170.

²⁷³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 171.

²⁷⁴ Sallinen 2022, s. 590; Hupli 2023, s. 27.

gointi ulkopuoliselle toimijalle tulee tehdä kirjallisesti ja yleensä tällaisen sopimuksen pohja edellyttää tietoja, jotka selviävät AsOy:n asiakirjoista. Vastaavasti AsOy:n sopimusvelvoitteiden täyttäminen edellyttää asiakirjojen haltuun saamista ja asiakirjoista saatavia tietoja. Kaikkia hallituksen tehtäviä ei voida siirtää sopimuksilla, vaan hallituksen on hoidettava ne itse.²⁷⁵ Tällöin vastaavasti hallitus itse tarvitsee tietoja erinäisistä AsOy:n asiakirjoista. Hallituksen jäsen voi joutua vahingonkorvausvastuuseen toimimalla huolimattomasti tai laiminlyömällä tehtävänsä, aiheuttaen AsOy:lle, toiselle osakkaalle tai kolmannelle osapuolelle vahinkoa.²⁷⁶ Hallituksen jäsenenä oleva osakas voi aiheuttaa vahinkoa vastaavasti itselleen. AsOy:n edustajat voivat aiheuttaa vahinkoa AsOy:lle, toisille osakkaille, kolmannelle ja itselleen vapauttamalla perustajaosakkaan, rakennusaikaisen hallituksen tai muun rakennusaikaisen tahon vastuusta heidän suorituksensa ollessa puutteellinen tai virheellinen. Aiheutettu vahinko tarkoittaa esimerkiksi vastuuvapauden myöntämistä, vaikka asiakirjojen luovutus on puutteellinen tai jättämättä reklamoimatta ja vaatimatta puuttuvia AsOy:n asiakirjoja perustajaosakkaalta tai rakennusajan hallitukselta.

AsOy:n hallituksen antaessa suostumuksen vakuuksien vapauttamiselle, mutta osan ostajista kieltäytyessä, katsotaan vakuuden olevan voimassa ensisijaisesti vapauttamisen evänneiden ostajien hyväksi ja toissijaisesti AsOy:n hyväksi. Vakuudesta korvataan ensisijaisesti ostajille perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta aiheutunut vahinko ja toissijaisesti AsOy:lle rakentamisen sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheestä aiheutunut vahinko AsOy:n kunnossapitovastuualueella.²⁷⁷ Katson tämän muodostavan mielenkiintoisen kysymyksen luovutettavien AsOy:n asiakirjojen ollessa AsOy:n omaisuutta, ei ostajien. Vahingonkorvausten osalta kysymystä ei ole, mikäli ostajalle sellaisia aiheutuu. Katson, että asiakirjan teettämisen vakuusvaroin tulee tapahtua AsOy:lle. Vähimmillään AsOy:n tulee saada asiakirjasta kopio ostajalta. Tarvittaessa ostajan tulee luovuttaa hankittu asiakirja AsOy:lle ja saada siitä kopio.

²⁷⁵ Hupli 2023, s. 15.

²⁷⁶ Hupli 2023, s. 36.

²⁷⁷ Keskitalo 2018, s. 89.

Erityisesti AsOyL 7:27:n isännöitsijäntodistus on asiakirja, jonka puutteellisista tai vääristä tiedoista isännöitsijä sekä hallitus joutuvat herkästi vastuuseen.²⁷⁸ Katson tämän olevan yksi ongelmallisimmista asiakirjoista, joihin AsOy:n luovutettavien asiakirjojen puutteet vaikuttavat. Isännöitsijäntodistus perustuu suureen määrään tietoa AsOy:stä aina menneestä, nykyisestä ja tulevasta. Isännöitsijäntodistusta tarvitaan laajasti niin asunnon vuokraamiseen ja myymiseen kuin lainan hakemiseen. Mikäli AsOy:llä ei ole isännöitsijää on AsOy:n pj. velvollinen antamaan isännöitsijäntodistuksen. AsOy:n pj. on todennäköisesti maallikko ja asiakirjapuutteet tekevät tehtävästä äärimmäisen haastavan. Hallitus vastaa rakennusvirheiden ja rakentamisen puutteiden reklamoinnista rakennuttajalle, jolloin isännöitsijän ja hallituksen on huomioitava tämä kiinteistönpidossa eli huollossa niin tiedonsaannin kuin korjausten toteuttamisen osalta.²⁷⁹ Huomioinnin tulee sisältää kaikki havainnot asiakirjojen puutteista suoritettaessa kiinteistönpidon tehtäviä hallituksen, isännöitsijän, huoltoyhtiön tai muun toimijan toimesta. Isännöitsijän ja hallituksen on vastaavasti reklamoitava rakennuttajaa puuttuviksi havaituista asiakirjoista.

AsOy:n isännöitsijän vaihtuessa on suositeltavaa laatia siirrettävästä kirjanpitoaineistosta luettelo, jonka allekirjoittavat uusi isännöitsijä ja väistynyt isännöitsijä tai AsOy:n hallitus, sillä AsOy:n hallitus vastaa viimekädessä aineiston siirtymisestä.²⁸⁰ Tässä kohtaa AsOy:n asiakirjapuutokset todennäköisesti viimeistään selviävät ja saattavat aiheuttaa ongelmia. Uusi isännöitsijä tuskin iloitsee tiedosta, että AsOy:ltä puuttuu asiakirjoja, sillä se vaikeuttaa hänen työskentelyään.

AsOy:ssä henkilötietoja käsittelevät pääasiassa hallitus ja isännöintiyritys. GDPR:n ja TSL:n velvoitteiden täyttämisestä vastaa viimekädessä AsOy:n hallitus, jonka vuoksi on keskeistä ymmärtää henkilötietojen suojaamisen sekä tietosuojasääntelyn tärkeys niin AsOy:n ja osakkaiden kuin hallituksen jäsenen oman vastuun kannalta.²⁸¹ Velvoitteiden täyttämisen edellytyksenä on jokai-

²⁷⁸ Grass ym. 2013, s. 25.

²⁷⁹ Sallinen 2022, s. 198.

²⁸⁰ Sallinen 2022, s. 377. Nähdäkseni sekä väistynyt isännöitsijä että AsOy:n hallituksen tulisi allekirjoittaa siirrettävän kirjanpitoaineiston luettelo. Perustelen kantani molempien tahojen vastuilla ja velvoitteilla.

²⁸¹ Haarma – Leppänen 2018, s. 11 ja 32.

sen hallituksen jäsenen ymmärrys AsOyL:n ja GDPR:n vaatimuksista ja keskeisimmistä periaatteista, joissa isännöitsijä voi auttaa.²⁸² AsOy:n hallitusten jäsenten tulee huolehtia tietoturvasta ja -suojasta käsitellessään AsOy:n asioita ja henkilötietoja, sillä huolimattomuus vaikuttaa yhtiön, muihin osakkaisiin ja asukkaisiin sekä heihin itseensä. Useimmissa tapauksissa hallitus ulkoistaa henkilötietojen käsittelyn ja GDPR:n velvoitteet sopimuksella ulkoiselle isännöintipalvelulle.²⁸³ Riippumatta siitä täyttääkö GDPR:n velvoitteet ja käsittelee henkilötietoja hallitus tai isännöitsijä, edellyttää käsittelyn ja velvoitteiden suunnitteleminen sekä toteuttaminen tietoja AsOy:stä ja AsOy:n hallussa olevasta tiedosta. Vastaavasti AsOy:n sopimusten tekemiseen yleisesti ja henkilötietojen käsittelyä koskevien sopimusten tekemiseen tarvitaan runsaasti asiakirjoja AsOy:stä.

AsOy:n ollessa GDPR:ssä tarkoitettu rekisterinpitäjä kerätessään henkilötietoja ja muodostaessaan niistä rekistereitä, tulee sen sopia kirjallisesti henkilötietojen käsittelyn siirtämisestä henkilötietojen käsittelijän kuten isännöintiyrityksen kanssa.²⁸⁴ Sopimisen vaatimus tarkoittaa AsOy:lle, käytännössä isännöitsijälle ja hallitukselle, velvollisuutta ja vastuuta arvioida keille palveluntarjoajista siirretään AsOy:n rekistereistä tietoja sekä laatia ja tarpeen vaatiessa päivittää käsittelysopimukset liittyen näihin rekisterinpitäjä-käsittelijä-suhteisiin.²⁸⁵ Nähdäkseni tällaiset arviot ja käsittelysopimukset on tullut laatia jo rakentamisvaiheen aikana rakentamisaikaisen hallituksen toimesta ja niiden tulisi sisältyä AsOy:n asiakirjojen luovutuksen luovutettaviin asiakirjoihin. GDPR luo tarpeen päivittää sopimuksia alihankkijoiden kanssa ja varmistaa rekisteröityjen, eli AsOy:ssä osakkeenomistajien ja asukkaiden, GDPR:ssä taattujen oikeuksien toteutuminen käytännön tasolla.²⁸⁶ Esitetyt toimet edellyttävät hallituksen jäsenien ja isännöinnin yhteistyötä, vaikka viimekädessä toimet ovat AsOy:n hallituksen vastuulla.²⁸⁷ Käsittelysopimusten ja niihin liittyvien arvioiden päivittämiseksi hallitus tarvitsee AsOy:stä tietoja, jotka selviävät luovutettavista asiakirjoista, jolloin asiakirjoihin liittyvät puutteet olisivat erittäin haitallisia.

²⁸² Haarma – Leppänen 2018, s. 11 ja 39.

²⁸³ Haarma – Leppänen 2018, s. 26.

²⁸⁴ Haarma – Leppänen 2018, s. 35 ja 57.

²⁸⁵ Haarma – Leppänen 2018, s. 65.

²⁸⁶ Haarma – Leppänen 2018, s. 11.

²⁸⁷ Haarma – Leppänen 2018, s. 11.

AsOy:n hallitus antaa ohjeita ja määräyksiä yhtiön päivittäisestä hoidosta sekä vastaa viimekädessä itse päivittäisen hoidon tehtävistä.²⁸⁸ Tällaiset ohjeet ja määräykset AsOy:n päivittäisestä hoidosta ja tehtävistä perustuvat AsOy:n asiakirjoihin sekä tarpeisiin, joita on vaikea toteuttaa, mikäli AsOy:n asiakirjat ovat puutteellisia. Uudiskohteelle perustajaosakkaan asettamien vakuuksien kuten takuuajan vakuuden arvosta ja valvonnasta ei vastaa luottolaitos, vaan se on AsOy:n hallituksen tehtävä.²⁸⁹ Tämä edellyttää asiakirjoja koskien vakuutta ja sen säilyttämistä. Hallituksen tehtävä on vapauttaa rakentamisvaiheen vakuus AskL 18 §:n mukaisesti sen edellytyksien täyttyessä. Suostumukset vakuuden vapauttamiseksi tulee saada kirjallisesti AsOy:n asukashallitukselta ja jokaiselta ostajalta erillisellä vapautuslomakkeella.²⁹⁰ Hallituksen tehtäviin kuuluu isännöitsijän valitseminen ja erottaminen, josta määrätään usein tarkemmin AsOy:n yhtiöjärjestyksessä.²⁹¹ Isännöitsijän onnistunut valitseminen ja erottaminen edellyttää AsOy:n asiakirjoja.

Energiatodistuksesta voidaan todeta, että AsOy:n hallituksen olisi hyvä varmistaa laaditun energiatodistuksen paperisen tai sähköisen kopion toimittaminen osakkaille sillä energiatodistusta tarvitaan esimerkiksi asunnon myymisessä ja vuokraamisessa. Ideaalitilanteessa AsOy:n hallitukselle ja kaikille halukkaille osakkaille ja asukkaille tulisi järjestää infotilaisuus, jossa kuullaan itse todistuksen laatijaa.²⁹² Perustajaosakas voisi kutsua energiatodistuksen laatijan hallinnonluovutuskokoukseen tai asumisaikainen hallitus voisi järjestää tällaisen tilaisuuden pian hallinnon vaihduttua. Tilaisuudessa varmistettaisiin jokaisen saaneen kopion rakennuksen valmistuttua päivitetystä AsOy:n energiatodistuksesta, vaikka se onkin luovutusaineistoon kuuluva asiakirja.

Yleisellä tasolla hallituksen tehtäviä ovat strategiset tehtävät, kokonaisuuden hallinta, tulevaisuuden suunnittelu, isännöitsijän tukeminen, valvominen ja ohjeistaminen, isännöitsijän valitseminen ja erottaminen, osakkeenomistajien edunvalvonta, yhtiön taloudesta vastaaminen, taloyh-

²⁸⁸ Grass ym. 2013, s. 23; Hupli 2023, s. 8.

²⁸⁹ Kouru 1987, s. 39.

²⁹⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 40; Leskinen 2019, s. 142; Sallinen 2022, s. 199.

²⁹¹ Grass ym. 2013, s. 23; Furuhejm – Kempainen – Pujals 2021, s. 38.

²⁹² Pyly 2018 s, 70.

tiön sopimussuhteiden hallinta, AsOyL:n perustuvat tehtävät sekä yhtiöjärjestyksen noudattaminen.²⁹³ AsOy:n strategia ohjaa kiinteistönhoidon ja ylläpidon arvoja sekä luo pohjan päätöksenteolle omistajien ja asukkaiden tavoitteiden, toiveiden, visioiden, arvojen ja missioiden mukaisesti. Tähän kietoutuvat vastaavasti kokonaisuuden hallinta ja tulevaisuuden suunnittelu. Strategia sisältää yleensä AsOy:n korjausohjelman ja pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS), joka voidaan luoda 1–100 vuoden aikahaarukalla, vaikka tyypillisin on 1–10 vuotta. Strategian ja PTS:n onnistunut laatiminen edellyttää tuekseen suuren määrän tietoja AsOy:stä, tarjottavista asumisen palveluista, rakennuksesta löytyvästä teknologiasta, rakennusmateriaaleista ja -ratkaisuista. Pahimmillaan AsOy:n strategian puute johtaa AsOy:n osakkeiden jäämiseen omistajien käsiin arvottomina.

Asukashallituksen huolellinen taloudesta vastaaminen edellyttää tarvittavan kirjanpitoaineiston olemassaoloa, jotta ne voidaan säilyttää vaaditun ajan ja asianmukaisesti. Vastaavasti aineistoa tarvitaan AsOy:n poistojen ja muiden vähennysten tekemiseen sekä verotuksen hoitamiseen. AsOy:n hallitukselle kuuluva AsOy:n sopimussuhteiden hallinta edellyttää AsOy:lle luovutettavia asiakirjoja niin sopimussuhteista kuin AsOy:n tiedoista. AsOyL:n lisäksi muualta lainsäädännöstä löytyviä hallitukselle kuuluvia tehtäviä ovat esimerkiksi tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006, tilaajavastuulaki) velvoitteiden täyttäminen, rakentamisen tiedonantovelvollisuus, pelastussuunnitelman laatiminen ja päivittäminen, henkilötietojen asianmukainen käsitteleminen, turvasuojatehtävien asianmukainen teettäminen, yleisten teletilojen lukitusturvallisuudesta huolehtiminen, tupakkalain (549/2016) tupakointikieltojen hakeminen sekä AsOy:n palkkojen ja palkkioiden ilmoittaminen.²⁹⁴

Pelastussuunnitelman saaminen osana asiakirjaluovutusta on tärkeää, sillä se osoittaa rakennuksen omistajan ja haltijan tunnistavan rakennukseen ja asuintoimintaan liittyvät vaarat sekä varautuneisuuden niihin. Suunnitelmasta selviää rakennuksen turvallinen käyttö ja toiminta sekä käyttäjien vastuut. Hallitus on vastuussa asuinkiinteistön pelastussuunnittelusta. Pelastussuunnitelman tiedot vaikuttavat AsOy:n toimintaan, ostajien omaisuuden mahdollisimman hyvään säilyvyyteen ja asukkaiden turvallisuuteen vahingon kuten tulipalon sattuessa. Hallituksen tehtäviin

²⁹³ Grass ym. 2013, s. 23.

²⁹⁴ Hupli 2023, s. 26–27.

luetaan AsOy:n riskien määrittäminen, hallinta ja minimoiminen, jossa isännöitsijän tehtävänä on auttaa asiantuntijana.²⁹⁵ AsOy:n toimintaan liittyy oikeudellisia, hallinnollisia sekä rakennuksen ja kiinteistön rakenteellisia ja terveydellisiä riskejä. Esitettyjen AsOy:n toiminnan riskien hallitseminen sekä minimoiminen edellyttää tuntemusta AsOy:stä ja rakennuksesta, joka saavutetaan hallinnonluovutuksessa saatujen AsOy:tä ja rakennusta koskevien asiakirjojen avulla.

Uudessa AsOy:ssä tulee sopia tilinkäyttöoikeuksista ja kaupparekisteri-ilmoituksen laatimisesta, laskutustietojen päivittämisestä, internetistä, taloyhtiön sivujen ja sosiaalisten medioiden perustamisesta, autopaikkojen jakamisen ja vuokraamisen pelisäännöistä, ohjeista osakkaiden remontteihin ja niistä ilmoittamiseen, toimintaohjeista hätätilanteisiin kuten vesivuotoihin, erinäisistä yhteisistä hankinnoista, hälytyslaitteista, käyttöohjeista sähköisiin järjestelmiin, avainhallinnasta ja lisäävaimista, saunavuorolistoista, väestönsuojatilan käytöstä ja hyödyntämisestä, huoneistokohtaisten vesimittareiden luennasta sekä järjestyssäännöistä.²⁹⁶ Lähes kaikista edellä listatuista sopiminen edellyttää tietoja AsOy:stä, jotka selviävät luovutettavista asiakirjoista. AsOy:n asiakirjojen avulla määritellään yhtiön autopaikat ja niistä perittävien vastikkeiden määrä ja mahdolliset pysäköintiluvat. Osakkaiden remontit ja niistä ilmoittamisen ohjeistaminen edellyttävät tuntemusta rakennuksen rakenteista, joka saadaan erinäisistä suunnitelmista ja materiaaleja koskevista tiedoista. Taloyhtiönetti on AsOy:n vastuulla ja sitä koskevien ohjeistuksien ja sopimusten on oltava AsOy:n hallussa ongelmien varalta. Hälytyslaitteiston ja käyttöjärjestelmien ohjeet ja tiedot ovat merkittävässä osassa AsOy:n toimintaa. Vastaava pätee avainhallinnan asioihin sekä uusien tai lisäävainten teettämiseen. Väestönsuojatilojen käyttäminen, huoltaminen ja ylläpitäminen edellyttävät asiakirjoista ilmenevää tietämystä rakennuksen väestönsuojatilasta. Osa sovittavista asioista tulee käsitellä ja päättää yhtiökokouksessa, jossa osakkaille on annettava päätettävästä aiheesta tietoja, jotka saadaan AsOy:n asiakirjoista. Mikäli sovittavien asioiden asiakirjoja puuttuu AsOy:lle hallinnonluovutuksessa luovutettavista asiakirjoista, vaikuttaa se merkittävästi AsOy:n toimintaan ja sen tehtävään tarjota turvallista, terveellistä ja viihtyisää asumista.

²⁹⁵ Grass ym. 2013, s. 91; Sallinen 2022, s. 244.

²⁹⁶ Sallinen 2022, s. 197–198.

Asiakirjapuutteet altistavat ASOy:n ja sen hallituksen korvausvastuulle ja rikosoikeudelliselle vastuulle, joka puolestaan vaarantaa ASOy:n taloudellisen vakauden, olemassaolon ja muiden osakkaiden aseman heidän joutuessa kattamaan epäsuorasti korvaukset vastikkeina. Takuuajana hallituksen ja isännöitsijän on erittäin tärkeää muistuttaa osakkaita havaitsemiensa normaalista poikkeavien sekä mahdollisesti jo korjattujen rakenteiden poikkeamien ilmoittamisesta.²⁹⁷ Tällaisia takuuajan poikkeamia ja niiden vaikutuksia tutkitaan sekä arvioidaan suunnitelmia, materiaaleja ja rakentamismenetelmiä koskevien tietojen avulla, jotka selviävät ASOy:n asiakirjoista.

Hallituksen ja isännöitsijän tehtäviin kuuluu laatia talousarvioesitys eli budjetti ASOy:n yhtiökokoukselle.²⁹⁸ Budjetissa esitetään yleensä vertailuksi edellisen tilikauden budjetti, jota on lähes mahdotonta esittää, mikäli perustajaosakas ei sellaista luovuta rakennusajalta. Puute heikentää ostajien kykyä muodostaa kokonaiskuva ASOy:n kulujen toteutumisesta, kasvusta ja varojen käytöstä. Tilinpäätöksen valmistuessa istuvan hallituksen jäsenten on allekirjoitettava tilinpäätös, vaikka se koskisi väistyneen hallituksen toimikautta.²⁹⁹ Asukashallituksella on velvollisuus allekirjoittaa rakennusajan tilinpäätös, jonka on annettava oikea ja riittävä kuva ASOy:n toiminnasta. Tilinpäätöksen on sisällettävä kirjanpitolain (1336/1997, KPL) 3:1:n ja *olennaisuusperiaatteen* tiedot. Allekirjoittaja saa jättää eriävän mielipiteen, joka vaadittaessa liitetään tilinpäätökseen. Kirjanpitolain 3:7a korostaa hallituksen velvollisuutta säilyttää tilinpäätös ja mahdollinen toimintakertomus. Hallitusjäsenen vastuu päättyy vasta KPL 2:10.1:ssä säädetyn 10 vuoden säilytysajan kuluttua. Tästä seuraa perustajaosakkaalle ja rakennusaikaiselle hallitukselle selkeä ja korostettu velvollisuus laatia sekä säilyttää asianmukaisesti rakennusaikainen tilinpäätös ja mahdollinen toimintakertomus, jotka tulee myös luovuttaa ASOy:lle, jotta asukashallituskin kykenee täyttämään tämän säilytysvelvollisuuden rakennusajan asiakirjojen osalta. Tämä tukee myös perustajaosakkaan velvollisuutta korjata ja korvata luovutettavien asiakirjojen puutteet ja niistä seuranneet välilliset ja välittömät vahingot 10 vuoden ajan sekä säilyttää itsellään kopiot asiakirjoista 10 vuotta.

²⁹⁷ Sallinen 2022, s. 145.

²⁹⁸ Sallinen 2022, s. 318.

²⁹⁹ Rekola-Nieminen 2021, s. 83.

3 Hallinnonluovutus

3.1 Hallinnonluovutuksen valmisteleminen

Isännöitsijän työt uudiskohteessa alkavat rakennusaikana ja silloin tärkeänä ajankohtana on tuleva hallinnonluovutuskokous.³⁰⁰ Ennen uudiskohteen vastaanottokatselmusta uudelle isännöitsijälle luovutetaan kaikki luovutusasiakirjat, suunnitelmat, avaimet ja pääsykoodit allekirjoitusta vastaan.³⁰¹ Luettelo isännöitsijälle luovutetusta aineistosta liitetään liitteeksi vastaanottokatselmuksen pöytäkirjaan ja allekirjoitettu pöytäkirja liitetään AsOy:n hallinnonluovutusaineistoon.³⁰²

Rakentamisen urakkaohjelmassa on mahdollista täsmentää mitkä dokumentit ja toimenpiteet urakoitsijan täytyy luovuttaa ennen rakennusajan vakuuden palauttamista.³⁰³ Viimeistä maksuerää, loppuerää, ei yleensä makseta ennen urakan vastaanottoa, takuuajan vakuuksien asettamista ja luovutusasiakirjojen luovuttamista ostajille tai asukashallitukselle.³⁰⁴ Luovutusasiakirjojen sisältöä koskevat tärkeimmät vaatimukset esitetään urakkarajaliitteessä.³⁰⁵ *Ohjekortti RT-103008 Urakkaohjelman laatiminen, talonrakennustyö* kohdassa 13.5 määritellään ja esitetään luovutusasiakirjojen toimittaminen, muut erityiset vaatimukset ja tiedot mallina. Mallissa keskeisimpiä luovutusasiakirjoja ovat rakennustyön tarkastus-, kiinteistönpito-, käyttö- ja huoltokirja.

Piikkilä – Sahlstén mukaan uudiskohteessa tulee tehdä kaikista tarkastuksista, mittauksista ja kokeista pöytäkirjat ja liittää pöytäkirjat osaksi AsOy:n luovutusaineistoa.³⁰⁶ AsOy:n hallinto luovutetaan käytännössä työmaan saatua tarvittavat loppupiiirustukset, viranomaistodistukset ja pöytäkirjat tilinpäätöksen tekoa varten, tilinpäätöksen tultua tehdyksi ja tilintarkastajan tarkastamaksi sekä osakkeenostajien tultua kutsutuksi hallinnonluovutuskokoukseen AsOyL:n ja AsOy:n

³⁰⁰ Asianajotoimisto Kuhanen/Asikainen/Kanerva, ingressi, <https://www.kak-laki.fi/uusi-taloyhtio-haltuun-vinkit-isannoitsijalle/>.

³⁰¹ Leskinen 2019, s. 140.

³⁰² Leskinen 2019, s. 140–141.

³⁰³ Kankainen, 2014 s. 63.

³⁰⁴ Kankainen 2014, s. 67. Loppuerä on hyvä painostuskeino asiakirjojen luovutuksen virhetilanteessa.

³⁰⁵ Kankainen 2014, s. 82.

³⁰⁶ Piikkilä – Sahlstén 2017, s. 114.

yhtiöjärjestyksen mukaisesti.³⁰⁷ Ennen hallinnonluovutuskokousta ja osakashallinnon alkamista tulee valmistella kokouksessa käsiteltävät asiat, koota AsOy:lle luovutettavat asiakirjat ja viimeistellä kaikki muut rakennusajan asiat.³⁰⁸ Rakennusaikainen kirjanpito saatetaan rakennusvaiheen päättyessä loppuun, jotta saadaan laadittua rakennusaikainen tase eli luovutustase.³⁰⁹ Koska rakennusvaiheen päättyessä tehtävä välitilinpäätös ei ole KPL:n mukainen varsinainen tilinpäätös, voidaan se muodostaa vapaamuotoisemmin kuin AsOy:n varsinainen tilinpäätös.³¹⁰

3.2 Hallinnonluovutuskokouksen järjestäminen

Perustajaosakkaan ja rakennusvaiheen aikana uudiskohteen asunto-osakkeita ostaneet pitävät niin kutsutun hallinnonluovutuskokouksen rakennuksen valmistuttua. AskL 2:23:n mukaan rakennuksen valmistuttua ja Rakvv:n hyväksyttyä rakennuksen käyttöönotettavaksi kokonaisuudessaan, tulee rakennusaikaisen hallituksen ilman aiheetonta viivytystä järjestää hallinnonluovutuskokous, jossa uudiskohteen AsOy luovutetaan osakkeenostajien hallintoon. Rakentamisvaihe päättyy hallinnonluovutuskokoukseen ja hallinnon tultua luovutetuksi ostajille. Hallinnonluovutuksessa valitun uuden osakashallituksen toimikausi alkaa valintatilaisuudesta.³¹¹

AsOy:n hallinnonluovutuskokous on nimityksestään huolimatta AsOyL 6:4:n mukainen ylimääräinen yhtiökokous.³¹² Hallinnonluovutuskokous tulee kutsua koolle noudattaen AsOyL:n säännöksiä yhtiökokouksen koolle kutsumisesta.³¹³ Lisäksi tulee noudattaa AsOy:n yhtiöjärjestyksen määräyksiä kokouksen koolle kutsumisesta.³¹⁴ Kaikki AsOy:n osakkaat tulee kutsua todistettavasti eli lähettämällä kirjallinen kokouskutsu ylimääräiseen yhtiökokoukseen heidän ilmoittamaansa

³⁰⁷ Ala-Prinkkilä 2018, väliotsikon luovutuskokous, kolmas leipätekstin kappale, Merja Vainikan kommentti.

³⁰⁸ Rakennusteollisuus RT ry, leipätekstin toinen kappale, toinen lause, <https://rt.fi/jasenille/sopimus-jalaciasiat/asuntokauppalaki/hallinnonluovutuskokous/>.

³⁰⁹ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 161.

³¹⁰ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 161.

³¹¹ Ala-Prinkkilä 2018, Väliotsikon hallinnonluovutus toinen leipätekstin kappale.

³¹² Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 141, 166–167 ja 169; Haapsaari 2019, otsikko ja leipätekstin toinen kappale sekä kolmannen kappaleen ensimmäinen lause.

³¹³ Kesitalo 2018, s. 113; Sallinen 2022, s. 196.

³¹⁴ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 169.

osoitteeseen vähintään 2 viikkoa ennen kokousta.³¹⁵ Kokoukseen tulee kutsua kaikki osakkeenomistajat riippumatta siitä, onko heillä vielä oikeutta käyttää päätösvaltaa AsOy:ssä.³¹⁶ rakennus-aikaisen hallituksen lisäksi perustajaosakas, rakennuttajan valtuuttama hankkeen vetäjä tai rakennuttaja-asiamies voi kutsua hallinnonluovutuskokouksen koolle.³¹⁷

AsKL 2:23:ssä veloitetaan merkitsemään kokouskutsuun esityslista nimenomaisesti kaikista käsiteltävistä asioista sekä maininta rakentamisvaiheen tai rakentamisvaiheen jälkeisten vakuuksien vapautumisen ajankohdasta AsKL 2 luvun 18 a §:n mukaisesti ilman ostajien suostumusta ja miten ostajan täytyy toimia tahtoessaan estää vakuuksien vapautumisen. Kokoukseen voi halutessaan osallistua RS-pankin edustaja.³¹⁸ Kokoukseen osallistuu kohteen uusi isännöitsijä, joka toimii yleensä hallinnonluovutuskokouksen sihteerinä.³¹⁹ Muita kokoukseen osallistuvia tahoja ovat osakkeenostajien kokouksessa valitut rakennustyön tarkkailija sekä tilintarkastaja.³²⁰

Kokouksen avaa kokouksen koolle kutsunut perustajaosakas, hankkeen vetäjä tai rakennuttaja-asiamies.³²¹ Kokouksen osanottajat järjestäytyvät valitsemalla keskuudestaan kokoukselle puheenjohtajan, sihteerin ja pöytäkirjantarkastajat sekä ääntenlaskijat.³²² Hallinnonluovutuskokouksesta tulee laatia pöytäkirja, jonka tarkastavat kokouksessa valitut pöytäkirjantarkastajat ja allekirjoittavat kokouksen pj. ja sihteeri sekä pöytäkirjan tarkastajat.³²³ Osakkeenostajien oikeusturvan ja AsOy:n etujen valvomisen kannalta katson erittäin tärkeäksi osakkeenostajien uskaltumisen asettua ehdolle hallinnonluovutuskokouksen järjestäytymisessä valittaviin rooleihin, kuten pöytäkirjan tarkastajiksi, riippumatta aikaisemmasta kokemuksestaan ja tarvittaessa esittämään rohkeasti havaintoja ja huomioita mahdollisesti epäselvistä tai virheellisistä asioista.

³¹⁵ Anttila 2018, ensimmäisen leipätekstin kappaleen kolmas lause; Leskinen 2019, s. 142.

³¹⁶ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 169; Keskitalo 2018, s. 113.

³¹⁷ Leskinen 2019, s. 142–143; Sallinen 2022, s. 196.

³¹⁸ Leskinen 2019, s. 142.

³¹⁹ Leskinen 2019, s. 142.

³²⁰ Ala-Prinkkilä 2018, väliotsikko luovutuskokous, neljäs leipätekstin kappale, Merja Vainikka kommentti. Esimerkiksi YIT:ltä hallinnonluovutuskokoukseen osallistuvat YIT:n edustajina projektipäällikkö hallituksen puheenjohtajan asemassa, rakennuttaja-asiamies hallituksen jäsenenä, työmaan edustajia, ulkopuolinen valvoja sekä YIT:n kohteeseen valitsema ammatti-isännöitsijä.

³²¹ Leskinen 2019, s. 142.

³²² Leskinen 2019, s. 142.

³²³ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 170; Leskinen 2019, s. 142.

Hallinnonluovutuskokous järjestetään vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa melko nopeasti rakennuksen valmistumisen jälkeen.³²⁴ AskL:ssa tai AskL:n esitöissä ei määritellä *ilman aiheetonta viivytystä* tai minkä ajan kuluessa yhtiökokous hallinnonluovutuskokouksen pitämiseksi tulee kutsua koolle.³²⁵ Tämä tarkoittaa yleensä enimmillään muutamaa, noin 3–4 kuukautta, asukkaiden muuttamisesta rakennukseen.³²⁶ AsOy:ssä rakennuksen asukkaiden muutto tapahtuu useasti jo ennen hallinnonluovutuskokouksen pitämistä.³²⁷ Asukkaiden muutto on AsOy:n luovutettavien asiakirjojen ja ostajien oikeusturvan kannalta haastava tilanne, sillä asumisaikainen AsOy:n toiminta alkaa ostajien ja muiden asukkaiden sisäänmuutosta. Asumisaikana erilaiset AsOy:n asiakirjat tulevat tarpeellisiksi, jotta AsOy:n arki saadaan käyntiin, mutta niitä ei kuitenkaan ole vielä luovutettu AsOy:lle. Vastaavasti sisäänmuuton jälkeen luovutettaviin asiakirjoihin alkaa kertymään asumisaikaista hallintoa koskevia asiakirjoja ja tietoja, jotka perustajaosakkaan tulee myös luovuttaa. Asumisaikaiset tiedot vaikeuttavat luovuttamisen toteuttamista ja kaikkien ostajien asemassa olevien AsOy:lle luovutettaviin AsOy:n asiakirjoihin tutustumista. Esitetyn myötä palataan aiemmin tutkielmassa esitettyihin AskL:n mukaisen kuluttajaostajan ja AsOyL:n osakkaan aseman tiedonsaantioikeuden eroihin AsOy:n asioista koskien AsOy:n rakennus- ja asumisaikaa.

3.3 Hallinnonluovutuskokouksessa käsiteltävät asiat

Hallinnonluovutuskokouksessa käsitellään useita rakentamisaikaan, rakentamiseen sekä yhtiön hallintoon liittyviä asioita.³²⁸ AskL 2 luvun 23 §:n 1 mom. 1–3 kohdissa määrätään hallinnonluovutuskokouksessa ehdottomasti käsiteltävät asiat eli tilinpäätös, taloussuunnitelman toteutuminen, tilintarkastajien lausunnot, tiedot rakennustyön teknisestä toteuttamisesta, asukashallituksen valitseminen ja tilintarkastajien valinta jäljellä olevaksi toimikaudeksi. Rakennuttaja, kohteen

³²⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 141.

³²⁵ Keskitalo 2018, s. 113. Keskitalon mukaan hallinnonluovutuskokous tulisi järjestää noin neljä viikon kuluessa Rakvv:n käyttöönottohyväksynnän saamisesta.

³²⁶ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 162; Leskinen 2019, s. 142; Asianajotoimisto Kuhanen/Asikainen/Kanerva, kolmas leipätekstin kappale, <https://www.kak-laki.fi/uusi-taloyhtio-haltuun-vinkit-isannoitsijalle/>.

³²⁷ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 166–167; Aura Rakennus, uuden asunnon ostaminen, väliotsikko rakentamisen jälkeen, leipätekstin ensimmäinen lause. <https://aurarakennus.fi/uuden-asunnon-ostaminen>.

³²⁸ Koska hallinnonluovutuskokouksen käsiteltävistä asioista määrätään melko laveasti AskL 2 luvun 23 §:n 1 mom. 1–3 kohdissa, on hallinnonluovutuskokouksia taatusti useita erilaisia ja eri laatuksia. Katson kokousten laadun todennäköisesti vaihtelevan tapauskohtaisesti ja järjestävän perustajaosakkaan mukaan.

valvoja tai vastaava työnjohtaja antaa tiedot rakennustyön teknisestä toteuttamisesta käymällä lävitse keskeisimpänä pitämiään rakentamisen osa-alueita sekä toteaa rakentamisen tehdyksi suunnitelmien mukaisesti.³²⁹ Rakennustyön teknisen toteuttamisen yhteydessä annetaan osakkeenostajien valitsemaalle rakennustyön tarkkailijalle puheenvuoro kertoa kokoukselle havainnoistaan.³³⁰ Hallinnonluovutuskokouksessa osakkeenostajilla on mahdollisuus esittää perustajaosakkaalle rakennuksen rakentamista koskevia kysymyksiä.³³¹ Vastaavasti kokouksessa on mahdollista käydä läpi AsOy:n huoltoon liittyviä asioita osakkeenostajien kanssa.³³²

Kokouksessa tulee käydä AskL:n mukaisesti läpi AsOy:n välitilinpäätös, selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta sekä tilintarkastajien lausunnot.³³³ AsOy:n taloudellisen aseman toteaminen on yksi tärkeimmistä käsiteltävistä asioista.³³⁴ Perustajaosakkaan yksin määrittelemät hoitovastikemäärät sekä niiden riittävyys kannattaa varmistaa.³³⁵ Rakennusaikaisen hallituksen tulee laatia rakennusaikainen tase ja sen tulee olla yhtenevä AsOy:stä ostajille turva-asiakirjoissa esitetyn taloussuunnitelman kanssa.³³⁶ Taseen ostajille antaman informaatioarvon optimoimiseksi tase tulisi laatia kirjanpitoasetuksen (1339/1997) mukaista vähimmäistasetta yksityiskohtaisemmin.³³⁷

AsOy:n asumisajan tilinpäätöksessä tehdään poistoja, joita varten rakennuksen hankintamenoista on eroteltava kiinteistön ainesosat, kuten koneet ja laitteet, niiden poistosäännösten ollessa erilaiset varsinaisesta rakennuksesta.³³⁸ Vastaavasti omaksi eräkseen poistojen tekemiseksi

³²⁹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 170; Keskitalo 2018, s. 114; Leskinen 2019, s. 142; Sallinen 2022, s. 196.

³³⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 44 ja 170; Keskitalo 2018, s. 114; Leskinen 2019, s. 142; Sallinen 2022, s. 196. Puheenvuoro voidaan antaa myös asukas edustajalle, mikäli ostajien kokous on sellaisen valinnut. Katson, että asukas edustajan sijaan ostajien tulisi valita aina ammattilainen.

³³¹ Haapsaari 2019, leipätekstin viides kappale, neljäs lause; Rakennusteollisuus RT ry, artikkelin viimeinen lause, <https://rt.fi/jasenille/sopimus-ja-lakiasiat/asuntokauppalaki/hallinnonluovutuskokous/>.

³³² Rakennusteollisuus RT ry, artikkelin viimeinen lause, <https://rt.fi/jasenille/sopimus-ja-lakiasiat/asuntokauppalaki/hallinnonluovutuskokous/>; Aura Rakennus, väliotsikko rakentamisen jälkeen, toisen leipätekstin kappaleen kolmas lause, <https://aurarakennus.fi/uuden-asunnon-ostaminen>.

³³³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 161, 169 ja 190; Leskinen 2019, s. 142; Sallinen 2022, s. 196.

³³⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 169.

³³⁵ Sallinen 2022, s. 196.

³³⁶ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 163, 166 ja 169.

³³⁷ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 163.

³³⁸ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 163–164. Tällaisia koneita ja laitteita ovat hissit, lämpö-, ilmanvaihto- ja ilmastointilaitteet, kodinkoneet, kiukaat sekä keskusantennit. Vastaavasti tasepuolesta tulee erottaa väestönsuojan osuus rakennuksen hankintamenoista, jotta se voidaan poistaa tasepuolella neljässä vuodessa.

erotellaan rakennuksen urakkasummaan sisältyvät erilaiset liittymismaksut.³³⁹ Rakennusliikkeen kustannuslaskennan avulla selvitetään esiteltyjen erillisten poistokohteiden hankintamenot.³⁴⁰ Puolestaan taseen liitetietoina esitettäviksi kuuluvat esimerkiksi AsOy:n oman pääoman muutokset ja omaisuuteen tehdyt kiinnitykset.³⁴¹ Velkakirjoista tulee mainita velkakirjakohtaisesti velkakirjan määrä ja kenelle velkakirja on annettu ja vastaavasti liitetiedoissa tulee esittää asunto-osakkeita koskevat rasitteet.³⁴² Lisäksi liitetiedoissa on aiheellista esittää AsOy:n saamat vakuudet.³⁴³ Luovutustase tulee laatia tietyllä päivämäärälle rakennuksen valmistumisen jälkeen.³⁴⁴

Rekola-Niemisen mukaan perustettavan AsOy:n rakennusurakoitsija ei valitettavasti useinkaan huolehdi kirjanpidon ja tilinpäätösten laadinnasta perustamisesta lähtien, vaan olettaa luovutettavan luovutustaseen olevan AsOy:n kirjanpidon alku.³⁴⁵ **Alasen** ja **Vuorenalustan** mukaan rakennusajan tasetta ja asumisaikaisten tapahtumien tasetta ei selkeyden vuoksi tule yhdistää, sillä erillään rakennusaikaisen taseen vertailu suhteessa taloussuunnitelmaan onnistuu paremmin.³⁴⁶ Asumisaikainen kirjanpito aloitetaan rakennuksen käyttöönotosta, rakennusaikaisen taseen toimiessa aloittavana taseena.³⁴⁷ AsOy:n välitilinpäätöstä pidetään tärkeänä tietolähteenä osakkeenostajille sekä asumisaikaiselle hallitukselle rakennuksen asumis- ja käyttöajan alkaessa, joten siihen tulisi sisällyttää runsaasti informaatiota AsOy:stä ja sen taloudellisesta asemasta.³⁴⁸

³³⁹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 164.

³⁴⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 164.

³⁴¹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 164.

³⁴² Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 164. Rasitteiksi luetaan velvoite rakentaa autopaikkoja tai väestönsuoja.

³⁴³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 165. Vakuuksia voivat olla rakentamisvaiheen jälkeistä aikaa varten ja perustajaosakkaan suorituskvyttömyyden varalta saadut vakuudet.

³⁴⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 166–167. Yleensä asukkaat ovat tällöin jo muuttaneet yhtiön rakennukseen, jonka seurauksena AsOy:n varsinaista hoitokirjanpitoa tulee pitää muuttopäivästä alkaen.

³⁴⁵ Rekola-Nieminen 2021, s. 8.

³⁴⁶ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 167.

³⁴⁷ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 167. Näin saadaan ensimmäiseen asumisaikaiseen tilinpäätökseen luovutustase ja asumisaikainen kirjanpito päättyneeltä tilikaudelta.

³⁴⁸ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 161.

Välitilinpäätöksen sisältämiä asiakirjoja voivat olla hallituksen kertomus, rakennusaikainen tase ja taseen liitetiedot, tase-erittely sekä selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta.³⁴⁹ Vaikka hallituksen kertomus ei ole pakollinen asiakirja välitilinpäätöksessä, osakkeenostajat hyötyvät kattavasti ja yksityiskohtaisesti rakennusaikaisen toiminnan esittävästä hallituksen kertomuksesta.³⁵⁰ Hallituksen kertomuksessa voidaan esittää selvitys AsOy:n perustamisesta, AsOy:n tontin hankinnasta, rakennuksen rakentamisesta, AsOy:n rahoituksesta, viranomaisten suorittamista tarkastuksista, autopaikoista, AsOy:n vakuutuksista sekä nimetä rakennusaikaiset hallituksen jäsenet, isännöitsijä, rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja.³⁵¹ Hallituksen kertomukseen tulisi sisällyttää tietoja rakennusajan jälkeiseltä asumisajalta, mikäli ostajat ja asukkaat ovat muuttaneet rakennukseen ennen hallinnonluovutuskokouksen pitämistä.³⁵²

Välitilinpäätöksen liitetiedoissa tai toimintakertomuksessa on mainittava asumisaikaisen kirjanpidon tulleen asianmukaisesti hoidetuksi hoitokirjanpidossa, joka yhdistetään kuluven tilikauden rakennusaikaiseen taseeseen.³⁵³ Rakennusaikainen hallitus ja isännöitsijä vastaavat hoitokirjanpidosta hallinnonluovutuskokoukseen asti.³⁵⁴ **Alanen** ja **Vuorenalustan** mukaan rakentamisaikaisen tilintarkastajan valitseminen lopuksi tilikaudeksi tarkastamaan kirjanpitoa ja hallintoa saattaa olla jatkuvuuden kannalta aiheellista.³⁵⁵ Perustajaosakkaan tilintarkastajan kohdalla katsotaan tulevan punnittavaksi jatkuvuuden tarjoamat edut suhteessa varmuuteen ostajien ja AsOy:n edun täysimääräisestä ajamisesta sekä ostajien oikeusturvasta. AskL 2:21:n mukaan osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan toimikausi kestää rakentamisaikaisen päättymisen tilikauden loppuun. Katson ostajien saavuttavan saman tai suuremman hyödyn valitsemalla osakkeenostajien kokouksessa edustajakseen AskL 2:21:n tilintarkastajan ja jatkamalla hänen kanssaan rakentamisaikaisen päättymisen tilikauden loppuun kuin Alasen ja Vuorenalustan toimintatavalla.

³⁴⁹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 161–162.

³⁵⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 162.

³⁵¹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 162. Rakennuksen rakentamisesta selvitetään suunnittelijat, urakoitsija ja mahdolliset aliurakoitsijat. Puolestaan yhtiön rahoituksesta selvitetään oma pääoma, lainat, laina-ajat, lainojen korot sekä lainojen vakuudet.

³⁵² Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 162. Asumisajalta tulisi sisällyttää pääoma- ja hoitovastikkeiden, vuokrien ja käyttökorvausmaksujen suuruus sekä huoltoyhtiön ja isännöinnin järjestäminen.

³⁵³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 167.

³⁵⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 167.

³⁵⁵ vrt. Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 170.

Tilintarkastuksessa tulee tarkastaa kaikki sopimukset ja velvoitteet, varmistaen niiden olevan oikein ilmoitettuina AsOy:n luovutusasiakirjoissa.³⁵⁶ Tilintarkastuksessa varmistetaan luovutustaseen perustuvan AsOy:n kirjanpitoon ja taloussuunnitelmaan sekä selvitetään mahdolliset poikkeamat ja varmistetaan niiden asianmukaisuus.³⁵⁷ Tilintarkastuksessa varmistetaan AsOy:n ja kaupparekisterin tietojen ajantasaisuus sekä luovutustaseen ja muiden luovutusasiakirjojen tietojen vastaavan rekisteritietoja.³⁵⁸ Vastaavasti tulee selvittää AsOy:llä luovutusvaiheessa olevien lainojen määrä ja AsOy:n vakuudet rahalaitoksen antaman vahvistuksen tai muiden asiakirjojen avulla.³⁵⁹ Tilintarkastajien tulee varmistaa hallituksen kertomuksessa annettujen tietojen totuudenmukaisuus ja perustuminen AsOy:n asiakirjoihin kuten kirjanpitoon ja luovutustaseeseen.³⁶⁰

Alanen ja Vuorenalusta toteavat olevan äärimmäisen tärkeää, että AsOy:n osakkaat eivät saa hallinnonluovutusvaiheessa väärää tai harhaanjohtavaa tietoa vaan riittävää ja oikeaa tietoa AsOy:n taloudellisesta tilasta sekä muista asioista.³⁶¹ Välitilintarkastusta toteutettaessa on aiheellista tarkastaa AsOy:n hoitokirjanpito aina hallinnonluovutuskokoukseen asti.³⁶² Hoitokirjanpidon tarkastamisen yhteydessä tulee tarkastaa AsOy:n menojen tulleen rakennuksen valmistumisvaiheessa oikeaoppisesti katkaistuiksi liittymismaksujen kuten huolto-, sähkö-, vesi-, lämpö-, viemäri ja laajakaistaliittymämaksujen ollessa rakentajan maksettavia kiinteistön hankintahintaan kuulumisen seurauksena ja niitä saatetaan periä useassa maksuerässä, jonka vuoksi osa liittymismaksuista saattaa olla luovutusvaiheessa maksamatta.³⁶³ AskL 2 luvun 23 §:n 1 mom. 1 kohta edellyttää välitilinpäätöksestä ja taloussuunnitelman toteutumisesta rakennusaikaisen tilintarkastajan lausuntoa, joka esitetään hallinnonluovutuskokouksessa.³⁶⁴

³⁵⁶ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 184.

³⁵⁷ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 187.

³⁵⁸ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 187.

³⁵⁹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 187.

³⁶⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 187–188.

³⁶¹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 188.

³⁶² Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 188.

³⁶³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 188.

³⁶⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 190.

Rakennusaikainen hallitus toimii yhtiön hallituksena hallinnonluovutuskokoukseen asti ja luovuttaa kokouksessa paikkansa uudelle osakkaiden muodostamalle hallitukselle.³⁶⁵ Hallinnonluovutuskokouksessa tulee AskL 2:23:n mukaisesti valita yhtiölle osakkaista muodostuva hallitus.³⁶⁶ Hallituksen vaaleissa osakkeiden tuottama äänimäärä määräytyy AsOyL:n, OYL:n säännöksiin ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.³⁶⁷ Ostajalla on hallinnonluovutuskokouksessa osakkeiden suoma äänioikeus vaikkei osakkeiden omistusoikeus olisi ennen kokousta siirtynyt perustajaosakkaalta ostajalle.³⁶⁸ Osakashallituksen toimikausi alkaa valinnasta hallinnonluovutuskokouksessa.³⁶⁹

Rakentamisvaihe päättyy Rakvv:n hyväksyttyä rakennuksen kokonaisuudessaan käyttöön otettavaksi ja kun AsOy:lle on valittu asumisaikainen hallitus osakkaista hallinnonluovutuskokouksessa (AskL 1:5.2). Hallinnonluovutuskokouksen esityslistalla voi olla esitys rakennusaikaisen hallituksen vastuuvapauden myöntämisestä.³⁷⁰ Vastuuvapautta ei sen oikeusvaikutuksien sekä uuden asukashallituksen AsOy:öön ja AsOy:n toimintaan perehtymättömyyden vuoksi suositella mahdollisesta esityksestä huolimatta myönnettäväksi vielä hallinnonluovutuskokouksessa.³⁷¹ Vastuuvapaus voidaan seuraamuksitta tai haittavaikutuksitta myöntää seuraavassa AsOy:n ylimääräisessä tai varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkeenomistajien ja asumisaikaisen hallituksen ehdittyä tutustumaan AsOy:n toimintaa ja asiakirjoihin.³⁷² Katson vastuuvapauden myöntämisen esittämisen hallinnonluovutuskokouksessa perustajaosakkaan ja rakennusaikaisen hallituksen vastuusta vapautumiseen pyrkimisen sekä rakennushankkeen taakse jättämisen näkökulmasta ymmärrettäväksi. Ostajien oikeusturvan ja AsOy:n toiminnan näkökulmasta tarkasteltuna katson, että vastuuvapauden myöntämistä ei tulisi edes esittää kokouksessa käsiteltäväksi asiaksi.

³⁶⁵ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 170; Keskitalo 2018, s. 114; Sallinen 2022, s. 194.

³⁶⁶ Leskinen 2019, s. 142; Sallinen 2022, s. 194.

³⁶⁷ Keskitalo 2018, s. 114. AsOyL 6:13.1:n mukaisesti osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksen asioissa.

³⁶⁸ Keskitalo 2018, s. 114.

³⁶⁹ Anttila 2018, väliotsikon asiakirjojen luovuttaminen yhtiölle leipätekstin ensimmäinen lause; Keskitalo 2018, s. 114; Haapsaari 2019, leipätekstin seitsemäs kappale, toinen lause. Hallinnonluovutuskokouksessa voidaan päättää rakennusaikaisen hallituksen ja asukashallituksen palkkiosta.

³⁷⁰ Ala-Prinkkilä 2018, väliotsikko hallinnon luovutus, viides leipätekstin kappale; Leskinen 2019, s. 142; Sallinen 2022 s.196.

³⁷¹ Ala-Prinkkilä 2018, väliotsikko hallinnon luovutus, viides leipätekstin kappale; Keskitalo 2018, s. 114; Haapsaari 2019, leipätekstin neljäs kappale, toinen lause; Sallinen 2022, s. 196.

³⁷² Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 170; Ala-Prinkkilä 2018, väliotsikko hallinnon luovutus, viides leipätekstin kappale; Haapsaari 2019, leipätekstin neljäs kappale, toinen lause; Sallinen 2022, s. 196.

Hallinnonluovutuksen yhteydessä rakennuttajan tai rakennusaikaisen hallituksen on luovutettava valitulle asumisaikaiselle hallitukselle kaikki AsOy:lle kuuluvat asiakirjat, avaimet ja pääsykoodit.³⁷³ AsOy:n uusi asukashallitus ottaa AsOy:lle kuuluvat luovutettavat asiakirjat vastaan hallinnonluovutuskokouksen jälkeen.³⁷⁴ AsOy:lle valittu uusi asumisaikainen hallitus on oikeutettu sekä velvollinen vaatimaan rakennusaikaiselta hallitukselta tai perustajaosakkaalta kaikki AsOy:n nimissä tehdyt asiakirjat ja kirjanpitoaineiston AsOy:n perustamisesta alkaen.³⁷⁵ Voidaan todeta olevan AsOy:n tulevan hoitamisen, takuiden edellyttämän ylläpidon, virheiden selvittämisen ja AsOy:n velvoitteiden hoitamisen huomioon ottaen välttämätöntä saada kaikki AsOy:n erilaiset sopimukset ja muut asiakirjat AsOy:n käyttöön.³⁷⁶ Vastaavasti AsOy:n kirjanpitoaineistoa ja muita asiakirjoja saatetaan tarvita esimerkiksi tulevilla tilintarkastuksissa, verotarkastuksissa ja kiinteistön ainesosien sekä varsinaisen rakennuksen poistojen tekemisessä.³⁷⁷

Käytännössä asiakirjat, avaimet ja pääsykoodit vastaanottaa kuitenkin perustajaosakkaan rakennusaikana valitsema isännöitsijä.³⁷⁸ Esimerkiksi Sievi Asuntojen verkkosivuilla artikkelissa RS-kohteen valmistumisesta mainitaan, että ”luovutetaan isännöitsijälle tai hallitukselle perustajaosakkaan hallussa olleet yhtiön asiakirjat”.³⁷⁹ Vastaavasti **Alanen** ja **Vuorenalusta** mainitsevat, että ”Luovutuskokouksen yhteydessä yhtiön rakennusaikainen hallitus luovuttaa yhtiön alkuperäiset asiakirjat uudelle hallitukselle tai isännöitsijälle.”³⁸⁰ Tulevaisuuden epäselvyyksien välttämiseksi kaikista asukashallitukselle luovutettavista asiakirjoista, avaimista ja pääsykoodeista on suositeltavaa muodostaa luettelo, jonka luovuttava perustajaosakas tai rakennusaikainen hallitus ja uusi

³⁷³ Ala-Prinkkilä 2018, väliotsikko hallinnon luovutus, seitsemäs leipätekstin kappale; Anttila 2018, väliotsikko asiakirjojen luovuttaminen yhtiölle, leipätekstin kolmas ja viimeinen lause; Haapsaari 2019, leipätekstin viimeinen kappale, ensimmäinen lause. Erityisesti yleisavainten kohdalla toimitaan luovuttamisessa erityistä huolellisuutta noudattaen. Katson, että pääsykoodien, pääsytunnusten, käyttäjätunnusten ja salasanojen toimivuus tulee varmistaa ennen luovutusta AsOy:lle ja AsOy:n tulee varmistaa niiden toiminta.

³⁷⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 142.

³⁷⁵ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 170.

³⁷⁶ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 170–171.

³⁷⁷ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 163 ja 171.

³⁷⁸ Anttila 2018, väliotsikko asiakirjojen luovuttaminen yhtiölle, leipätekstin neljäs lause; Ala-Prinkkilä 2018, väliotsikko hallinnon luovutus, seitsemäs leipätekstin kappale; Haapsaari 2019, leipätekstin viimeisen kappaleen viimeinen lause.

³⁷⁹ Sievi Asunnot, väliotsikko hallinnanluovutuksen ja hallinnonluovutuksen erot, kokouksen asioiden lisäus, <https://www.sieviasunnot.fi/rs-kohteen-valmistuminen/>.

³⁸⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 170.

asumisaikainen hallitus allekirjoittavat.³⁸¹ Yhtiön asiakirjojen luovuttaminen voidaan toteuttaa myös kahdessa tai useammassa osassa. Ennen kokousta isännöitsijälle voidaan luovuttaa asiakirjoja ja avaimia kuittausta vastaan ja hallinnonluovutuskokouksessa käydään läpi muut asiakirjat.³⁸² Kaikki asiakirjojen luovuttamista koskevat kuitatut luettelot liitetään osaksi hallinnonluovutuskokouksesta laadittavaa pöytäkirjaa liitteinä.³⁸³ Katson, että selvyiden vuoksi asiakirjaluovutuksen tulisi tapahtua kerralla, ei useassa osassa. Lisäksi luovutusluetteloita tulisi olla vain yksi.

Luovutettavia AsOy:n asiakirjoja ovat vähintään AskL:n 2 luvun 4 §:n mukaisesti luottolaitokselle tai AVI:lle rakentamisen ajaksi säilytettäväksi annetut turva-asiakirjat.³⁸⁴ Puolestaan ennen Rakvv:n käyttöönottokatselmusta laaditaan huoltokirjasta paperinen versio rakennusviranomaisen tarkastettavaksi.³⁸⁵ Huoltokirjan paperiversio ja sähköinen huoltokirja tunnuksineen tulee luovuttaa AsOy:lle, käytännössä siis isännöitsijälle, muiden yhtiön asiakirjojen luovuttamisen yhteydessä. Näiden lisäksi virallisten työmaakokousten pöytäkirjat on mahdollista luovuttaa hallinnonluovutuskokouksessa.³⁸⁶ Katson työmaakokousten pöytäkirjojen olevan AsOy:lle ja ostajien oikeusturvalle erityisen merkittäviä niiden kertoessa rakentamisvaiheesta ja -ajasta kattavasti. Työmaakokousten pöytäkirjoista selviävät ongelmatilanteet, erimielisyydet, muutokset suunnitelmissa ja rakentamisessa, muutos- ja lisätyöt, rakennustyöhön osallistuneiden reklamaatiot ja mitkä tahansa muut rakennustyötä koskevat seikat sekä pöytäkirjan liitteet.³⁸⁷ AsOy:lle tulee luovuttaa yhtiön lopullinen energiatodistus.³⁸⁸ AsOy:lle luovutettavaa asiakirja-aineistoa ovat vastavasti alkuperäisenä hankkeen vetäjän AsOy:n puolesta allekirjoittamat vesi-, viemäri-, kauko- lämpö- ja sähköverkon liittymissopimus sekä talokuituliittymän sopimus ehdoin ja ohjein.³⁸⁹

³⁸¹ Alanen – Vuorenalusta 2013 s. 171; Ala-Prinkkilä 2018, väliotsikko hallinnon luovutus, seitsemäs leipätekstin kappale; Anttila 2018, väliotsikko asiakirjojen luovuttaminen yhtiölle, leipätekstin viides lause; Haapsaari 2019, leipätekstin viimeinen kappale, toinen lause. Liite 3, Alanen – Vuorenalusta esimerkki luovutettavien asiakirjojen luettelosta ja luovutettavista asiakirjoista.

³⁸² Leskinen 2019, s. 142.

³⁸³ Leskinen 2019, s. 142.

³⁸⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 170.

³⁸⁵ Leskinen 2019, s. 135.

³⁸⁶ Leskinen 2019, s.132.

³⁸⁷ Isohanni 2007, s. 103; Klementjeff 2013, s. 26; Kankainen 2014, s. 77; Liuksiala – Stoor 2021, s. 219–220.

³⁸⁸ Leskinen 2019, s. 84.

³⁸⁹ Leskinen 2019, s. 120–121.

4 Viranomaiset, luottolaitokset ja muut toimihenkilöt ja toimitsijat

4.1 Rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan Rakvv neuvoo ja ohjaa rakentamisessa sekä toimii rakennuslupa- ja valvontaviranomaisena. Suomen rakennusvalvonnan voidaan todeta olevan eri tasoista ja tason riippuvan kunnasta tai maakunnasta.³⁹⁰ Meneillään on hallitusohjelman mukainen rakennusvalvontauudistus.

Rakvv:n tarkastettavia ja hyväksyttäviä rakennuslupan pääpiirustuksia ovat asema-, pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustus.³⁹¹ Uudiskohteen rakennustyössä poiketaan usein lupapäätöksen yhteydessä hyväksytyistä pääpiirustuksista RakL 59 §:n nojalla. **Jääskeläisen** mukaan mitä monimutkaisempi sekä suurempi hanke on kyseessä, sitä tavallisempaa poikkeaminen on.³⁹² Pääpiirustuksien muutoksien siirtyminen AsOy:lle luovutettaviin piirustuksiin tulisi aina varmistaa.

Rakennusluvassa määrätyt ja rakentamisessa tarvittavat erityissuunnitelmat eivät ole rakennuslupakäsittelyn edellytyksenä.³⁹³ Erityissuunnitelmia ei viranomaisen toimesta hyväksytä eikä tällaista velvollisuutta voida perustaa edes rakennuslupapäätöksen määräyksellä, vastuu erityissuunnitelmien kelvollisuudesta on siten yksin niiden laatijalla.³⁹⁴ Erityissuunnitelmina tai -piirustuksina pidetään rakennus- ja ilmanvaihtosuunnitelmia sekä kiinteistön vesi- ja viemärilaitteistosuunnitelmia (kvv-piirustukset), mutta muita hankkeen laadusta johtuvia erityissuunnitelmia ja -selvityksiä voivat olla muun muassa radontekninen suunnitelma, kalliorakentamistekninen suunnitelma, suunnitelma rakennuksen lämpö-, kosteus- ja ääniteknisestä toimivuudesta, paloturvallisuusselvitys, valaistussuunnitelma.³⁹⁵ Erityissuunnitelmia, -piirustuksia ja selvityksiä on tarpeen

³⁹⁰ Silius-Miettinen 2018, s. 82.

³⁹¹ Silius-Miettinen 2018, s. 123; Jääskeläinen 2019, s. 83.

³⁹² Jääskeläinen 2019, s. 17.

³⁹³ Jääskeläinen 2019, s. 83.

³⁹⁴ Jääskeläinen 2019, s. 83.

³⁹⁵ Jääskeläinen 2019, s. 83.

toimittaa, kun rakentamisen vaatimusten täyttyminen ei riittävästi selviä pääpiirustuksista ja rakentamisluvan selvityksistä.³⁹⁶ Edellä esitettyjen tulisi päätyä AsOy:n haltuun hallinnonluovutuksessa AsOy:n toiminnan ja ostajien oikeuksien turvaamiseksi. Tällaisten erityissuunnitelmien merkitys ja niiden ajantasaisuus ovat AsOy:n toiminnalle kriittisiä heti rakennuksen valmistuttua ja myöhemmin vuosikymmenien kuluttua erinäisten korjausten ja remonttien yhteydessä. YM ylläpitää Suomen rakentamismääräyskokoelmaa, joka koostuu annetuista rakentamisen määräyksistä, ohjeista, asetuksista ja perustelumuuksista.

Rakvv voi rakennusluvassa tai aloituskokouksessa esille tulleen perusteella vaatia erillistä laadunvarmistusselvitystä toimenpiteistä varmistaakseen rakentamisen laadun (RakL 10:111 §). Laadunvarmistusselvityksessä esitetään oleellisin osin tiedot toimista, joilla varmistetaan rakentamisen saavuttavan säännösten ja määräysten mukaisen lopputuloksen ja näitä esitettyjä menettelyjä tulee noudattaa rakentamisessa.³⁹⁷ AsOy:lle tulee luovuttaa laadunvarmistusselvitystä ja siinä vaadittujen toimien noudattamista koskevat asiakirjat.

Rakennushankkeen kohteessa voidaan toteuttaa Rakvv:n harkinnan mukaan pohjatutkimus, hakea maisematyölupaa ja -työlausunto.³⁹⁸ Useissa oikeustapauksissa kuten KKO 1983 II 9, KKO 1987:23 ja KKO 2001:2 on vaadittu kuntaa vahingonkorvausvastuuseen perustamistavan virheistä. Katson harkinnanvaraisuuden tällaisten suunnitelmien, tutkimusten, lausuntojen ja lupien vaatimisessa heikentävän AsOy:n ja ostajien mahdollisuutta ongelmien selvittämiseen, kun perustajaosakas ei ole tällaisia suunnitelmia ja tutkimuksia teettänyt ja ilmoittaa sen perustuneen Rakvv:n harkintaan. Seurauksista kärsivät viimekädessä asunto-osakkeiden ostajat ja AsOy.

³⁹⁶ Jääskeläinen 2019, s. 83.

³⁹⁷ Liuksiala – Stoor 2021, s. 209.

³⁹⁸ Leskinen 2019, s. 91.

Lupahakemukseen liitetään tarvittaessa selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuh-teista.³⁹⁹ Puolestaan rakennuksen palosuunnitelman palokatkojen laatiminen tulee toteuttaa vi-rallisesti hyväksytyllä erikoisliikkeellä ja hyväksyttää Rakvv:lla.⁴⁰⁰ Rakennusvalvonta valvoo kanta-vien rakenteiden teknisiä vaatimuksia ja hyväksyy käytettävän järjestelmän. Nämä vaatimukset täytetään yleensä, kun rakenteet suunnitellaan sekä toteutetaan eurooppalaisten suunnittelun standardien (EN-1990-sarja) eli eurokoodien mukaan ja noudattaen YM:n asetuksessa annettuja tai ohjeina julkaistuja kansallisia valintoja.⁴⁰¹ Rakvv voi hyväksyä perustellusti ja kohdekohtaisesti käytettäväksi muun järjestelmän sen teknisten vaatimusten ja luotettavuustason täytyessä.⁴⁰² AsOy tarvitsee asiakirjat tällaisesta hyväksynnästä ja muun hyväksytyn järjestelmän tiedoista.

Rakennustyömaalla tulee pitää työmaapäiväkirjaa ja tarkastusasiakirjaa, joihin merkitään pidet-tyjä katselmuksia, rakennusvalvonnan ja muiden viranomaisten tarkastuksia sekä mahdollisia rakennusluvassa määrättyjä erityisiä katselmuksia ja tarkastuksia.⁴⁰³ Tällaisia katselmuksia voivat olla RakL 112 §:n mukaan pohja- ja sijainti-, rakennekatselmus sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihto-laitteiden katselmus. Rakennustyömaan työmaapäivä- ja tarkastusasiakirjat sekä katselmuksista ja tarkastuksista syntyneet asiakirjat tulee luovuttaa AsOy:lle osana hallinnonluovutusaineistoa.

Ennen käyttöönottokatselmusta tulee kohteelle laatia määräykset täyttävä ja rakennusluvan eh-tona ollut huoltokirja sekä toimittaa siitä paperinen versio Rakvv:n tarkastettavaksi.⁴⁰⁴ Rakvv tar-kastaa rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olevan asianmukaisesti laadittu ja siitä tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan.⁴⁰⁵ Käyttö- ja huolto-ohjeet muodostavat merkittävän osan AsOy:n toiminnan ylläpitämisessä tarvittavasta tiedosta. Nämä ovat yleensä myös takuuvélvoit-teiden täyttämiseen tarvittavia tietoja, joiden puute aiheuttaa AsOy:n takuuvélvoitteiden laimin-lyönnin perustajaosakkaan silmissä ja takuuseen vedottaessa riidan AsOy:n ja perustajaosak-kaan välillä takuun pätevydestä. Perustajaosakkaan on toimitettava loppukatselmukseen turva-

³⁹⁹ Jääskeläinen 2019, s. 68.

⁴⁰⁰ Leskinen 2019, s. 91.

⁴⁰¹ Åström 2020, s. 37–38.

⁴⁰² Åström 2020, s. 38.

⁴⁰³ Kankainen 2014, s. 79.

⁴⁰⁴ Leskinen 2019, s. 135.

⁴⁰⁵ Jääskeläinen 2019, s. 56.

asiakirjojen säilyttäjän myöntämä todistus AskL 7:7:n ja 2:19:n mukaisen perustajaosakkaan suorituskyyttömyysvakuuden asettamisesta, josta ilmenee rakennushanke, jota todistus koskee, vakuuden tyyppi, vakuuden määrä ja kenen hyväksi vakuus on voimassa.⁴⁰⁶ Suorituskyyttömyysvakuuden todistuksen puuttuminen ei estä tai vaikuta Rakv:n asuinrakennuksen käyttöön- otettavaksi hyväksymiseen.⁴⁰⁷ Katson tämän merkittäväksi puutteeksi ostajien oikeussuojan kan- nalta. Suorituskyyttömyysvakuus on ostajille tärkeä suojakeino ja todistus sisältää AsOy:lle sekä ostajalle tarpeellisia tietoja. Todistuksen puutteesta tulisia aiheutua seuraamuksia.

Rakennusrasitteena voidaan rekisteröidä vain RakL 128 §:ssä säädettyjä rasitteita. RakL 128–130 ja 133 §:n mukaan Rakv päättää rakennusrasitteen perustamisesta, muuttamisesta, siirtämi- sestä ja poistamisesta. RakL 131 §:ssä säädetään rasiteoikeuteen rinnastuvien yhdyskuntateknis- ten laitteiden sijoittamisesta. Rakv päättää sijoittamisen, huomioiden tarpeettoman haitan vält- tämisen kiinteistölle, mikäli sijoittamisesta ei saada sovittua kiinteistön omistajan tai haltijan kanssa. Tieto ja asiakirjat perustetuista rakennusrasitteista ja kiinteistölle sijoitetusta johdosta tai muusta laitteesta ovat AsOy:lle merkittäviä AsOy:n omien korjaushankkeiden toteuttamisessa. Tiedot rasitteesta, sijoitetuista asioista ja niiden omistajista ovat AsOy:lle tarpeellisia, mikäli rasit- teita halutaan muuttaa tai poistaa tai rasitteille aiheutuu tai rasitteet aiheuttavat vahinkoa.

RakL 135 ja 136 § mahdollistaa kiinteistöjen yhteisjärjestelyn. Yhteisjärjestelyssä oikeuksista ja kiinteistön käyttämisestä voidaan sopia laajemmin kuin rasitteella.⁴⁰⁸ Kolmen tai useamman kiin- teistön kesken voidaan sopia jäte-, kerho- ja oleskelutiloista sekä yhteisestä pihasta ja vastaavasti kaksi kiinteistöä voivat sopia samoista aiheista, mutta järjestelyn tulee edesauttaa kummankin kiinteistön käyttämistä.⁴⁰⁹ Rakv tekee päätöksen yhteisjärjestelysopimuksen osapuolien hake- muksesta, jonka perusteena on yleensä kiinteistönomistajien sopimus yhteisjärjestelystä. Yhteis- järjestely on RakL 137 §:n mukaan muutettavissa Rakv:n päätöksellä 130 §:n täyttyessä tai sopi-

⁴⁰⁶ Keskitalo 2018, s. 102.

⁴⁰⁷ Keskitalo 2018, s. 102.

⁴⁰⁸ Sallinen 2022, s. 211.

⁴⁰⁹ Sallinen 2022, s. 211.

musosapuolien sopimuksella asiasta. AsOy:n toiminnalle asiakirjat koskien yhteisjärjestelyn perustamisia ja kohteita ovat merkittäviä, kun suunnitellaan omia muutos-, korjaus- tai ylläpitotoimia tai joudutaan tilanteeseen, jossa yhteisjärjestelysopimuksen muuttaminen tai purkaminen on tarpeellista. Ostajien oikeusturvan toteutuminen edellyttää vastaavasti tietämystä, mitkä AsOy:n toiminnot ja palvelut on toteutettu yhteisjärjestelysopimuksen nojalla, mitä sopimuksessa on sovittu ja mitä purkamisesta seuraa AsOy:n toiminnalle. Yhteisjärjestelysopimuksien rekisteröintiä varten tehtävien rekisteröintiasiakirjojen liitteeksi tarvitaan kaikkien sopimukseen osallisten yhtiöiden yhtiökokouksen pöytäkirjat, joista ilmenee sopimuksen hyväksyminen sekä yhtiöiden kaupparekisteristä saatava kiinteistörekisterilain (392/1985) mukainen rasitus- ja lainhuutotodistus.⁴¹⁰ Rekisteröimisen jälkeen kiinteistörekisteristä ilmenee ainoastaan yhteisjärjestelyn olevan vahvistettu.⁴¹¹ Kiinteistörekisterimerkinnän suppeus tietojen suhteen korostaa AsOy:n tarvetta saada rekisteröintiasiakirjat ja liitteet hallinnonluovutuksessa luovutettavissa asiakirjoissa. AsOy:n on tiedettävä sopimuskumppaninsa ja yhteisjärjestelysopimuksen sisältö.

Rakennusvalvonta antaa kunnossapitovelvollisuuksien ja muiden kiinteistön omistajan velvollisuuksien noudattamisen puutteista ensisijaisesti toimenpidekehotuksen, joka ei ole valituskelpoinen varsinainen päätös.⁴¹² Tähän tilanteeseen saatetaan joutua, mikäli AsOy:ltä puuttuvat rakennuksen asianmukaiseen yllä- ja kunnossapitoon tarvittavat asiakirjat hallinnonluovutuksen luovutusasiakirjojen puutteiden vuoksi. Vaihtoehtoisesti kunnossapito tulee ostajille ja AsOy:lle kalliiksi korjauksia tehtäessä puuttuvien tiedoin tai tietoja pyrittäessä hankkimaan kiireellisesti. Äärimmillään seuraamuksena on uhkasakkolain (1113/1990) 2 ja 3 luvun säännösten mukainen uhkasakko tai teettämisuhka ja teettämiskustannusten perintä.

⁴¹⁰ Leskinen 2019, s. 85.

⁴¹¹ Sallinen 2022, s. 211.

⁴¹² Sallinen 2022, s. 607.

4.2 Maanmittauslaitos

Sähköiseen osakehuoneistorekisteriin kerätään tiedot osakehuoneistojen ja AsOy:n muiden osakkeiden nojalla osakashallinnassa olevien tilojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista.⁴¹³ Huoneistotietojärjestelmästä annetun lain (1328/2018) myötä osakeluetteloiden ylläpito-vastuut siirtyivät AsOy:ltä maanmittauslaitokselle (MML) ja uudet omistukset merkitään suoraan HTJ:n.⁴¹⁴ Tulevaisuuden visio HTJ:lle on, että osakas saisi isännöitsijäntodistusta vastaavat tiedot, joka edellyttää AsOy:iden merkityksellisenä pidettävien tietojen siirtymistä järjestelmään.⁴¹⁵ Suora HTJ:n tallentaminen parantaisi osan luovutettavista asiakirjoista päätymistä AsOy:lle. Hallinnonluovutustilaisuudessa olisi aiheellista antaa tiedot HTJ:stä erikseen tai tarjota tilaisuus ostajille nähdä rekisteriin tehdyt kirjaukset niiden oikeellisuuden varmistamiseksi.

MK 4:3:ssa säädettyä kiinteistön omistusoikeuden luovuttamista sovelletaan yhtiön perustamis-oikeuden luovutukseen, kun kiinteistö hankitaan perustettavan yhtiön lukuun. Perustettavan AsOy:n lukuun ostettu tontti on siirrettävä perustetulle yhtiölle MK 2:4:n mukaisesti. Tontin ja rakennusoikeuden hallinta siirretään kaupanteossa yleensä rakennusliikkeelle *perustettavan yhtiön lukuun* sillä AsOy:tä ei usein ole saatu rekisteröidyksi ennen kauppaa.⁴¹⁶ Tällöin 6 kuukauden kuluessa kaupasta on haettava MML:lta lainhuudon lepäämään jättämistä, joka saa olla enintään 2 vuotta luovutuskirjan allekirjoittamisesta.⁴¹⁷ Lainhuutoa tai sen lepäämään jättämistä haetaan MML:lta hakemuksella kirjallisesti, jonka allekirjoittaa hakija.⁴¹⁸ Lainhuudon tai lepäämään jättämisen hakemista koskevat asiakirjat on luovutettava AsOy:lle. AsOy:n lukuun ostetun tontin kiinteistön kauppakirja tulee luovuttaa AsOy:lle. Lainhuuto merkitään MML:n lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, jossa se antaa tontin omistajalle omistajan suojan ja poistaa kolmannen vilpittömän mielen suojan.⁴¹⁹ Merkinnän olemassaolo tulee todistaa ostajien oikeusturvan ja AsOy:n toiminnan sujuvuuden takaamiseksi. Mikäli tonttia ei myydä tonttisijoittajalle, tulee se perustettavan

⁴¹³ Sallinen 2022, s. 156.

⁴¹⁴ Haarma – Leppänen 2018, s. 59; Furuholm – Kemppinen – Pujals 2021, s. 11–13; Hupli 2023, s. 12–13.

⁴¹⁵ Sallinen 2022, s. 79.

⁴¹⁶ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 154; Leskinen 2019, s. 47. Kiinteistöstä tulee suorittaa varainsiirtovero.

⁴¹⁷ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 139; Leskinen 2019, s. 47.

⁴¹⁸ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 139.

⁴¹⁹ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 139.

AsOy:n omistukseen. Tontin tultua rekisteröidyksi AsOy:n omistukseen, yhtiökokouksen tulee hyväksyä se itseään sitovaksi ja hakea tontille viralliset kiinnitykset AsOy:n lainoja varten.⁴²⁰

Rakennusliike voi myydä tontin tonttisijoittajalle, jättäen perustettavan AsOy:n tontille vuokralaiseksi.⁴²¹ Vuokraoikeus on rekisteröitävä ja rekisteröinnistä säännellään maanvuokralain (258/1966, MVL) 43–45 §:ssä. MVL 43 §:n mukaan kirjaamiseen sovelletaan mitä MK:n 14 luvussa säädetään erityisen oikeuden kirjaamisesta. MK 15:2:n mukaan kirjaamisviranomaisena toimii MML. Maanvuokrasopimus tulee luovuttaa AsOy:lle. Maanvuokraoikeuden tai muun toisen maahan kohdistuva käyttöoikeuden kirjaamisvelvollisuudesta ja määräajasta kirjaamisen hakemiseen säädetään MK 14:2:ssa. Maanvuokraoikeuden kirjaamista on haettava MML:ltä hakemuksella kirjallisesti.⁴²² Tämän kirjauksen olemassaolo tulee todistaa ostajille heidän oikeusturvansa ja tiedonsaantinsa varmistamiseksi sekä AsOy:n toiminnan sujuvuuden varmistamiseksi. Ostajien oikeusturvan ja AsOy:n toiminnan kannalta maanvuokrasopimus sisältää useita merkittäviä ehtoja, joiden lisäksi se voi sisältää kiellettyjä ehtoja kuten takaisinosto-oikeus. Vuokralaiseksi jäämisestä tehtävässä maanvuokrasopimuksessa saattaa olla lunastus- ja etuosto-oikeuksia koskevia kirjauksia. Vastaavasti AsOy:ltä saattaa puuttua lunastusoikeus täysin, joka on merkittävä heikkous maanvuokrasopimuksessa AsOy:n ja osakkeiden arvon kannalta. Ostajan oikeusturvan kannalta on kriittistä saada tieto näistä oikeuksista. Vastaavasti AsOy tarvitsee kirjauksista tiedon voidakseen toimia AsOy:n edun kannalta parhaalla mahdollisella tavalla. Puolestaan AsOy:n yhtiöjärjestykseen merkitään osakkeenostajan toimintaohjeet tontin osuuden lunastamiseksi.

AsOy:issä yksi yleisimmistä erityisen oikeuden kirjauksista on hallinnonjakosopimus eli sopimus kiinteistön hallinnan jakamisesta.⁴²³ AsOy:iden välille tehdyllä hallinnonjakosopimuksella ilmoitetaan kuinka yhteisen tontin hallinta ja muut keskinäiset suhteet jakautuvat AsOy:iden välillä.⁴²⁴ Tällaisia sovittavia asioita ovat esimerkiksi hallinta-alueet, rakennusoikeuden jakautuminen ja

⁴²⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 139 ja 154; Leskinen 2019, s. 72.

⁴²¹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s.139.

⁴²² Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 139. Vuokraoikeudesta on maksettava varainsiirtovero.

⁴²³ Leskinen 2019, s. 129; Sallinen 2022, s. 213.

⁴²⁴ Leskinen 2019, s. 129.

käyttö, rakennusten sekä rakennelmien omistukset ja hallinta, yhteiset alueet ja tilat, kulkuoikeudet, yhteinen talotekniikka sekä rasitusluonteiset oikeudet ja velvoitteet.⁴²⁵ Hallinnonjakosopimus asiakirjoineen tulee luovuttaa AsOy:lle luovutusaineiston osana hallinnonluovutuksessa.

Jokaisen tontille perustettavan AsOy:n perustajaosakas tai prokuristi allekirjoittaa hallinnanjakosopimuksen, kun ylimääräinen yhtiökokous on sen hyväksynyt.⁴²⁶ Hallinnanjakosopimuksen kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin haetaan MML:lta ja se saadaan kirjata vain parhaalle etusijalle, jonka seurauksena kiinnitysten hakeminen koko kiinteistöön ei enää ole mahdollista, mutta sopimuksen mukaisiin määräosiin se onnistuu.⁴²⁷ Tämä on äärimmäisen merkityksellinen tieto AsOy:n toiminnalle ja ostajien oikeusturvalle ajatellen tulevia remontteja tai muita kiinnityksen tarpeen muodostavia tapahtumia. Tieto rekisteröimisestä ja siihen liittyvät asiakirjat on luovutettava AsOy:lle. Julkisen kiinteistörekisterin kiinteistörekisteriotteesta selviävät vain perustiedot kuten kiinteistön pinta-ala, muodostuminen ja rasitteet.⁴²⁸ Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen muodostaa sitovuuden määräosan omistuksenvaihdoksessa uuteen ostajaan ja mikäli kirjausta ei ole tehty, ei hallinnanjakosopimus sido määräalan uutta ostajaa, ellei hän saantonsa tapahtuessa tiennyt hallinnanjakosopimuksesta.⁴²⁹ Tieto sitovuudesta on merkittävä ostajille ja AsOy:lle, jotta se voidaan antaa tiedoksi myöhemmissä luovutuksissa, näin tehden sitovuus ei katkea.

Kiinteistöä tai sen osaa aiottaessa käyttää esimerkiksi pankkilainan vakuutena, tulee siihen hakea kiinnitystä MML:lta. Kiinnitys on mahdollista vahvistaa vastaavasti käyttöoikeuteen kuten vuokraoikeuteen, joka on kirjaamisvelvollisuuden alainen ja asianmukaisesti kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.⁴³⁰ Kiinnitys tulee vahvistaa haetun rahasumman mukaiseksi ja todistukseksi kiinnityksen vahvistamisesta tulee antaa panttikirja. AsOy:n tulee saada tieto sen nimissä tehdyistä panttauksista ja niiden suuruuksista sekä velkojistaan. Ostajan tulee vastaavasti saada

⁴²⁵ Sallinen 2022, s. 213.

⁴²⁶ Leskinen 2019, s. 129.

⁴²⁷ Sallinen 2022, s. 213.

⁴²⁸ Jääskeläinen 2019, s. 66.

⁴²⁹ Sallinen 2022, s. 213.

⁴³⁰ Sallinen 2022, s. 214.

tieto tällaisista AsOy:n talouteen ja taloudelliseen tilaan vaikuttavista toimista, joista muodostuu riski AsOy:n taloudelle ja ostajan omistukselle sekä omaisuuden käyttämiselle.

Kiinteistörasitteen perustamisella on tarkoitus varmistaa rasitteen mukaisten oikeuksien ja velvoitteiden pysyvyys.⁴³¹ Kiinteistörasitteina voidaan kirjata kiinteistörekisteriin ainoastaan kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995, KML) säädetyt oikeudet. Yleisimmät kiinteistörasitteet koskevat kulkuoikeuksia, vesi-, viemäri-, kaasu-, lämpö- ja muiden putkien tai niiden rakennelmien sijoittamista ja käyttöä sekä autopaikoituksia.⁴³² AsOy tarvitsee asiakirjat rasitteista huomioidakseen rasituksella muodostetut oikeudet toiminnassaan ja remonteissaan. Vastaavasti ostajien tulee tietää AsOy:n rasitteet ja mitä seuraamuksia niistä on ja kuinka niitä voidaan muuttaa tai siirtää. Rasitustodistus on MML:lta tilattava maksullinen todistus, josta ilmenevät kaikki viimeistään edeltävänä päivänä vireille tulleet kiinteistöä rasittavat kiinnitykset, erityiset oikeudet kuten vuokraoikeudet ja hallinnanjakosopimukset sekä muut tiedot kuten ulosmittaukset ja omistajan oikeutta rajoittavat vallintarajoitukset. AsOy:lle tulee luovuttaa ajantasainen rasitustodistus.

4.3 Tuomioistuin ja välimiesmenettely

Asunnon ostamisen riitoja voidaan ratkaista välimiesmenettelyssä, josta säädetään välimiesmenettelystä annetussa laissa (967/1992, VML). VMM:ssä oikeusriidan ratkaisevat lopullisella tuomiolla asianosaisten valitsemat tai tietyin edellytyksin määrätty yksityishenkilöt.⁴³³ VMM edellyttää *välityssopimusta*, josta säädetään VML 2–6 §:ssä. Välityssopimus sitoo asianosaiset käsittelemään sopimuksen mukaiset riita-asiat välimiesoikeudessa (VMO), eikä niitä siten voida vastoin toisen osapuolen tahtoa saattaa yleisen TI:n käsiteltäviksi ja ratkaistaviksi.⁴³⁴ Ratkaistavan riita-asian tulee olla VML 2 §:n mukaan asianosaisten sovittavissa eli *dispositiivinen*.⁴³⁵

⁴³¹ Sallinen 2022, s. 208 ja 209.

⁴³² Sallinen 2022, s. 209.

⁴³³ Kouru 1987, s. 82.

⁴³⁴ Kouru 1987, s. 82.

⁴³⁵ Suurin osa siviilioikeudellisista riita-asioista ovat yleisen sopimusvapauden seurauksena dispositiivisia eli osapuolien vapaasti sovittavia ja sopimuksen sisällöstä saadaan päättää vapaasti.

VMM:ä pidetään asuntokaupassa kuluttajien osalta harvinaisena oikeussuojakeinona, eikä kuluttajalla ole velvoitetta suostua VMM:n, eikä ennen riidan syntyä tehty sopimus VMM:n käyttämisestä tai sopimusehto elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisen riita-asian sopimisesta VMM:ssä sido kuluttajaa.⁴³⁶ Puolestaan rakennusurakkasopimukseen yleensä sisällytetään välityslauseke.⁴³⁷ Tällöin asianosaisina ovat ostajille luovutettu AsOy ja perustajaosakas, eivät yksittäiset osakkeenostajat. VMO:ssa ratkaistavat rakennussuorituksen riitakysymykset koskevat **Kourun** mukaan yleensä urakka-asiakirjojen ja urakkasopimuksen noudattamista, takuuvastuita tai hyvän rakennustavan noudattamista.⁴³⁸

Välimiehistä säädetään VML 7–20 §:ssä, välitystuomiosta 31–39 §:ssä ja välitystuomion täytäntöönpantavuudesta 43–45 §:ssä. VMO:ssa asianosaiset saavat valita välimieheksi luottamiaan, riittävän alan asiantuntemuksen omaavia henkilöitä.⁴³⁹ Käsittely on pääasiassa yleisen TI:n käsittelyä nopeampi, kun käsitellään yksi riita ja välitystuomio on lopullinen sekä välittömästi oikeusvoimainen ja ulosottokaaren (705/2007) 19 §:n mukaisesti täytäntöön pantava tuomio.⁴⁴⁰ VMM:ssä riitakysymys saadaan ratkaista välimiesten oikeudelliseksi ja kohtuulliseksi harkitseman mukaisesti, jolloin riitaa ei ratkaista täysin positiiviseen oikeuteen sisältyvien aineellisten säännösten sitomina, joka mahdollistaa riita-asian erityispiirteiden ja kohtuuden vaatimusten huomioimisen ratkaisussa.⁴⁴¹ VMO:n on käytettävä pakottavaa ja ehdotonta voimassa olevaa lainsäädäntöä ratkaisussaan. VMM:n negatiivisena puolena ovat korkeat kustannukset, joista asianosaiset vastaavat lähtökohtaisesti itse ja vähäisissä riitakysymyksissä VMM:n kustannukset saattavat jopa ylittää riidan taloudellisen arvon.⁴⁴² Toisena negatiivisena seikkana voidaan mainita, että käsittelyn ja tuomion oikeusvarmuus ei välttämättä ole taattu, koska tuomioon ei voi hakea muutosta.⁴⁴³

⁴³⁶ Keskitalo 2018, s. 285.

⁴³⁷ Kouru 1987, s. 82.

⁴³⁸ Kouru 1987, s. 83.

⁴³⁹ Kouru 1987, s. 82–83.

⁴⁴⁰ Kouru 1987, s. 82–83.

⁴⁴¹ Kouru 1987, s. 83.

⁴⁴² Kouru 1987, s. 83–84.

⁴⁴³ Kouru 1987, s. 84.

Asunto-osakkeiden kauppasopimuksissa on harvoin välityslausekkeitä ja tällaisen lausekkeen ollessa kuluttajaostajaa sitomaton, päätyvät kauppasopimuksiin perustuvat kanteet yleensä yleisen TI:n käsiteltäväksi.⁴⁴⁴ Yleisissä TI:ssa käsitellään vastaavasti rakennusaikaisen hallinnon lainminlyönteihin liittyvät kanteet. YSE 1998 92 §:n 1 kohdan mukaan, ellei urakkasopimuksessa ole toisin määrätty, tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista sekä muutos- ja lisätoita sekä niiden kustannuksia koskevat riitaisuudet, joista asianomaiset eivät pääse keskenään sopimukseen, samoin kuin sopimuksesta johtuvien saatavien perimistä koskevat asiat, on jätettävä käräjäoikeuden (KäO) ratkaistavaksi. YSE 1998 92 §:n 2 kohdan mukaan, jos erimielisyyksien ratkaisemiseksi on sovittu käytettäväksi VMM:ä, asianomaiset voivat sopia, että VMO:n muodostaa yksi puolueeton välimies. Valitsemalla yhden välimiehen kokoonpano tavanomaisen kolmen sijasta, kyetään hillitsemään välimiesmenettelyn kustannuksia. Välityslausekkeen on oltava kuitenkin urakkasopimuksessa, jotta se ohittaa YSE 1998 92 §:n ja urakkasopimuksen solminnan jälkeinkin osapuolet voivat saattaa asioita VMM:n yksimielisesti sopimalla ja laatimalla erillisen välityssopimuksen.⁴⁴⁵ **Kourun** mukaan kustannukset ovat yleensä TI:ssa pienemmät kuin VMM:ssä ja vastaavasti oikeusvarmuus on suurempi, kun oikeusasteen ratkaisuun voi hakea muutosta.⁴⁴⁶

Asunnon ostamiseen liittyvistä riita-asioista valtaosa jää kuitenkin tuomioistuinkäsittelyn ulkopuolelle.⁴⁴⁷ TI:n käyttöä vähentävät korkeat kulut, epävarmuus oikeudenkäynnin lopputuloksesta ja haluttomuus olla osapuolena oikeudenkäynnissä sekä lainvoimaisen ratkaisun saamisen kestäminen useita vuosia, mikäli osapuolet turvautuvat muutoksenhakumahdollisuuksiin.⁴⁴⁸ **Kais-ton** mukaan riita-asioden käsittely TI:ssa sisältää niin runsaasti erilaisia varjopuolia ja epävarmuuksia, että jopa vaatimuksistaan ja menestymisestään varma taho saattaa pidättäytyä TI käsittelystä ja hyväksyä laihankin sovun lihavan riidan sijasta.⁴⁴⁹ **Liuksialan – Stoorin** mukaan lä-

⁴⁴⁴ Kouru 1987, s. 84.

⁴⁴⁵ Klementjeff 2022, s. 231.

⁴⁴⁶ Kouru 1987, s. 84.

⁴⁴⁷ Kouru 1987, s. 85; Kaisto 2020, s. 11.

⁴⁴⁸ Kouru 1987; Kaisto 2020, s. 11; Liuksiala – Stoor 2021, s. 250; Klementjeff 2022, s. 232; Koskinen-Tammi – Laurila 2024, leipätekstin kappaleet yhdeksän ja kymmenen. Käsittely kestää jopa 4–6 vuotta, mikäli käydään läpi kaikki oikeusasteet.

⁴⁴⁹ Kaisto 2020, s. 11.

hes poikkeuksetta vähänkin vaikeammat tai monimutkaisemmat ja taloudelliselta arvoltaan suuremmat jutut siirtyvät KäO:sta HO:n ratkaistavaksi.⁴⁵⁰ Kulujen, varjopuolien ja keston vuoksi ostajat jättävät viemättä arvokkaita ja merkityksellisiä asioita oikeuteen, kun elinkeinonharjoittajat puolestaan välttelevät oikeudenkäyntejä pääasiassa kielteisen julkisuuden vuoksi.⁴⁵¹ Riita-asian arvon ollessa merkittävä, vaikuttaa asian käsittelyn hitaus epätyydyttävällä tavalla osapuolten oikeusasemaan, erityisesti velkojana olevaan osapuoleen.⁴⁵²

Tuomioistuimen tulee huomioida viran puolesta sopimusehtojen mitättömyys, joilla vähennetään AsOy:n tai ostajan oikeuksia AskL 2 ja 4 lukujen ollessa pakottavaa oikeutta ostajan ja AsOy:n hyväksi. TI:ssa perustajaosakkaan myyjänä tulee vastaavasti vedota reklamaatioajan ylittämiseen, koska TI ei huomioi sitä viran puolesta dispositiivissa riita-asioissa.⁴⁵³ TI käyttää yleensä rakentamisen yleisiä laatuvaatimuksia eli RYL-ohjeita hyvän rakennustavan määrittelemiseksi ja näihin liittyvät vahvasti rakentamisen laatuun liittyvät asiat.⁴⁵⁴ TI on oikeutettu vahingonkorvauslain (412/1974, VahKL) 2:1.2:n sekä OikTL 36 §:n mukaiseen kohtuusharkintaan arvioidessaan aiheutetun vahingon kohtuuttomuutta, huomioiden korvausvelvollisen ja vahingonkarsijan olosuhteet ja vahingon aiheuttaman tuottamuksen laatu.⁴⁵⁵

4.4 Sovintoneuvottelut ja lautakunnat

Sovintoneuvottelut ovat tyypillisiä ja yleensä osapuolien kannalta ajallisesti sekä taloudellisesti kannattavin ja tyydyttävimmän lopputuloksen saavuttava menettely riitaisuuksien ratkaisemiseksi. **Liuksiala ja Stoor** toteavat, että luonnollisesti riitakysymysten synnyttäjälle paras ratkaisu on sopimuksen saavuttaminen.⁴⁵⁶ Rakennuttajan kanssa kannattaa aina ensisijaisesti neuvotella virheiden korjaamisesta, mikäli neuvotteluyhteys on säilytetty, sillä neuvotteluiden kautta

⁴⁵⁰ Liuksiala – Stoor 2021, s. 250.

⁴⁵¹ Kouru 1987, s. 85. Muita elinkeinonharjoittajan syitä ovat kulut, resurssien vaativuus ja kesto.

⁴⁵² Liuksiala – Stoor 2021, s. 250.

⁴⁵³ Keskitalo 2018, s. 179.

⁴⁵⁴ Klementjeff 2022, s. 137.

⁴⁵⁵ Liuksiala – Stoor 2021, s. 79.

⁴⁵⁶ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

nähdään olevan paremmat edellytykset lopputuloksen löytämiseen.⁴⁵⁷ **Sallinen** toteaa, että AsOy:n tulee olla varma virheen olemassaolosta ja korjauksen tarpeesta, sillä mututuntumalla riitelemään lähteminen ei ole kannattavaa.⁴⁵⁸ **Ukkosen** mukaan erimielisyytilanteet tulee pyrkiä ratkaisemaan pääsääntöisesti neuvottelemalla, tarvittaessa käyttäen apuna erikoisasiantuntijoita.⁴⁵⁹ Ukkonen toteaa, että osapuolen jolle vaatimuksia esitetään kannattaa harkita tarkasti, lähteeö hakemaan ratkaisua riitaan oikeusteitse vai tyytykö kenties laihaan sovintoon, joka on useassa tapauksessa parempi kuin riitelyllä saavutettu lopputulos.⁴⁶⁰

Asuinhuoneiston riita-asioissa, erityisesti virheiden asioissa, ollessa kyse dispositiivisesta riita-asiasta, ovat osapuolet oikeutettuja sopimaan riita-asian kuten virheen korvaamisen AsL:n säännöksistä poikkeavasti.⁴⁶¹ **Kaiston** mukaan riita-asia voi olla dispositiivinen, vaikka osapuolten tahdonvapautta rajoitettaisiin aineellisen normiston nojalla jollakin tavalla.⁴⁶² Sopimuksia koskee yleinen sopimussitovuuden periaate, *pacta sunt servanda*, joka on sopimusoikeuden sekä oikeusjärjestyksen kulmakivi.

Keskitalon mukaan asuntokaupan virheen riita-asiassa sopimuksen solmimisessa on kokemattomalle sopijaosapuolelle, kuten ostajana olevalle kuluttajaostajalle, riski siitä, ettei kaikkia sopimuksen vaikutuksia ja ulottuvuuksia ymmärretä täysin allekirjoitettaessa. Sopimusneuvotteiluissa erimielisyydet tulisi pelkistää varsinaisiin riitaa aiheuttaviin erimielisyyksiin ja karsia muut seikat varsinaisen riitakysymyksen ulkopuolelle.⁴⁶³ Riitakysymysten erottelun jälkeen ja molempien osapuolien näkemykset perusteellisesti kuultuaan, asiantunteva taho kykenee pitkälti ennakkoimaan riidan todennäköisen lopputuloksen.⁴⁶⁴ Sovintoneuvottelut voivat olla osapuolten keskinäisiä tai sovintomenettelyllä tai tuomioistuinsovittelulla tapahtuvia.

⁴⁵⁷ Sallinen 2022, s. 200 ja 207.

⁴⁵⁸ Sallinen 2022, s. 207.

⁴⁵⁹ Ukkonen 2021, s. 74.

⁴⁶⁰ Ukkonen 2021, s. 75.

⁴⁶¹ Keskitalo 2018, s. 244.

⁴⁶² Kaisto 2020, s. 86.

⁴⁶³ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

⁴⁶⁴ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

Liike-elämän sopimuserimielisyyksien ratkaisussa on yleistynyt *sovintomenettely*, joka korostaa riita-asian ja asianosaisten erimielisyyksien sopimista, säilyttäen osapuolten keskinäiset välit TI:ssa riitelemistä parempina.⁴⁶⁵ Sovintomenettely on TI:n käsittelyä mukautumiskykyisempi.⁴⁶⁶ Sovintomenettelyssä asianosaiset käyttävät ulkopuolista välittäjää, joka valitaan yhdessä tai nimeäminen luovutetaan sovittelusta vastaavalle taholle, joka pyrkii löytämään osapuolia tyydyttävän ratkaisun tai muutoin edistämään sovinnon saavuttamista keskustelemalla oikeusongelmasta osapuolten kanssa.⁴⁶⁷ Sovittelijalla ei ole velvollisuutta pyrkiä juridisesti oikeaoppiseen lopputulokseen, joka mahdollistaa liiketaloudellisten näkökohtien huomioimisen sekä sen, että sovinnon osaksi saattaa muodostua seikkoja, joita TI:lla ei ole mahdollisuutta määrätä.⁴⁶⁸ Sovittelussa voidaan valita sovittelijaksi nimenomaisesti rakennusalan oikeuskysymykset tunteva asiantuntija, liittäen tapaukseen siihen nimenomaisesti soveltuvan korkeatasoisen asiantuntemuksen, joka ei ole mahdollista TI sovittelussa.⁴⁶⁹ Sovittelumenettelyssä asianosaiset voivat etukäteen sitoutua esitettävään sovintoratkaisuun tai sovintoratkaisu voi olla sovintoon tähtäävä suositus.⁴⁷⁰

Riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisessä tuomioistuimessa annettu laki (663/2005) mahdollistaa osapuolten suostumuksella asian siirtämisen KäO:ssa sovintomenettelyyn eli ns. tuomioistuinsovitteluun, jossa pyritään riidan osapuolten sovintoon sovittelijan johdolla tai pyydettyäessä sovittelijan tekemän sovintoehdotuksen avulla.⁴⁷¹ **Liuksialan** ja **Stoorin** mukaan tuomioistuinsovittelua ei käytetä ainakaan laajasti rakennusriidoissa niiden sopimuskonaisuuksien, vastuusuhteiden ja teknisten seikkojen selvittämisen haastavuuden vuoksi.⁴⁷²

⁴⁶⁵ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

⁴⁶⁶ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

⁴⁶⁷ Hemmo 2022, s. 66. Tällainen taho voi olla esimerkiksi Suomen Asianajajaliitto.

⁴⁶⁸ Hemmo 2022, s. 66.

⁴⁶⁹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

⁴⁷⁰ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

⁴⁷¹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 247.

⁴⁷² Liuksiala – Stoor 2021, s. 247–248.

Mikäli sopimusneuvottelut keskinäisesti tai sovintomenettelyn tai tuomioistuinsovittelun avulla eivät johda ratkaisuun ja siten lopputulokseen, viimeisenä keinona asia saatetaan VMM:n tai yleisen TI:n ratkaistavaksi täytäntöönpanokelpoisen tuomion saavuttamiseksi.⁴⁷³ Asian käsittely niin VMM:ssä kuin yleisessä TI:ssa tulee osapuolille kalliiksi ja pitkittää lopullista ratkaisua, jonka vuoksi osapuolten tulisi pyrkiä neuvottelutulokseen vakavissaan.⁴⁷⁴

Rakentamiseen, AsOy:n toimintaan ja kuluttajaostajaan liittyy useita *lautakuntia* kuten rakentamislautakunta ja KILA, mutta vain osa on tarkoitettu kuluttajasopimuksille ja kuluttajien oikeusturvaa ja -suojaa turvaaviksi *suositusluontoisiksi* ratkaisuelimiksi kuten KRIL.⁴⁷⁵ Tässä yhteydessä keskitytään ainoastaan KRIL toimintaan ja käyttämiseen hallinnonluovutuksen asiakirjapuutteiden ratkaisemiseen. KRIL etuna on se, että riita-asia voidaan käsitellä ilman kuluriskiä, joka liittyy tuomioistuinmenettelyyn, osapuolien vastatessa omista kustannuksistaan, joita vähentää se, ettei oikeudellisen avun käyttäminen ole välttämätöntä ja prosessi on kevyempi.⁴⁷⁶ **Keskitalo** kuvaa KRIL eräänlaiseksi kansalaisten oikeusistuimeksi ja katsoo KRIL:sta kehittyneen yleinen riidanratkaisuelin, jossa kuluttajille tärkeitä riitatyyppisiä voidaan käsitellä maltillisin kuluin.⁴⁷⁷ Kuluttajan ollessa riidoissa elinkeinonharjoittajan kanssa, on hyvä muistaa sekä hyödyntää mahdollisuus pyytää asiaan ratkaisusuositusta riippumattomalta ja puolueettomalta kuluttajariita-asioita käsittelevältä KRIL:lta, joka on oikeussuojaelin.

KRIL:n ratkaisu on nimenomaisesti suositus eikä siten toimi ulosottoperusteena tai muutenkaan korvaa TI:n ratkaisua tai omaa sitä vastaavia oikeusvaikutuksia, mutta KRIL pidetään asiantuntevana tahona, jonka suosituksille annetaan tosiasiallista painoarvoa ja niitä noudattaa valtaosa elinkeinonharjoittajista eikä KRIL:n ratkaisu estä asian saattamista TI:n käsittelyyn.⁴⁷⁸ Myyjän tu-

⁴⁷³ Liuksiala – Stoor 2021, s. 249; Ukkonen 2021, s. 88 ja 93.

⁴⁷⁴ Ukkonen 2021, s. 88–89.

⁴⁷⁵ Jääskeläinen 2019, s. 88; Hemmo 2022, s. 66; Sallinen 2022, s. 331 ja 338. Muita kuluttajasopimuksille tarkoitettuja lautakuntia ovat vakuutus-, pankki- ja sijoituslautakunta. HE 115/2006 mukaan vuoden 2007 lakiuudistuksella kuluttajavalituslautakunnan nimi muutettiin kuluttajariitalautakunnaksi.

⁴⁷⁶ Kaisto 2020, s. 11–12; Hemmo 2022, s. 66.

⁴⁷⁷ Keskitalo 2018, s. 276.

⁴⁷⁸ Keskitalo 2018, s. 287; Kaisto 2020, s. 11–12.

lee tahdonvaltaisissa riita-asioissa vedota mahdolliseen reklamaatioajan ylittymiseen halutesaan sen vaikuttavan edukseen.⁴⁷⁹ KRIL ei ole viranpuolesta ottanut huomioon reklamaatioajan kulumista ratkaisussaan KVL TI DNRO 99/82/474, jossa vian havaitsemisesta oli kulunut yli vuosi.

KRIL antaa ratkaisusuosituksia erimielisyyksiin siten kuin kuluttajariitalautakunnasta annetussa laissa (8/2007, KRILL) tarkemmin säädetään. KRIL:n tehtävänä on KRILL 2 §:n 2 kohdan mukaan antaa ratkaisusuosituksia asunnon kauppaan liittyvissä asioissa, joita kuluttajat, asuntoyhteisöt taikka asunnon myyjinä tai tarjoajina olevat yksityishenkilöt saattavat KRIL:n käsiteltäviksi. KRIL on toimivaltainen käsittelemään AsOy:n, ostajan ja perustajaosakkaan vireille saattaman vakuuden vapauttamisen tai käyttöönottohyväksynnän riita-asian.⁴⁸⁰ KRILL 14 §:n 1 mom. mukaan KRIL ei saa ratkaista asiaa, jonka tiedetään olevan vireillä tai ratkaistu TI:ssa. KRILL 14 §:n 2 mom. 2 kohdan mukaan KRIL voi jättää asian käsittelemättä, jos asia on vireillä tai ratkaistu muussa TI:n ulkopuolisessa riidanratkaisuelimessä kuten VMO:ssa. AskL:n vuoden 2006 uudistuksessa tarkennettiin AsOy:n ja osakkaan puhevallan jakautumista asioissa, joissa lähtökohtaisesti ainoastaan AsOy:llä on oikeus esittää vaatimuksia perustajaosakkaalle AskL 4:18 b:n perusteella AsOy:n kunnossapitovastuulle kuuluvien virheiden osalta, jotka ainoastaan AsOy voi saattaa KRIL:n käsiteltäviksi.⁴⁸¹ Vuonna 2007 voimaan tulleella lainuudistuksella KRIL:n toimivalta laajennettiin koskemaan asumista koskevia riita-asioita.⁴⁸² KRIL:n toimintaa sääntelevät KRILL, oikeusministeriön (OM) asetus kuluttajariitalautakunnasta (188/2007, KRLA) ja yksityiskohtaisemmin KRIL:n työjärjestys sekä niiltä osin kuin KRILL:ssa ei toisin säädetä, menettelyyn sovelletaan hallintolakia (434/2003, HL).⁴⁸³

KRIL:n tulee asian valmistelun aikana pyrkiä muodostamaan osapuolien välille sovinto ja tehdä tarvittaessa sovintoehdotus tämän saavuttamisen edistämiseksi. KRIL:n sovintoehdotuksen on vastattava mahdollisimman pitkälti KRIL:n ratkaisua asiaan, jonka seurauksena se ei saa olla

⁴⁷⁹ Keskitalo 2018, s. 179.

⁴⁸⁰ HE 21/2005 vp, s. 7, 31–32 ja 52; HE 115/2006 vp, s. 27; Keskitalo 2018, s. 290.

⁴⁸¹ HE 21/2005 vp, s. 52; Keskitalo 2018, s. 290.

⁴⁸² HE 115/2006 vp, s. 7, 13–14 ja 27

⁴⁸³ Keskitalo 2018, s. 276–277.

kompromissi osapuolien vaatimusten välillä.⁴⁸⁴ Tulee kuitenkin muistaa sovintoehdotuksen saaneella olevan oikeus ehdotuksen hylkäämiseen ja vaatia KRIL:n päätöstä asiaan siksi, että lopullisen KRIL:n ratkaisun lopputulos ei välttämättä vastaa sovintoehdotusta.⁴⁸⁵

KRIL:ssa on meneillään merkittävä määrä uusien rakennusten rakennusvirheitä koskevia kiistoja ja niiden määrä lisääntyy jatkuvasti eikä AskL:n uudistuksia, joilla turvattaisiin nykyistä paremmin ostajan oikeuksia, ole meneillään.⁴⁸⁶ Vuoden 2024 huhtikuussa OM julkaisi selvityksen KRIL:n toiminnan kehittämisessä, jossa eräänä ehdotuksena oli KRIL:n toimivallan supistaminen poistamalla siltä asunto- ja kiinteistökaupan riita-asiat käsiteltävistä asioista.⁴⁸⁷ Ehdotus on saanut heikosti kannatusta sekä suoranaista vastustusta esimerkiksi Kuluttajaliitto ry:ltä ja ehdotus nähdään pääasiassa merkittävänä heikennyksenä riitojen asianosaisille sekä heidän oikeusturvalle ja oikeussuojalle. Kuluttajaliitto toteaa lausunnossaan KRIL:n menettelyn olevan usein jopa ainoa vaihtoehto yksityishenkilölle saada oikeusturvaa asumiseen liittyvissä asioissa sekä ehdotettujen supistusten olevan merkittävä heikennys Suomen kuluttajien oikeussuojaan.⁴⁸⁸ Kuluttajaliitto ry:n lausunnon mukaan KRIL:n tehtävänä on toimia helppona, nopeana ja edullisena keinona ratkaista kuluttajariitoja sekä tarjota matalan kynnyksen vaihtoehto puolustaa omia oikeuksiaan verrattuna kalliiseen ja pitkään TI prosessiin.⁴⁸⁹ KRIL on tarpeen erityisesti tilanteissa, joissa asia on pienehkö tai kun asianosaisilla ei ole taloudellisista tai muista syistä resursseja esimerkiksi

⁴⁸⁴ Keskitalo 2018, s. 283.

⁴⁸⁵ HE 115/2006 vp, s. 19; Keskitalo 2018, s. 283.

⁴⁸⁶ Helppokäyttöinen Suomi eduskuntavaalit 2023 kuluttajaliiton tavoitteet, väliotsikko mistä on kyse?, leipätekstin toinen kappale, toinen lause, <https://www.kuluttajaliitto.fi/wp-content/uploads/2023/12/4de5e1dd-uudistuksia-asuntokaupan-lainsaadantoon.pdf>.

⁴⁸⁷ Koskinen-Tammi – Laurila 2024, väliotsikko asuntokauppariitojen tulevaisuus KRIL:ssä epävarma, ensimmäinen leipätekstin kappale.

⁴⁸⁸ Kuluttajaliitto, väliotsikko asumiseen liittyvät asiat, leipätekstin viides ja kuudes lause, <https://www.kuluttajaliitto.fi/2024/05/31/lausuntopyynto-kuluttajariitalautakunnan-toiminnan-kehittamistarpeita-koskevasta-selvityksesta/>.

⁴⁸⁹ Kuluttajaliitto, väliotsikko lausuntonne kuluttajariitalautakunnan menettelytapoja koskevista ehdotuksista, leipätekstin ensimmäinen ja kolmas lause, <https://www.kuluttajaliitto.fi/2024/05/31/lausuntopyynto-kuluttajariitalautakunnan-toiminnan-kehittamistarpeita-koskevasta-selvityksesta/>.

kalliiseen ja riskialttiiseen TI käsittelyyn.⁴⁹⁰ KRIL:n nykyisten resurssien riittämättömyys ja toiminnan tehottomuus tunnistetaan sekä todetaan asunto- ja kiinteistökauppariitojen keskimääräisen 13 kuukauden ja pahimmillaan yli 2 vuoden käsittelyajan olevan liian pitkä.⁴⁹¹

OM on esittänyt KRIL:n tilalle TI:iin yksinkertaista menettelyä pieniin riita-asioihin eli ns. pienriita-menettelyä, mutta asunto- ja kiinteistökaupan riitojen todetaan **Koskinen-Tammi – Laurilan** mukaan helposti ylittävän sille asetetun euromääräisen rajan, jonka arvioidaan olevan 5000–20 000 € välillä, ja siten ajautuvan menettelyn ulkopuolelle.⁴⁹² Vastaavasti todetaan, että asunto- ja kiinteistökauppa riidat eivät soveltuisi todistelun tarpeen vuoksi pienriitamenettelyyn.⁴⁹³ Kuluttajaliitto toteaa lausunnossaan pienriitamenettelystä: ” – – , ettei se tulisi missään nimessä täysin paikkaamaan ehdotetuista toimivallan supistuksista aiheutuvaa oikeussuojan aukkoa.”⁴⁹⁴ Kuluttajaliiton mukaan riidanratkaisuelimiä ei tule olla liikaa tulevaisuudessa ja suhtautuu epäilevästi toimialakohtaisen elinkeinonharjoittajien rahoittaman riidanratkaisuelimen perustamiseen. Kuluttajaliitto puolestaan nostaa esiin KRIL:n ratkaisujen suositusluontoisuuden mahdollisen uudelleen tarkastelun tarpeen, kun sähkö sopimuksien suositukset eivät kelvanneet yrityskentälle sen kieltäytyessä yksioikaisesti noudattamasta niitä, jättäen laajat kuluttajajoukot ilman apua.⁴⁹⁵

Leskisen mukaan KRIL on eräässä päätöksessään todennut, ettei ostajan tarvitse ymmärtää pohjakuvan symboleita, mutta symbolien selitteet tulee lukea.⁴⁹⁶ Ostajan tai AsOy:n päätyessä pidättämään rakentamisvaiheen vakuuden, tulee asia ilmoittaa ja saattaa KRIL:n tai yleisen TI:n

⁴⁹⁰ Koskinen-Tammi – Laurila 2024, leipätekstin kappale muiden asunto- ja kiinteistökauppariitojen osalta.

⁴⁹¹ Kuluttajaliitto, väliotsikko Lausuntonne kuluttajariitalautakunnan menettelytapoja koskevista ehdotuksista, leipätekstin toinen kappale, ensimmäinen ja kolmas lause, <https://www.kuluttajaliitto.fi/2024/05/31/lausuntopyynto-kuluttajariitalautakunnan-toiminnan-kehittamistarpeita-koskevasta-selvityksesta/>; Koskinen-Tammi – Laurila 2024, kuudes leipätekstin kappale.

⁴⁹² Koskinen-Tammi – Laurila 2024, leipätekstin viimeinen kappale, toinen ja neljäs lause.

⁴⁹³ Koskinen-Tammi – Laurila 2024, leipätekstin viimeinen kappale, viimeinen lause.

⁴⁹⁴ Kuluttajaliitto, väliotsikko asumiseen liittyvät asiat, toinen kappale, ensimmäinen lause, <https://www.kuluttajaliitto.fi/2024/05/31/lausuntopyynto-kuluttajariitalautakunnan-toiminnan-kehittamistarpeita-koskevasta-selvityksesta/>.

⁴⁹⁵ Kuluttajaliitto, väliotsikko Lausuntonne ratkaisujen noudattamista koskevista ehdotuksista, leipätekstin toinen, kolmas ja neljäs lause, <https://www.kuluttajaliitto.fi/2024/05/31/lausuntopyynto-kuluttajariitalautakunnan-toiminnan-kehittamistarpeita-koskevasta-selvityksesta/>.

⁴⁹⁶ Leskinen 2019, s. 137.

tietoisuuteen ja käsiteltäväksi.⁴⁹⁷ Velan vanhentuminen voidaan katkaista oikeudellisella toimella, joihin luetaan KRIL, TI tai muu laissa säädetty toimielin, joka omaa toimivallan antaa ratkaisun tai ratkaisusuosituksen.⁴⁹⁸ AskL 2 ja 4 luvun sopimusehtojen mahdollinen mitättömyys on huomioitava viran puolesta.⁴⁹⁹ AsOy:n tai ostajan estäessä vakuuden vapauttamisen, on asia saatettava hakemuksella KRIL:n tai TI:n käsiteltäväksi ja toimitettava myönnetty todistus asian vireille saatamisesta vakuuden antajalle 12 kuukauden määräajassa.⁵⁰⁰ AsOy tai ostaja voivat joutua vahingonkorvausvelvollisiksi pidättäessään perusteettomasti suostumuksen vakuuden vapauttamiseen. Perusteettomaksi vakuuden pidättämiseksi katsotaan muun muassa aiheetonta kieltäytyminen vakuuden vapauttamisesta vastoin KRIL:n antamaa ratkaisusuositusta.⁵⁰¹

4.5 RS-järjestelmä ja luottolaitokset

RS-järjestelmä tarkoittaa rahalaitosten neuvottelukunnan kehittämää (RNK) asunnon ostajien suojajärjestelmää, joka on otettu käyttöön vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa vuonna 1972 RNK:n suosituksesta grynderirakentamisen väärinkäytösten ja epäkohtien vuoksi.⁵⁰² **Keskitalon** mukaan AskL:n 2 luvun ostajan suojajärjestelmän ostajalle antama suoja ei ole täydellistä ja sen toimivuus on riippuvainen ostajan aktiivisuudesta, jonka vuoksi suojaa voidaan kuvata rajoitetuksi sen kuitenkin suojatessa ostajaa suhteessa perustajaosakkaaseen, mutta ei täydellisesti.⁵⁰³

RS-järjestelmän rungon muodostaa kolmikantainen toimeksiantosopimus, jota ei voida muuttaa ilman kaikkien sopimusosapuolien myötävaikutusta ja sopijapuolina toimivat rahalaitos, AsOy sekä AsOy:n perustajaosakas.⁵⁰⁴ RS-järjestelmää noudatetaan rahalaitoksen myöntäessä luottoa AsOy:lle tai suoraan perustajaosakkaana olevalle rakennusliikkeelle ja yhtiön luottojen tullessa nostetuksi vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen sekä silloin kun kohteen rahoittaminen ei

⁴⁹⁷ Leskinen 2019, s. 137; Sallinen 2022, s. 200.

⁴⁹⁸ Hemmo 2022, s. 109.

⁴⁹⁹ Keskitalo 2018, s. 52.

⁵⁰⁰ Keskitalo 2018, s. 90.

⁵⁰¹ Keskitalo 2018, s. 91.

⁵⁰² Kouru 1987, s. 30; Keskitalo 2018, s. 37; Sallinen 2022, s. 195.

⁵⁰³ Keskitalo 2018, s. 3 ja 39.

⁵⁰⁴ Kouru 1987, s. 30.

edellyttä luottoa.⁵⁰⁵ RS-järjestelmää sovelletaan AsOy:öön johon rakennetaan asuinhuoneistoja ja jonka asunto-osakkeita tarjotaan yleisölle sitovilla sopimuksilla rakennusvaiheen aikana.⁵⁰⁶ Luottolaitos on keskeisessä osassa RS-järjestelmää ja AskL 2 luvun sääntelyä. Luottolaitos sitoutuu säilyttämään, tarkastamaan ja luovuttamaan rakentamisen aikana asiakirjoja sekä seuraamaan perustajaosakkaan rahaliikennettä, myytyjen asunto-osakehuoneistojen määrää ja rakennuskohteen edistymistä turvatakseen asunnon ostajan oikeuksia loukkauksilta.⁵⁰⁷ Luottolaitos ei ole velvoitettu valvomaan rahaliikennettä eikä luottolaitos ole valvontaelin ostajan hyväksi.⁵⁰⁸

RS-kohteelle tulee asettaa RS-järjestelmän ja AskL 2 luvun edellyttämät turva-asiakirjat, vakuudet ja noudattaa muutoin AskL 2 luvun säännöksiä perustajaosakkaan aikoessa tarjota kuluttajille ostettavaksi asunto-osakkeita sitovilla sopimuksilla jo rakennusvaiheen aikana ja ennen Rakvv:n kohteelle antamaa käyttöönottohyväksyntää.⁵⁰⁹ Ennen asunto-osakkeiden myynnin aloittamista perustajaosakkaan tulee esittää luottolaitokselle alkuperäiset AsOy:n perustamisen ja rahoittamisen asiakirjat.⁵¹⁰ AskL 2 luvun kuluttajaostajan suojaelementtejä ovat pankin tai AVI:n säilytettäväksi annettavat turva-asiakirjat, perustajaosakkaan AskL 2 ja 4 luvuissa määrätyt ostajan sekä AsOy:n hyväksi asetetut erilaiset vakuudet, ilman kaikkien ostajien suostumusta muuttamiskiellossa oleva taloussuunnitelma, turva-asiakirjojen säilyttäjän velvoite huolehtia osakekirjoista ja niiden luovuttamisesta sekä ylläpitää rekisteriä osaketta koskevista toimenpiteistä, ostajien oikeus valita rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja edustajikseen, rakennusvaiheen kauppakirjan sitovuuden edellytykset sekä rangaistussäännös suojasäännösten rikkomisesta.⁵¹¹

Säilyttäjälle alkuperäisenä säilytettäväksi annettavista turva-asiakirjoista ja AsOy:n perusasiakirjoista yksi tärkeimmistä on taloussuunnitelma.⁵¹² Taloussuunnitelma sisältää kaikki hankkeen

⁵⁰⁵ Kouru 1987, s. 31–32.

⁵⁰⁶ Kouru 1987, s. 32. Järjestelmää ei sovelleta, kun kohteet rakennetaan valmiiksi ja myydään valmistumisen jälkeen tai perustajaosakkaat ottavat asunnot itselleen.

⁵⁰⁷ Kouru 1987, s. 30.

⁵⁰⁸ Kouru 1987, s. 30.

⁵⁰⁹ Keskitalo 2018, s. 158; Leskinen 2019, s. 3.

⁵¹⁰ Kouru 1987, s. 33.

⁵¹¹ Keskitalo 2018, s. 38–39.

⁵¹² Kouru 1987, s. 33.

kustannukset aina valmistumiseen asti, selvityksen tarvittavien varojen hankinnasta, arvion yhtiön hoito- ja rahoituskuluista sekä yhtiövastikkeesta.⁵¹³ Taloussuunnitelmassa on ilmoitettava osakkeenostajille myöhemmin vastattavaksi tulevista maksuvelvoitteista, jotka voivat liittyä muun muassa kunnallistekniikkaan tai kaavamääräyksiin.⁵¹⁴ AsOy:n vastattavaksi ei saa jäädä taloussuunnitelmaan sisällyttämättömiä vastuita eikä AsOy saa ottaa enempää kiinnitettyä tai muuta luottoa kuin mitä taloussuunnitelmassa on esitetty.⁵¹⁵

RS-pankin edustaja on niin tahtoessaan oikeutettu osallistumaan rakennusvaiheen päättyessä pidettävään hallinnonluovutuskokoukseen.⁵¹⁶ AskL:n edellyttämien vakuuksien ja niiden asettamisen ajankohdat ovat riippuvaisia asuntojen ostettavaksi tarjoamisen alkamisesta.⁵¹⁷ AskL 2 luvun 17–19 §:ssä määrätään asetettavista vakuuksista. Rakennusajan vakuus on vapautettava rakennuttajan täytettyä kaikki rakentamisen ja asunto-osakkeiden kauppasopimusten mukaiset velvoitteensa, mutta suostua voi jo ennen tätä osaan vakuuden vapauttamisesta.⁵¹⁸ Rakennusajan vakuuden vapauttaminen tehdään lomakkeella erikseen jokaisen osakkeenostajan toimesta sekä AsOy:n, käytännössä hallituksen, toimesta AsOy:n kunnossapitovastuulle kuuluvilta osin.⁵¹⁹ Erilliset rakennusajan vakuuden vapauttamista koskevat lomakkeet tulee toimittaa RS-pankkiin.⁵²⁰ Luottolaitos ei vastaa rakennusajan jälkeisen vakuuden arvosta tai valvonnasta, nämä tehtävät ovat AsOy:n asukashallituksen hoidettavia.⁵²¹ Rakennusajan jälkeinen vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta, jonka jälkeen se vapautuu automaattisesti ellei vapauttamisesta erikseen pidättäydytä vastustamalla esimerkiksi takuukorjausten edistymättömyyden vuoksi.⁵²² RS-järjestelmän edellyttämä rakennusajan ja rakennusajan jälkeinen vakuus ovat käytännössä ostajaa turvaavista suojakeinoista tärkeimmät vähäisten sopimusrikkomusten tilanteissa eli ti-

⁵¹³ Kouru 1987, s. 33.

⁵¹⁴ Kouru 1987, s. 33.

⁵¹⁵ Kouru 1987, s. 33 ja 36.

⁵¹⁶ Leskinen 2019, s. 142.

⁵¹⁷ Sallinen 2022, s. 201.

⁵¹⁸ Kouru 1987, s.38; Sallinen 2022, s. 199.

⁵¹⁹ Sallinen 2022, s. 199.

⁵²⁰ Sallinen 2022, s. 199.

⁵²¹ Kouru 1987, s. 39.

⁵²² Sallinen 2022, s. 200.

lanteissa joissa myyjän sopimusrikkomus voidaan nähdä vähäisenä, sillä asunto-osakkeen kuluttajaostaja voi painostaa myyjää niiden avulla oikaisemaan suorituksensa virheet.⁵²³ Ostajien suojaamiseksi riskitilanteissa edellytetään perustajaurakoitsijalta suorituskyyttömyysvakuuden asettamista tai vakuutusta, jonka on oltava voimassa 10 vuotta Rakw:n antamasta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä laskettuna.⁵²⁴

4.6 Isännöitsijä ja luovutettavien asiakirjojen kanssa toimiminen

Rakennuttaja-asiamies kohteen rakennusaikaisena isännöitsijänä huolehtii hankkeen perustamisessa tarvittavista hallitus- ja yhtiökokouksista sekä vastaa sihteerin roolissa niiden pöytäkirjojen laadinnasta.⁵²⁵ Kokousten lisäksi rakennuttaja-asiamies ylläpitää ja rakentaa uuden AsOy:n hallintomappia, johon liitetään ja jonka avulla kerätään yhteen kaikki AsOy:lle luovutettavat alkupe-
räiset sopimus- ja muut asiakirjat.⁵²⁶ Edellä esitettyjen lisäksi rakennuttaja-asiamies huolehtii AsOy:n kirjanpidosta, tarvittavien pankkitilien ja -palveluiden avaamisesta sekä yhtiön verotiedoista.⁵²⁷ Rakennuttaja-asiamiehenä toimiva ilmoitetaan kaupparekisteriin isännöitsijänä AsOy:tä perustettaessa ja hän toimii AsOy:n isännöitsijänä, kunnes 2–3 kuukautta ennen kohteen valmistumisesta hän laatii isännöinnistä tarjouspyynnöt ja niiden liitteiksi isännöitsijän tehtäväluettelon kohteelle.⁵²⁸ Rakennusaikainen hallitus valitsee kohteelle isännöitsijän tarjousten perusteella ja rakennuttaja-asiamies toimii isännöitsijänä uuden isännöitsijän nimittämiseen asti.⁵²⁹

AsOy:lle valittu uusi isännöitsijä ottaa kohteen haltuun 1–2 kuukautta ennen avainten luovuttamista, perehtyy kohteeseen, laatii rakennusaikaisen hallituksen valtuutuksella AsOy:n pelastussuunnitelman ja osakastiedotteet, osallistuu talousarvion laadintaan, tekee AsOy:lle tarvittavat

⁵²³ Kouru 1987, s. 39; Keskitalo 2018, s. 85.

⁵²⁴ Sallinen 2022, s. 201.

⁵²⁵ Leskinen 2019, s. 35.

⁵²⁶ Leskinen 2019, s. 35.

⁵²⁷ Leskinen 2019, s. 35. Kaikki AsOy:n pankkitilejä ja -palveluita koskevat tiedot tulee luovuttaa AsOy:lle.

⁵²⁸ Leskinen 2019, s. 134; Sallinen 2022, s. 194.

⁵²⁹ Leskinen 2019, s. 134.

sopimukset kuten sähkö- ja jätehuoltosopimukset, hankkii tarvittavat vakuutukset kuten kiinteistövakuutuksen sekä yleensä kilpailuttaa vielä huoltoliikkeen.⁵³⁰ Isännöitsijän tulee huolehtia AsOy:n vakuutuksista ollessaan yhtiön edustaja kaikissa vakuutusasioissa.⁵³¹ Isännöitsijän tulee tutustua AsOy:n yhtiöjärjestykseen, talouteen, kokouksien päätöksiin, tehtyihin sopimuksiin ja muihin asiapapereihin saatuaan kohteen isännöitäväkseen.⁵³² Uudelle isännöitsijälle ja huoltoliikkeelle järjestetään perehdyttämistilaisuus ennen kohteen lopullista valmistumista, joka sisältää teknisten tilojen, talotekniikan, huollettavien kohteiden sekä huoltokirjan läpikäynnin.⁵³³

Kohteen valmistuttua uusi isännöitsijä kuittaa yhtiölle luovutettavat valmiit suunnitelmat, asiakirjat ja avaimet.⁵³⁴ Lisäksi paperinen ja sähköinen huoltokirja luovutetaan tunnuksineen AsOy:lle hallinnonluovutusaineiston yhteydessä, joka tarkoittaa yleensä käytännössä uutta isännöitsijää, joka toimittaa huoltokirjan edelleen huoltoyhtiölle.⁵³⁵ Huoltokirja on oikein käytettynä ja ylläpidettynä arvokas tiedonlähde AsOy:lle, isännöitsijälle, huoltoyhtiölle ja ostajille.⁵³⁶ AsOy:n itsensä omistamaa ja hallitsemaa huoltokirjaa ei tule sekoittaa isännöinnin tai muiden AsOy:n palveluntuottajien huolto- ja toiminnanohjausjärjestelmiin, mutta käytännössä näin tapahtuu monesti.⁵³⁷ Vähintään huoltoyhtiö ja isännöitsijä tulee perehdyttää huoltokirjan käyttöön koulutuksella.⁵³⁸

Ennen vastaanottokatselmusta AsOy:n uudelle isännöitsijälle on kuittausta vastaan luovutettu kaikki kohteen valmiit luovutusasiakirjat, suunnitelmat ja avaimet sekä näistä laadittu luettelo on valmiina liitettäväksi vastaanottokatselmuksen pöytäkirjaan liitteenä.⁵³⁹ Kohteelle valittu uusi isännöitsijä osallistuu vastaanottokatselmukseen mahdollisesti valitun rakennustyön valvojan ja toteutusorganisaation edustajien lisäksi.⁵⁴⁰ Rakvv:n käyttöönotto- tai loppukatselmuksen sekä

⁵³⁰ Leskinen 2019, s. 134; Sallinen 2022, s. 194.

⁵³¹ Sallinen 2022, s. 290.

⁵³² Sallinen 2022, s. 150.

⁵³³ Leskinen 2019, s. 134.

⁵³⁴ Leskinen 2019, s. 135.

⁵³⁵ Leskinen 2019, s. 135.

⁵³⁶ Sallinen 2022, s. 445.

⁵³⁷ Sallinen 2022, s. 447 ja 454.

⁵³⁸ Sallinen 2022, s. 451.

⁵³⁹ Leskinen 2019, s. 136 ja 140.

⁵⁴⁰ Leskinen 2019, s. 141.

vastaanottokatselmuksen jälkeen uusi isännöitsijä pitää yleisavaimet sekä jakaa osakkeenostajille avaimet kuittausta vastaan ja muutto voi alkaa.⁵⁴¹ Avainten säilyttämisestä ja avainhallinnosta ohjeistetaan Finanssiala ry:n avainturvallisuusohjeessa.⁵⁴² Tavanomaisesti avainhallinta ulkoistetaan huoltoliikkeelle, lukkoliikkeelle tai muulle alan toimijalle.⁵⁴³

Hallinnonluovutuskokoukseen osallistuu uusi isännöitsijä, yleensä toimien kokouksen osanottajien valinnalla kokouksen sihteerinä.⁵⁴⁴ Hallinnonluovutuskokouksessa käydään läpi AsOy:lle luovutettavat muut asiakirjat kuin jo aiemmin isännöitsijälle kuittausta vastaan luovutetut sekä liitetään kokouksen pöytäkirjaan liitteeksi kuitattu luettelo kokouksessa vastaanotetuista ja aiemmin isännöitsijän vastaanottamista luovutetuista asiakirjoista.⁵⁴⁵ Ostajilla on oikeus saada kaikki yhtiölle luovutettavat asiakirjat läpikäydyiksi, luovutettaviksi ja kuitattaviksi hallinnonluovutuskokouksessa. Katson tällaisen useassa erässä luovuttamisen aiheuttavan riskin virheille ja asiakirjojen puutteille. Vastaavasti syntyy useampi luovutuslistaasi asiakirjoista. AskL:n mukainen rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus luovutetaan uudelle isännöitsijälle viimeistään rakennusvaiheen vakuuden voimassaolon päättyessä ja käytännössä yleensä ennen hallinnonluovutuskokousta.⁵⁴⁶

4.7 Tilintarkastaja

Perustajaosakkaan tulee nimittää rakennushankkeelle tilintarkastaja tai auktorisoitu tilintarkastusyhteisö ennen AsOy:n perustamista ja nimitys tulee hyväksyä AsOy:n perustamiskokouksessa sekä ilmoittaa kaupparekisteriin AsOy perustettaessa.⁵⁴⁷ AskL 2 luvun kuluttajaostajaa suojaavien säännösten keskinä elementtinä on AskL 2 luvun 11 a §:n mukainen perustajaosakkaan velvollisuus ilmaista osakkeiden kauppasopimuksessa 11 a §:n 8 kohdasta ilmenevä ostajan oikeus valita edustajakseen tilintarkastaja AskL 2:20:n mukaisessa osakkeenostajien kokouksessa.

⁵⁴¹ Leskinen 2019, s. 141.

⁵⁴² Sallinen 2022, s. 282–283.

⁵⁴³ Sallinen 2022, s. 284.

⁵⁴⁴ Leskinen 2019, s. 142.

⁵⁴⁵ Leskinen 2019, s. 142.

⁵⁴⁶ Leskinen 2019, s. 142.

⁵⁴⁷ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 62, 82 ja 137; Leskinen 2019, s. 35.

Osakkeenostajien kokouksessa ostajilla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, halutessaan valita tilintarkastaja ja tämä mahdollisuus tulee nimenomaisesti mainita AskL 2:20.1:n mukaisesti kokouksen kutsussa ja esityslistassa.⁵⁴⁸ Tilintarkastajan valinta seuraamaan rakennushankkeen etenemistä on yksi osakkeenostajien kokouksen tärkeimmistä tarkoituksista.⁵⁴⁹ Tilintarkastaja seuraa tehtävänsä mukaisesti rakentamisen etenemisen aikataulua sekä yhtiön taloudellista tilaa rakentamisvaiheen aikana.⁵⁵⁰ **Keskitalo** toteaa, että ostajien jättäessä tilintarkastajan valitsematta ostajat luopuvat keskeisestä keinosta valvoa perustajaosakkaan toimintaa rakentamisvaiheen aikana, koska ostajien valitsemalla tilintarkastajalla on keskeinen rooli ostajien etujen valvomisessa.⁵⁵¹ Ostajien tilintarkastajan tilintarkastus on rakentamisen ajan jatkuvaluontoista ja koskee ainoastaan perustettavan AsOy:n taloutta sekä hallintoa, ei perustajaosakkaan tilejä.⁵⁵²

Osakkaiden tilintarkastajan valitseminen ei vaikuta perustajaosakkaan valitsemaan tilintarkastajaan, joka jatkaa tehtävässään koko rakentamisajan sopimuksensa mukaisesti.⁵⁵³ Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja toimii yhtiön varsinaisista tilintarkastajista erillään keskittyen osakkeenostajien etujen valvomiseen rakentamisvaiheessa, jolloin hän on vastaavassa asemassa toimivaltuuksiltaan ja velvollisuuksiltaan kuin AsOy:n varsinainen tilintarkastaja.⁵⁵⁴ Osakkeenostajien kokous voi päättää varsinaisen tilintarkastajan toimivan lisäksi AskL 2:21:n osakkeenostajien tilintarkastajana tai valita täysin ulkopuoleisen tilintarkastajan.⁵⁵⁵ Perustajaosakkaan valitsema tilintarkastaja ei kuitenkaan ole paras henkilö tilintarkastuksen suorittajaksi.⁵⁵⁶

Tilintarkastajille on varattava tilaisuus toimittaa tilintarkastus heidän tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa.⁵⁵⁷ Tilintarkastajan tilintarkastuksen toimittaminen tarpeellisessa laajuudessa ei to-

⁵⁴⁸ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 43, 179 ja 183; Keskitalo 2018, s. 55–56, 103–104; Leskinen 2019, s. 131.

⁵⁴⁹ Keskitalo 2018, s. 104; Sallinen 2022, s. 195.

⁵⁵⁰ Keskitalo 2018, s. 39.

⁵⁵¹ Keskitalo 2018, s. 104.

⁵⁵² Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 43.

⁵⁵³ Leskinen 2019, s. 131.

⁵⁵⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 43; Keskitalo 2018, s. 104.

⁵⁵⁵ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 43, 178–179.

⁵⁵⁶ Liimatainen – Lähteenmaa 2020, s. 97.

⁵⁵⁷ Sallinen 2022, s. 381.

teudu, mikäli tilintarkastajan tarkastettavaksi pyytämiä AsOy:n asiakirjoja puuttuu. Asiakirjapuutteista seuraa haasteita tilintarkastuksen suorittamiseen ja mainintoja loppulausuntoon, joista puolestaan seuraa mainehaittaa AsOy:lle ja taloudellista haittaa ostajien huoneistojen arvolle.

Rekola-Niemisen esimerkki kuvaa tilintarkastustietojen puutteellisuutta. Jos perustajaosakkaan asianmukaisesti arkistoimasta osatuloutustositteesta selviävät ainoastaan tilinumerot ja eurot, tarvitsee osatuloutustositteelle olla liite, joka sisältää lasketut osatuloutuksen lukuarvot. Rekola-Nieminen toteaa liitteen löytymisen olevan valitettavasti välillä todella hankalaa. Tämän liitteen tiedusteluun perustajaosakas vastaa tilintarkastajalle, että liitettä ei ole löydetty ja se on todennäköisesti lähteneen kirjanpitäjän Excel-kansiossa. Puolestaan ison asiakkaan kansiossa saattaa olla satoja epäselvästi nimettyjä tiedostoja ilman hakemistorakennetta.⁵⁵⁸

Tilintarkastuksessa AsOy:iden rakennusajan kirjanpitoaineisto tarkastetaan pääasiassa kokonaisuudessaan ja kertyneen aineiston vähäisyyden vuoksi työmäärää ei voida pitää kohtuuttoman suurena.⁵⁵⁹ Tilintarkastajat tarkastavat tilinpäätöksen ja kaikki sen asiakirjat sekä antavat lausunnon rakennusaikaisesta hallinnosta, kirjanpidosta, välitilinpäätöksestä ja turva-asiakirjana olleen taloussuunnitelman toteutumisesta.⁵⁶⁰ Tilintarkastuksessa tutkitaan luovutustaseen perustuvan AsOy:n kirjanpitoon ja taloussuunnitelmaan sekä selvitetään mahdolliset poikkeamat ja varmistetaan poikkeamien asianmukaisuus.⁵⁶¹ Vastaavasti tilintarkastuksessa varmistetaan yhtiöjärjestyksen ja kaupparekisterin tietojen ajantasaisuus sekä luovutustaseen ja muiden luovutusasiakirjojen tietojen vastaavan yhtiöjärjestyksen ja kaupparekisterin tietoja.⁵⁶² **Alasen ja Vuorenalustan** mukaan hallinnonluovutusvaiheessa osakkaiden väärien tai harhaanjohtavien tietojen saamisen estäminen sekä annettujen tietojen riittävyys ja oikeellisuus yhtiön taloudellisesta asemasta ja muista seikoista on tärkeää, joten tilintarkastajien tulee varmistaa kertomuksessa annettujen tietojen olevan totuudenmukaisia ja AsOy:n asiakirjoihin, kirjanpitoon sekä luovutustaseeseen perustuvia.⁵⁶³ Yhtiön hoitokirjanpito tulee tarkastaa aina hallinnonluovutuskokoukseen

⁵⁵⁸ Rekola-Nieminen 2021, s. 43.

⁵⁵⁹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 185.

⁵⁶⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 185 ja 187.

⁵⁶¹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 187.

⁵⁶² Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 187.

⁵⁶³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 188.

asti ja tarkastaessa tulee kiinnittää huomiota menojen katkaisemiseen oikein rakennuksen valmistumisvaiheessa.⁵⁶⁴ Tilintarkastajan on tarkastettava perustajaosakkaan maksavan AsOy:n ke-
räämät vastikkeet kaikissa olosuhteissa ja tämän tärkeyttä korostaa prejudikaatti KKO 1997:188.

Tilintarkastuksessa tarkastetaan edellä esitettyjen lisäksi AsOy:n perustamiskokouksen, hallituksen kokousten, yhtiökokousten, osakkeenostajien kokouksen ja työmaakokousten pöytäkirjojen olevan oikein laadittuja, allekirjoitettuja sekä tarkastettuja.⁵⁶⁵ Rakennuksen valmistuttua tilintarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös Rakvv:n tarkastusten pöytäkirjat, joissa yhtiön rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.⁵⁶⁶ Työmaakokousten pöytäkirjoihin on tilintarkastuksessa aiheellista perehtyä erityisesti, sillä ne sisältävät sopimuksia muutos- ja lisätöistä pääurakkaan.⁵⁶⁷ Edellä esitettyjen lisäksi urakkasopimuksen tulee olla tarkastettavissa tilintarkastuksessa.⁵⁶⁸

Alanen ja Vuorenalusta toteavat, että ”Tilintarkastuksessa on aiheellista tarkastaa kaikki sopimukset ja veloitteet ja varmistaa, että ne on oikein ilmoitettu yhtiön luovutusasiakirjoissa”.⁵⁶⁹ Tulevaisuuden tilintarkastuksissa ja verotarkastuksissa voi ilmetä tarve rakennusaikaisen kirjanpidon aineistolle tai muille asiakirjoille.⁵⁷⁰ Tilintarkastuksessa tarkastetaan asianmukaisten palo-, murto-, ryöstö-, lasi-, vastuu-, vesivahinkovakuutusten ja lakisääteisten vakuutusten sekä nykyään tapana olevien erilaisten yhdistelmävakuutusten kuten kiinteistön täysarvovakuutuksen voimassaolo, kun rakennus on valmis ja luovutetaan ostajille.⁵⁷¹ Tilintarkastuksessa lainhuutorekisterikortista todetaan yhtiön hakeneen ja saaneen lainhuudon omistamalleen tontille ja tämän todistuksen annetusta lainhuudosta on oltava tilintarkastuksessa käytettävissä.⁵⁷² Vuokratontin osalta tilintarkastajan tulee perehtyä maanvuokrasopimukseen ja tutkia löytyykö vuokraoikeus

⁵⁶⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 188.

⁵⁶⁵ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 183.

⁵⁶⁶ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 183.

⁵⁶⁷ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 183.

⁵⁶⁸ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 185.

⁵⁶⁹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 184.

⁵⁷⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 171.

⁵⁷¹ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 183.

⁵⁷² Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 184.

kirjattuna erityiseksi oikeudeksi MML:n pitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.⁵⁷³ Tuoreesta rasisustodistuksesta tulee tilintarkastuksessa tarkastaa yhtiön kiinnitysten kokonaismäärä.⁵⁷⁴

4.8 Rakennustyön tarkkailija

Rakentamisaikaisen asunto-osakkeen kauppasopimuksessa tulee ilmoittaa ostajalla olevan AsKL 2:22:n nojalla oikeus halutessaan valita osakkeenostajien kokouksessa edustajakseen rakennustyön tarkkailija ja tämän tulee vastaavasti ilmetä osakkeenostajien kokouksen kutsun esityslis-tasta. Ostajien kokouksen yksi päätarkoituksista on järjestää ostajille mahdollisuus valita raken-nustyön tarkkailija.⁵⁷⁵ Osakkeenostajille on nimenomaisesti oikeus, mutta ei velvollisuutta valita rakennustyön tarkkailijaa. On esitetty, että rakennustyön tarkkailijan ollessa ostajien valitsema ja raportoidessa ostajille, tulisi ostajien käytännössä pyytää tarjoukset itse valitsemiltaan rakennus-työn tarkkailun palveluja tarjoavilta toimijoilta ennen osakkeenostajien kokousta ja rakennus-työn tarkkailijan valitsemista.⁵⁷⁶ Katson rakennustyön tarkkailijalla olevan keskeinen rooli osta-jien etujen valvonnassa, ja jättäessään valitsematta rakennustyön tarkkailijan ostajat luopuvat keskeisestä perustajaosakkaan valvontakeinosta rakennusvaiheessa.⁵⁷⁷ Rakennustyön tarkkaili-ja tulee olla riippumaton perustajaosakkaaseen tai muuhun rakennustyön suorittajaan nähden, jonka myötä hän on ostajien keino saada objektiivista tietoa rakennustyöstä.⁵⁷⁸

Rakennustyön tarkkailijasta on laadittu ohjekortti RT-103645.⁵⁷⁹ Rakennustyön tarkkailijan tehtä-vänä on valvoa rakentamisvaiheen toteuttamista, rakennustöiden sopimuksenmukaisuutta, ra-kentamisen laatua, työtapojen ja käytettävien materiaalien asianmukaisuutta sekä etenemistä aikataulussa ja kauppahintaerien erääntymisen kanssa samassa tahdissa.⁵⁸⁰ **Keskitalon** mukaan

⁵⁷³ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 185.

⁵⁷⁴ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 184.

⁵⁷⁵ Keskitalo 2018, s. 104; Sallinen 2022, s. 195.

⁵⁷⁶ Sievi Asunnot, väliotsikko riskien hallinnasta, leipätekstin toinen ja kolmas lause. <https://www.sieviasun-not.fi/mika-on-rs-kohde/>

⁵⁷⁷ Keskitalo 2018, s. 104.

⁵⁷⁸ Keskitalo 2018, s. 105.

⁵⁷⁹ Ohjekortti RT-103645, Rakennustyön tarkkailija RS-kohteissa, 2023.

⁵⁸⁰ Keskitalo 2018, s. 40 ja 105–106; Ala-Prinkkilä 2018, väliotsikko osakkaiden ensimmäinen kokous, toinen leipätekstin kappale.

rakennustyön tarkkailijan tärkein vaikutuskeino on ostajille tiedottaminen asioista.⁵⁸¹ Havainnoista ja asioista tiedottaminen voi tapahtua kirjallisesti tai kutsumalla osakkeenostajat koolle.⁵⁸² Ostajien tehtävänä on päättää antavatko havainnot aiheutta ryhtyä joihinkin toimenpiteisiin.⁵⁸³

On tärkeää huomata, ettei rakennustyön tarkkailija ole rakennustyön valvoja vaan nimenomaan tarkkailija, jolla ei ole määräysvaltaa suhteessa perustajaosakkaaseen eikä hän voi tehdä AsOy:tä tai ostajia koskevia sopimuksia, sitoumuksia tai vaikuttaa ostajien oikeudelliseen asemaan suhteessa perustajaosakkaaseen.⁵⁸⁴ Perustajaosakas ei vastaavasti voi vedota rakennustyön tarkkailijan hyväksyneen jonkin seikan tai huomautuksien esittämättä jättämiseen rakennustyön kestäessä.⁵⁸⁵ Edellä esitetystä huolimatta rakennustyön tarkkailijalla on oikeus neuvotella perustajaosakkaan ja rakentajien kanssa tehden tarpeellisena pitämiään huomautuksia ja ehdotuksia.⁵⁸⁶

Rakennustyön tarkkailijan työstä aiheutuneet muut kulut ja palkkio eivät sisälly AsOy:n taloussuunnitelmaan, joten ne lisätään ilman ostajien erillistä suostumusta AsOy:n kuluihin, josta ne tulevat ostajien maksettavaksi vastikeperusteisesti kaikille ostajille.⁵⁸⁷ Hallinnonluovutuskokouksessa tulee antaa ostajien valitseman rakennustyön tarkkailijan pitää puheenvuoro, kun käsitellään rakennustyön teknistä toteutumista.⁵⁸⁸ Rakennustyön tarkkailijan toimikausi päättyy AsKL 2:22.1:n mukaan vasta, kun rakentamisvaihe päättyy eli AsOy:n hallinnon tultua luovutetuksi ostajille, asukashallituksen tultua valituksi ja asiakirjojen luovutetuiksi. Kuluttajaliitto on esittänyt rakennustyön tarkkailijan valitsemisen vaatimuksien tarkentamista.⁵⁸⁹

⁵⁸¹ Keskitalo 2018, s. 106.

⁵⁸² Rakennusteollisuus RT ry väliotsikko tarkkailija seuraa aikataulua, työtapoja ja materiaaleja, leipätekstin toinen kappale, <https://rt.fi/jasenille/sopimus-ja-lakiasiat/asuntokauppalaki/rakennustyon-tarkkailijat/>.

⁵⁸³ Rakennusteollisuus RT ry, väliotsikko tarkkailija seuraa aikataulua, työtapoja ja materiaaleja, leipätekstin toinen kappale, <https://rt.fi/jasenille/sopimus-ja-lakiasiat/asuntokauppalaki/rakennustyon-tarkkailijat/>.

⁵⁸⁴ Keskitalo 2018, s. 105–106.

⁵⁸⁵ Keskitalo 2018, s. 105–106.

⁵⁸⁶ Rakennusteollisuus RT ry, väliotsikko tarkkailija seuraa aikataulua, työtapoja ja materiaaleja, leipätekstin toinen kappale, <https://rt.fi/jasenille/sopimus-ja-lakiasiat/asuntokauppalaki/rakennustyon-tarkkailijat/>.

⁵⁸⁷ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 35; Leskinen 2019, s. 131. Tämä ei riipu valintaan osallistumisesta.

⁵⁸⁸ Alanen – Vuorenlusta 2013, s. 170; Keskitalo 2018, s. 114; Leskinen 2019, s. 142; Sallinen 2022, s. 196.

⁵⁸⁹ Helppokäyttöinen Suomi eduskuntavaalit 2023 kuluttajaliiton tavoitteet, väliotsikko Kuluttajaliiton ratkaisuehdotukset, toinen leipätekstin lause, <https://www.kuluttajaliitto.fi/wp-content/uploads/2023/12/4de5e1dd-uudistuksia-asuntokaupan-lainsaadantoon.pdf>.

5 Asiakirjat

5.1 Arkistointi

5.1.1 Digitaalinen ja fyysinen arkistointi

AsOy:n asiakirjoja on säilytettävä huolellisesti, sillä niiden katoaminen tai tuhoutuminen saattaa aiheuttaa ostajille tai AsOy:lle oikeudenmenetyksiä sekä taloudellista tai muunlaista mittavaa vahinkoa.⁵⁹⁰ Arkistolainsäädäntö on uudistuksen kohteena toiminta- ja säädösympäristön muutoksen sekä viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, julkL) ja julkisen tiedon hallinnasta annetun lain (906/2019, TiHL) kanssa yhteensovittamisen seurauksena.⁵⁹¹ Vastaavasti arkistolaki (831/1994, ArkistoL) ja kansallisarkistosta annettu laki (1145/2016) ajantasaistetaan julkishallinnon digitaalisen toimintaympäristön vaatimuksia vastaavaksi sekä yhdenmukaistetaan asiakirjojen julkisuuden, tiedonhallinnan, PL:n ja tietosuojan lainsäädännön kanssa.⁵⁹² **Silius-Miettisen** mukaan tiedon sähköinen pitkäaikaissäilyttäminen on monitahoinen ongelma, jonka käytännön ratkaisut ovat alkutekijöissään.⁵⁹³ Maankäytön ja rakentamisen tiedon pitkäaikaissäilyttämisen hankkeita on lukuisia viimeaikaisia ja meneillään olevia.⁵⁹⁴ AsOy:n asiakirjojen arkistointi ohjaavia ja siihen liittyviä säädöksiä ovat muiden ohella arkistoL, TiHL, TSL, GDPR, KPL, AsOyL, julkL, kulttuuriaineistojen tallettamisesta ja säilyttämisestä annettu laki (1433/2007, LKTS), tekijänoikeuslaki (404/1961, TOL) ja liikesalaisuuslaki (595/2018, LSL). Arkistolaitos voi lain nojalla antaa sitovia määräyksiä asiakirjojen pysyvistä säilyttämisestä, säilytysmuodosta, arkistotiloista, asiakirjamateriaaleista sekä asiakirjojen rekisteröinnistä ja luetteloinnista.⁵⁹⁵

⁵⁹⁰ Sallinen 2022, s. 240.

⁵⁹¹ Opetus- ja kulttuuriministeriö, ingressi, <https://okm.fi/hanke?tunnus=OKM057:00/2021>.

⁵⁹² Opetus- ja kulttuuriministeriö, Sivuston kohdat tavoitteet ja tuotokset, tiivistelmä sekä lähtökohdat, <https://okm.fi/hanke?tunnus=OKM057:00/2021>.

⁵⁹³ Silius-Miettinen 2018, s. 70.

⁵⁹⁴ Silius-Miettinen 2018, s. 70. Inspire-diriktiivi, kunnan rakennetun ympäristön sähköiset palvelut (KRYSP), sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelman (SADe), rakennetun ympäristön ja asumisen palvelukokonaisuus (RYPK), yleiset tietomallivaatimukset (YTV), SÄHKE-normistot (SÄHKE 2 ja SÄHKE 3), julkisen hallinnon standardisalkku (JHS 181), pitkäaikaissäilytyksen suunnittelu- ja toteuttamishanke (PAS).

⁵⁹⁵ Opetusministeriö 2008, s. 17.

Arkistolaitos on VAPA-hankkeen osana laatinut pitkäaikaisen sähköisen säilyttämisen ja arkistoinnin määräykset.⁵⁹⁶ AsOy:n olisi hyödyllistä noudattaa näitä, koska sille kertyy olemassaolonsa aikana suuri määrä dokumentaatiota, joista osasta sillä on lainsäädäntöön perustuva säilytysvelvollisuus. Vastaavasti arkistonmuodostussuunnitelma on organisaation itsensä arkistonmuodotuksen, asiakirjojen ja tietojen käsittelyn, rekisteröinnin sekä tietoaaineiston säilyttämisen ohje.⁵⁹⁷ Asukkaiden ja osakkaiden henkilötietoja sekä AsOy:n ja rakennuksen tietoja on yleensä niin sähköisissä järjestelmissä kuin mittavissa paperisissa arkistoissa isännöintiyrityksessä.⁵⁹⁸ **Haarman** ja **Leppäsen** mukaan vastaavia tietoja löytyy taloyhtiön kerhotiloista, lämmönjakohuoneesta ja muista yllättävistä paikoista.⁵⁹⁹ Edellä esitetyn vuoksi on tärkeää arvioida AsOy:n fyysisessä muodossa olevien ja AsOy:n saamien tietojen digitoimista ja arkistoinnin toteuttamista sähköisesti, joka parantaa tiedon säilyvyyttä, hallittavuutta, hyödyntämistä, tietoturvaa sekä -suojaaja, jotka puolestaan tehostavat AsOy:n hallintaan ja toimintaan osallistuvien työskentelyä ja vähentävät kuluja. AsOy:n hallinnonluovutuksen asiakirjojen digitaalisella luovuttamisella säästettäisiin paljon vaivaa eikä asiakirjoja tarvitsisi digitoida myöhemmin tai ylläpitää kallista paperiarkistoa.

Sähköisessä arkistoinnissa keskeisenä seikkana on tietojen varmuuskopiointi ja palautettavuus tietoliikennehäiriöiden ja muiden tiedon säilymistä uhkaavien tapahtumien varalta.⁶⁰⁰ Sähköisen arkistoinnin ja fyysisen arkiston digitoimisen etuna suhteessa fyysisiin arkistoihin on niiden edullisuus ja parantunut käytettävyys.⁶⁰¹ Vastaavasti yhteiskunnan digitalisoituminen johtaa siihen, että tulevaisuudessa rakentamisvaiheen toimijoiden välillä, AsOy:n toimintaan osallistuvien kesken ja asunto-osakkeen ostajien sekä viranomaisten kanssa tullaan siirtymään kokonaisuudessaan sähköiseen asiointiin. Muutos edistää sähköisestä asiointista viranomaistoiminnassa annettu laki (13/2003). Muutos ulottuu vastaavasti piirustusaineistoihin ja niiden arkistointiin.⁶⁰²

⁵⁹⁶ Opetusministeriö 2008, s. 17.

⁵⁹⁷ Silius-Miettinen 2018, s. 158.

⁵⁹⁸ Haarman – Leppänen 2018, s. 31.

⁵⁹⁹ Haarman – Leppänen 2018, s. 31. Tämä on varmasti totta erityisesti vanhemmissa AsOy:issä ja uusissa AsOy:issä joissa ei ole ammatti-isännöitsijää ja heidän käytössään olevia ohjelmistoja sekä tietoturvallisia säilytystiloja vaan AsOy:n hallituksen puheenjohtaja hoitaa isännöitsijän tehtäviä.

⁶⁰⁰ Leino 2022, leipätekstin viides kappale, neljäs lause.

⁶⁰¹ Silius-Miettinen 2018, s. 161.

⁶⁰² Jääskeläinen 2019, s. 67.

AsOy:issä isännöintiyrityksen vaihtuminen on normaalia, jonka seurauksena AsOy:n arkistojen luettavuus sekä aukoton kirjausketju eli *audit trail* ja sen eheyden säilyminen ilman sidonnaisuutta tiettyyn ohjelmistoon tai järjestelmään ovat tärkeitä eri isännöintiyrityksien käyttäessä erilaisia ohjelmistoja ja järjestelmiä.⁶⁰³ Kirjausketjun eheys on erityisen tärkeää taloushallinnon asioissa ja arkistoinnissa, mutta vastaavasti arkistoidessa lain edellyttämää muuta AsOy:n materiaalia tulee kirjausketjun pysyä eheänä.⁶⁰⁴ Vastaavasti hallinnonluovutuksessa kaikkien luovutettavien asiakirjojen ja materiaalien tulisi säilyttää audit trail eheänä. AsOy:n arkisto muodostuu säilytettäväksi määrätyistä asiakirjoista sekä muista AsOy:tä ja rakennusta koskevista tärkeistä asiakirjoista, joista muutamina voidaan mainita kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset, muut ilmoitukset, suunnitelmat, piirustukset, valvonta-asiakirjat, päivä- ja pääkirjat, tositteet, kirjanpito-merkinnät, laskut ja kokouspöytäkirjat. Lainsäädännössä ei määrätä säilytysvelvollisuutta ja tiettyjä asiakirjatyypikohtaisia säilytysaikoja tarkemmin AsOy:n asiakirjojen dokumentoinnista tai säilytystavasta.⁶⁰⁵ Dokumentoinnista olisi hyvä sopia AsOy:ssä, mutta sähköisten järjestelmien yleistettyä asiakirjat ovat yleensä sähköisessä muodossa ja siten helposti sähköisesti arkistoitavissa, joka tapahtuu usein esimerkiksi pilvipalvelimelle tai muuten sähköisessä muodossa.⁶⁰⁶

AsOy:n fyysisiä arkistoja käsitellään pitkälti samalla tavoin kuin sähköisiä arkistoja TSL:n, säilytysaikojen ja audit trailin näkökulmasta tarkasteltuna.⁶⁰⁷ Paperimuotoisien arkistojen kohdalla pidetään AsOy:n toiminnassa heikkoina lenkkeinä niiden säilytystapoja ja käytäntöjä.⁶⁰⁸ Fyysiset arkistot ovat myös herkempiä vahingoittumaan ulkoisten tekijöiden seurauksena kuin sähköiset arkistot ja vastaavasti fyysiset asiakirjat on helpompi unohtaa tai hävittää. Pääasiassa AsOy:n fyysisiä asiakirjoja säilytetään kuitenkin isännöintiyrityksen toimistolla tai paloturvatussa arkistokaapissa yhtiön tiloissa.⁶⁰⁹ Fyysisen arkistoinnin eräänä etuna voidaan nähdä teknologisesta kehityksestä riippumattomuus esimerkiksi paperi- ja mikrokuva-arkistoinnin osalta.⁶¹⁰

⁶⁰³ Sallinen 2022, s. 80.

⁶⁰⁴ Sallinen 2022, s. 80.

⁶⁰⁵ Sallinen 2022, s. 168.

⁶⁰⁶ Sallinen 2022, s. 168–169 ja 336.

⁶⁰⁷ Haarma – Leppänen 2018, s. 30–31; Sallinen 2022, s. 80.

⁶⁰⁸ Haarma – Leppänen 2018, s. 56.

⁶⁰⁹ Sallinen 2022, s. 240.

⁶¹⁰ Åström 2020, s. 64.

AsOy:n asiakirjojen asianmukaisesti ja luotettavasti järjestetyn arkistoinnin tärkeys korostuu siinä, että Rakvv ei ole velvoitettu arkistoimaan rakennushankkeen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeita.⁶¹¹ Vastaavasti erityissuunnitelmien arkistoinnista ei tehdä kustannusten säästämiseksi, sillä arkistolainsäädäntö ei suoraan velvoita siihen.⁶¹² Käytännöt erityissuunnitelmien arkistoinnista vaihtelevat kunnittain.⁶¹³ Suomen suurimmissa kunnissa viranomaissäädösten soveltamiskäytännöt on yhtenäistetty TOPTEN-rakennusvalvontojen ohjeet -kortistoksi. Rakvv:t arkistivat omatoimisesti katselmointipöytäkirjan ja rakennuslupa-asiakirjojen yhteyteen rakennustyön tarkastusasiakirjan.⁶¹⁴ Rakvv:t arkistivat vastaavasti omatoimisesti valmistuneiden rakennusten suunnitelmat pysyvästi.⁶¹⁵ Rakvv:n arkistointivelvoite ei kuitenkaan koske kaikkia Rakvv:lle toimitettavaksi määrättyjä suunnitelmia ja selvityksiä. Rakennusvalvonnan tiedot tallentuvat kuntien rakennusvalvojan käyttämiin tietojärjestelmiin, joilla on useita eri toimittajia, mutta niille on luotu avoimet rajapinnat julkisten tietojen hakemisen mahdollistamiseksi.⁶¹⁶ Rakvv:n arkistojä hyödyntävät sekä rakennusvalvonta itse rakennusten kunnon ja hoidon valvontatehtäviin että muut rakennuksia korvaavat, muuttavat ja myyvät osapuolet.⁶¹⁷

Suunnittelijoiden tulee hankkeen alkuvaiheessa selvittää Rakvv:n tarpeet, jotta arkistointi sujuu asianmukaisesti.⁶¹⁸ Rakvv:n ohjeistus arkistoinnin toteuttamisesta saattaa sisältää ohjeita koskien arkistoitavia asiakirjoja, mikrokuvausta, piirustusten nimiötietoja, numerointia sekä sähköistä arkistointia ja lisäksi viranomaisen järjestelmästä edelleen sähköiseen arkistoon tallennettavien aineistojen tulee täyttää Arkistolaitoksen määräykset tiedostomuodoista.⁶¹⁹ Muilta osin rakennushankkeen arkistointi perustuu sopimuksiin ja perustajaosakkaan ohjeisiin, joita ovat muun muassa piirustusten tulostuskoko, tiedostotyytit ja tallennusväline.⁶²⁰ Rakennushankkeen

⁶¹¹ Jääskeläinen 2019, s. 56.

⁶¹² Jääskeläinen 2019, s. 56.

⁶¹³ Jääskeläinen 2019, s. 56.

⁶¹⁴ Oksanen – Laine – Kaski 2019, s. 205.

⁶¹⁵ Silius-Miettinen 2018, s. 60.

⁶¹⁶ Silius-Miettinen 2018, s. 62.

⁶¹⁷ Silius-Miettinen 2018, s. 60.

⁶¹⁸ Åström 2020, s. 48.

⁶¹⁹ Åström 2020, s. 63.

⁶²⁰ Åström 2020, s. 63.

pääsuunnittelijan tehtävänä on omien suunnitelmiensa arkistointi.⁶²¹ Åström toteaa rakennesuunnittelun sekä pääraKENNE- ja tuotantosuunnittelijan työssä keskeisessä osassa olevan suunnitelmien kunnollinen arkistointi, sillä suunnitelmat ovat tärkeitä rakennuksen erilaisissa takuutarkastuksissa, ylläpidossa, muutos- ja korjaustöissä sekä kiinteistönpidon huoltojärjestelmän osana.⁶²² Arkistoinnissa tulee huomioida KSE:n kohta 6.1.3, jossa määritellään suunnittelijan velvollisuudet liittyen arkistointiin. Suunnittelijoiden asiakirjojen arkistointi on tärkeää sopimusvelvoitteiden, rakennuksen ylläpidon ja muutostarpeiden vuoksi, vaikka asiakirjat luovutetaan yleensä tilaajalle.⁶²³ Muu aineisto tulisi säilyttää vähintään takuuaikojen ajan.⁶²⁴

Rakentamisen arkistoinnista voidaan erottaa viranomaisen, tilaajan ja suunnittelijan oma arkistointi.⁶²⁵ AsOy:n asiakirjojen säilytyspaikasta riippumatta AsOy:n hallituksella ja isännöitsijällä tulee olla niihin pääsy.⁶²⁶ AsOy:n asiakirjojen arkistoinnin ja säilyttämisen toteutuksen tulisi mahdollistaa hallituksen ja isännöitsijän mahdollisimman vaivaton pääsy niihin, sekä niiden helppö löydettävyys ja luotettava saatavuus.⁶²⁷ Isännöitsijän säilyttämiin asiakirjoihin ja kirjanpitoaineistoon tulee kiinnittää huomiota jo isännöintisopimusta laadittaessa kirjaamalla selkeästi isännöitsijän säilytettäväksi kuuluvat asiakirjat, missä niitä säilytetään ja ennakoivasti missä muodossa ne tulee luovuttaa isännöitsijän sopimuksen päättyessä AsOy:n kanssa.⁶²⁸ AsOy:n hallitus vastaa viimekädessä kirjanpitoaineiston ja muiden asiakirjojen säilyttämisen sekä arkistoinnin järjestämisestä asianmukaisella tavalla.⁶²⁹ AsOy voi säilyttää ja arkistoida asiakirjat itse.⁶³⁰

⁶²¹ Åström 2020, s. 16–17.

⁶²² Åström 2020, s. 63.

⁶²³ Åström 2020, s. 64.

⁶²⁴ Åström 2020, s. 64.

⁶²⁵ Åström 2020, s. 63.

⁶²⁶ Sallinen 2022, s. 240.

⁶²⁷ Leino 2022, leipätekstin ensimmäinen kappale, toinen lause.

⁶²⁸ Sallinen 2022, s. 240.

⁶²⁹ Rekola-Nieminen 2021, s. 57; Leino 2022, leipätekstin viides kappale, toinen lause; Sallinen 2022, s. 337.

⁶³⁰ Leino 2022, leipätekstin viides kappale, ensimmäinen lause.

5.1.2 Asiakirjojen säilytysajat

AsOy:öön liittyy useita erilaisia dokumentteja, niitä säilyttäviä tahoja sekä runsaasti lainsäädäntöä ja määräaikoja. Erilaisia AsOy:öön liittyviä asiakirjoja säilyttävät niin yritykset, yksityishenkilöt kuin viranomaiset. AsOy:n asiakirjojen säilyttämisessä tulee huomioida määrätty säilytysajat.⁶³¹

AsOy:n energiatodistuksen laatija on veloitettu pitämään arkistoa laatimistaan energiatodistuksista rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013, ETL) nojalla. Laadittua energiatodistusta, todistuksen valmisteluasiakirjoja, laskelmia ja muita tietoja on säilytettävä vähintään 12 vuotta (ETL 6:23). Puolestaan laadittu energiatodistus on voimassa 10 vuotta ennen kuin se tulee uusiksi (ETL 2:8). Energiatodistus on AsOy:n omaisuutta.⁶³² AsOy:n tulee pitää energiatodistus helposti osakkeenomistajien saatavilla ja optimaalisessa tilanteessa se on jaettu erikseen jokaiselle osakkeenomistajalle heti laadinnan jälkeen, jonka myötä se on osakkaidenkin säilytyksessä.⁶³³

AsOy:llä on velvollisuus säilyttää koko AsOy:n olemassaolon, eli arkistoida pysyvästi, osakkaiden kunnossapito- ja muutostyöilmoitukset, jotka on mainittava huoneistokohtaisesti isännöitsijäntodistuksessa.⁶³⁴ Muita pysyvästi arkistoitavia AsOy:n asiakirjoja ovat yhtiökokousten ja hallituksen kokousten pöytäkirjat.⁶³⁵ Vastaavasti AsOy:n tärkeitä asiakirjojen säilytysaikoja arkistoinnin kannalta ovat KPL:sta löytyvät yleiset säännökset tositeaineiston ja tilinpäätöksen säilytysajoista. KPL 2:10.1:n mukaan kirjanpitomateriaali kuten tilinpäätös, toimintakertomus, kirjanpito, tililuettelo sekä luettelo kirjanpidosta ja aineistoista säilytetään 10 vuotta tilikauden päättymisestä. KPL 2:10.2:n mukaan kirjanpidon tositteet kuten tilikauden tositteet, liiketapahtumia koskeva kirjeenvaihto sekä koneellisen kirjanpidon täsmäytys selvitykset säilytetään vähintään 6 vuotta tilikauden päättymisestä.⁶³⁶ Muilla AsOy:n asiakirjoilla ei ole määritettyjä säilytysaikoja, mutta AsOy:n

⁶³¹ Sallinen 2022, s. 240.

⁶³² Pylsy 2018, s. 56.

⁶³³ Pylsy 2018, s. 56.

⁶³⁴ Sallinen 2022, s. 168.

⁶³⁵ Sallinen 2022, s. 240 ja 337.

⁶³⁶ Sallinen 2022, s. 240 ja 337.

asiakirjojen hävittämiseen tai arkistoinnista jättämiseen tulee suhtautua pidättyväisesti mahdollisten oikeudenmenetysten vuoksi ja 10 vuotta toimii hyvänä nyrkkisääntönä.⁶³⁷

Kirjanpitoaineiston säilyttämiseen ja säilytysaikoihin liittyy muitakin seikkoja kuin säilytysajat. Kirjanpitokirjat, tilikauden tositteet ja muu kirjanpitoaineisto tulee pääsääntöisesti säilyttää Suomessa, ellei sitä tarvitse säilyttää tilapäisesti muualla kirjanpidon hoitamiseksi tai tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimiseksi, joka edellyttää KILA:n myöntämää poikkeuslupaa.⁶³⁸ Arvonlisäverolainsäädännöstä selviävät verovelvolliseksi hakeutuneen AsOy:n tosineiden säilytysajat, joita ei tarkastella tässä yhteydessä. **Sallisen** mukaan AsOy:ssä yhtiökokouksen tai hallituksen tulisi tehdä periaatepäätös, laissa säädetyistä kirjanpito- ja tilinpitoaineiston säilytysajoista huolimatta, noudatetaanko lain vähimmäisaikoja vai säilytetäänkö asiakirjoja pidempään.⁶³⁹

Ukkosen mukaan työmaakokouksista laaditut pöytäkirjat on aiheellista arkistoida huolellisesti ja säilyttää vähintään takuuajan tai kunnes kaikki niihin liittyvät oikeudelliset vaatimukset on lopullisesti käsitelty ja ratkaistu.⁶⁴⁰ AsOy:n urakkasopimukset ja työmaakokousten pöytäkirjat on suositeltavaa säilyttää arkistoituna vähintään 10 vuotta sopimuksen päättymisestä, sillä arkistoinnista jättämisestä saattaa aiheutua AsOy:lle ja osakkeenomistajille oikeudenmenetyksiä ja taloudellisia menetyksiä.⁶⁴¹ Sopimuskumppanin suorituksen virheeseen on lähes mahdotonta vedota onnistuneesti suorituksen sopimusasiakirjojen puuttuessa AsOy:n säilyttämisen laiminlyönnin tai hävittämisen vuoksi, kun sopimuskumppanin virheen näyttäminen toteen ei onnistu.⁶⁴²

Rakennuslupien ja -suunnitelmien arkistointi Rakvv:ssa perustuu lainsäädäntöön ja kansallisarkiston 12.9.2016 antamaan päätökseen AL/17413/07.01.01.03.01/2016, jolla Suomen kuntien Rakvv:t määrättiin säilyttämään lakisääteisissä tehtävissä syntyvät uudet asiakirjatiedot pysyvästi

⁶³⁷ Sallinen 2022, s. 240.

⁶³⁸ Sallinen 2022, s. 336.

⁶³⁹ Sallinen 2022, s. 337.

⁶⁴⁰ Ukkonen 2021, s. 53.

⁶⁴¹ Sallinen 2022, s. 240.

⁶⁴² Sallinen 2022, s. 240.

sähköisessä muodossa.⁶⁴³ Viranomaiset siirtävät pysyvästi säilytettävät asiakirjat arkistolaitokseen säilytettäväksi.⁶⁴⁴ Viranomaisessa syntyvien sähköisten asiakirjojen säilyttäminen ja käytettävissä oleminen ovat merkittävä osa hallinnon ja oikeusturvan toimivuutta.⁶⁴⁵

Suunnittelijoiden arkistointi nojautuu pääasiassa urakkasopimuksen määräyksiin ja tilaajan antamiin ohjeisiin sekä konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohtaan 6.1.3 jotka määrittelevät suunnittelijan arkistoinnin velvoitteet.⁶⁴⁶ Suunnittelijat arkistoivat asiakirjansa lähökohtaisesti sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi. Urakkasopimuksen ja tilaajan ohjeet suunnittelijalle voivat koskea esimerkiksi sitä, mitkä suunnitelmista arkistoidaan tai piirustusten tulostuskokoja, tiedostotyyppejä, tallennusvälineitä ja muita vastaavia seikkoja.⁶⁴⁷ KSE 2013 kohdan 6.1.3 mukaan eräänä syynä vähintään tärkeimpien asiakirjojen arkistointiin on suunnitellun rakennuksen tulevaisuuden ylläpitotarpeet ja mahdolliset muutostarpeet, mutta vastaavasti tärkeät takuuajat ohjaavat suunnittelijan muun projektiaineiston säilyttämisaikoja, takuuajan ollessa säilytysajan vähimmäisaika muulle projektiaineistolle.⁶⁴⁸ Suunnittelijan asiakirjat luovutetaan kuitenkin yleensä myös tilaajalle huoltokirjan luovuttamisen yhteydessä.⁶⁴⁹ KSE 2013 kohdan 6.1.3 mukaan konsultti on velvollinen säilyttämään tilaajalta saamansa alkuperäisen ja toimeksiannon perusteella laatimansa aineiston 10 vuotta toimeksiannon päättymisestä.

Vastaavasti KSE 6.1.3 mukaan sähköinen aineisto säilytetään luovutetussa muodossa eikä konsultilla ole velvollisuutta päivittää aineistoa uudempiin muotoihin. Konsultin lopetettaessa toimintansa ennen kuin 10 vuotta on kulunut toimeksiannon päättymisestä, konsultin tulee ilmoittaa tilaajalle missä aineistoa säilytetään ja kuka siitä vastaa, tai konsultin on tarjottava aineistoa

⁶⁴³ Jääskeläinen 2019, s. 90.

⁶⁴⁴ Opetusministeriö 2008, s. 6.

⁶⁴⁵ Opetusministeriö 2008, s. 6.

⁶⁴⁶ Åström 2020, s. 63.

⁶⁴⁷ Åström 2020, s. 63.

⁶⁴⁸ Åström 2020, s. 64.

⁶⁴⁹ Åström 2020, s. 64.

tilaajalle tai tämän seuraajalle. KSE 6.1.3 mukaan säilytysajan päätyttyä ennen aineiston hävittämistä konsultin on mahdollisuuksien mukaan ilmoitettava asiasta hyvissä ajoin tilaajalle. Konsultin on vaadittaessa luovutettava aineisto luovuttamisesta aiheutuvia kustannuksia vastaan.

5.2 Asiakirjojen luovuttamisessa huomioitavat ja siihen vaikuttavat asiat

5.2.1 Tietosuoja

AsOy:n hallitustyöskentelyssä tulee kiinnittää huomiota AsOy:n tietosuojaan liittyvien velvoitteiden hoitamiseen.⁶⁵⁰ AsOy:n hallinnointiin liittyessä henkilötietoja ja niiden käsittelyä, tulee henkilötietojen käsittelyssä noudattaa tietosuojaan liittyviä määräyksiä kuten GDPR ja TSL.⁶⁵¹ GDPR:n velvoitteet koskevat kaikkia organisaatioita, joiden toiminnassa käsitellään henkilötietoja. AsOy:t ovat toiminnassaan velvoitettuja käsittelemään henkilötietoja, jonka vuoksi GDPR:n velvoitteet koskevat AsOy:itä ja niiden tietojenkäsittelijöiden käyttämiä palveluntuottajia kuten isännöintiyrityksiä ja huoltoyhtiötä.⁶⁵² GDPR:n myötä voimaan jäänyttä kansallista erityislainsäädäntöä on paljon, joista esimerkkinä voidaan mainita AsOyL:n henkilötietojen julkisuus, säilytysajat, osakeluettelo, kunnossapito- ja muutosrekisteri sekä kokouspöytäkirjat.⁶⁵³ AsOy:ssä GDPR:n kuuluvia henkilötietoja löytyy esimerkiksi osakeluettelosta, asukasluettelosta (talonkirja), remonttirekisteristä, luetteloista kuten saunavuorolistoista ja autopaikkajonoista, erilaisista AsOy:n sopimuksista, pöytäkirjoista ja niiden ääniluetteloista, kameravalvonnan tallenteista sekä kulunvalvonta- ja lukitusjärjestelmän lokimerkinnöistä.⁶⁵⁴

⁶⁵⁰ Hupli 2023, s. 47–48.

⁶⁵¹ Hupli 2023, s. 30 ja 60. Tietosuojavaltuutetun ohjeet tietosuojan huomiointiin AsOy:ssä löytyvät verkkosivuilta <https://tietosuoja.fi/Usein-kysyttyä-taloyhtiöstä>.

⁶⁵² Haarma – Leppänen 2018, s. 10.

⁶⁵³ Haarma – Leppänen 2018, s. 17.

⁶⁵⁴ Haarma – Leppänen 2018, s. 10 ja 29; Sallinen 2022, s. 21; Hupli 2023, s. 30.

AsOy on rekisterinpitäjä AsOy:n toiminnan edellyttämien henkilörekisterien osalta. AsOy:n rekistereitä ovat esimerkiksi osakeluettelo, kunnossapito- ja muutostöiden ilmoitusrekisteri, asukasluettelo, luettelo hallituksen jäsenistä sekä luettelo tilin- ja toiminnantarkastajista.⁶⁵⁵ Osa rekistereistä on *lakiperusteisia* henkilörekistereitä kuten AsOyL:n perustuva osakeluettelon ja remonttirekisteri, joihin ei tule kerätä kuin AsOyL:n perustuvia henkilötietoja.⁶⁵⁶ AsOy:n asukasluettelo puolestaan perustuu AsOy:n *oikeutettuun etuun* pitää listaa asukkaistaan sekä osakkaistaan hallinnon, talous- ja asumispalvelujen sekä asiakassuhteen hoitamisen järjestämiseksi.⁶⁵⁷ Asukasluettelossa on yleensä merkintöinä asukkaan nimi, huoneistonumero, syntymäaika, asiointikieli, henkilötunnus ja tiedot asukkaan käytettävissä olevista palveluista kuten autopaikoista sekä saunavuoroista eikä muita osakesuhteen kannalta tarpeettomia tietoja saa kerätä asukkaalta.⁶⁵⁸

AsOy:ssä henkilötietoja käsittelevät AsOy:n johto eli hallitus ja isännöitsijä.⁶⁵⁹ **Haarman ja Leppäsen** mukaan AsOy:ssä käsitellään varsin harvoin erityisen arkaluonteiseksi luokiteltavia henkilötietoja.⁶⁶⁰ Rakennusaikaisten asiakirjojen henkilötietojen määrä on vähäinen verrattuna asumisaikaiseen, mutta ne tulee huomioida luovutettavien asiakirjojen käsittelyssä. Ilman henkilötietojen käsittelyä AsOy:n arkea ei ole mahdollista saada toimimaan eikä täyttää AsOy:lle kuuluvia lakisääteisiä velvoitteita.⁶⁶¹ Yksi GDPR:n luomista keskeisistä uudistuksista on AsOy:n velvollisuus näyttää toteen riittävä huolellisuus ja GDPR:n velvoitteiden noudattaminen henkilötietojen käsittelyssä eli niin kutsuttu *osoitusvelvollisuus*, joka täytetään varmistamalla AsOy:llä oleva riittävä dokumentointi AsOy:ssä toteutettavasta henkilötietojen käsittelemisestä, joka vertautuu nykymuotoisen pelastussuunnitelman suunnitteluun ja laatimiseen.⁶⁶²

Perustajaosakas tai rakennusaikainen hallitus syyllistyy herkästi tietosuojan sekä henkilötietoihin liittyvien säännösten ja velvoitteiden rikkomuksiin jättämällä asiakirjoja luovuttamatta. AsOy

⁶⁵⁵ Haarman – Leppänen 2018, s. 29.

⁶⁵⁶ Haarman – Leppänen 2018, s. 30.

⁶⁵⁷ Haarman – Leppänen 2018, s. 30.

⁶⁵⁸ Haarman – Leppänen 2018, s. 30 ja 31–32.

⁶⁵⁹ Haarman – Leppänen 2018, s. 10.

⁶⁶⁰ Haarman – Leppänen 2018, s. 4.

⁶⁶¹ Haarman – Leppänen 2018, s. 10.

⁶⁶² Haarman – Leppänen 2018, s. 11 ja 32.

tai asumisaikainen hallitus voivat syyllistyä vastaaviin rikkomuksiin laiminlyödessä velvollisuutensa vaatia henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja luovutettaviksi. Puutteista voi seurata AsOy:lle merkittävää taloudellista vahinkoa ja ostajien oikeusturvalle huomattavaa vahinkoa ostajien henkilötietojen joutuessa AsOy:n asiakirjojen matkassa jonnekin vastoin ostajien tahtoa. Tietosuoja-valtuutettu (TSV) valvoo tietosuojaan liittyvien velvollisuuksien noudattamista ja saattaa määrätä AsOy:lle tai hallituksen jäsenille merkittäviä hallinnollisia sanktioita ja korjaavia toimenpiteitä, joiden lisäksi loukattua rekisteröityä kohtaan saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus, jonka vuoksi tietosuoja-asiat on otettava vakavasti.⁶⁶³ Vahingonkorvausvelvollisuus voi koskea aineettomia tai aineellisia vahinkoja ja määräytyy VahKL 5 luvun 2 ja 6 § sekä GDPR 82 art. mukaisesti.

AsOy:n tietosuojaselosteen laatiminen edellyttää luovutettavista asiakirjoista saatavia tietoja. Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyviä asiakirjoja tulee hallita aktiivisesti eli päivittää koko AsOy:n olemassaolon ajan aina tarpeen niin vaatiessa, jonka vuoksi niitä ei voida laatia kerran ja unohtaa arkistoon.⁶⁶⁴ **Haarman** ja **Leppäsen** mukaan erityisesti suurien AsOy:iden tulisi luoda ja ylläpitää AsOy:n sisäistä asiakirjaa eli selostetta henkilötietojen käsittelytoimista, jossa kuvataan kaikki tiedot käsittelytoimista niin viranomaista kuin toiminnanharjoittajaa itseään varten.⁶⁶⁵ Katson, että AsOy:n tietosuojavelvoitteisiin liittyvien asiakirjojen tulisi käytännössä olla valmiina ja osana luovutusaineistoa sekä enimmillään tarpeen vaatiessa pientä päivittämistä vailla.

Uudessa AsOy:ssä päästään luomaan toimintatapoja melko tyhjältä pöydältä, vaikka rakennusyksiköllä hallituksella onkin ollut velvollisuus noudattaa tietosuojalainsäädäntöä ja isännöitsijällä saattaa olla vakiintuneita käytänteitä. GDPR:n edellyttäessä henkilötietojen käsittelemisestä kirjallisesti sopimista henkilötietojen käsittelijöiden kanssa, tarkoittaa se velvollisuutta AsOy:lle tehdä AsOy:n rekistereiden osalta jokaisen niistä siirrolla tietoja saavan tahon kanssa kirjallinen sopimus henkilötietojen siirtämisestä. Sopimustahoja ovat siis käytännössä isännöitsijä, isännöintijärjestelmä- ja järjestelmätoimittaja, ulkoinen taloushallinto ja muut AsOy:n alihankkijat.⁶⁶⁶

⁶⁶³ Sallinen 2022, s. 242; Hupli 2023, s. 31.

⁶⁶⁴ Haarman – Leppänen 2018, s. 33.

⁶⁶⁵ Haarman – Leppänen 2018, s. 34.

⁶⁶⁶ Haarman – Leppänen 2018, s. 35.

Tällaisia muita alihankkijatahoja voivat olla esimerkiksi huoltoyhtiö tai remonttia tekevä urakoitsija. GDPR 28 art. mukaan AsOy saa rekisterinpitäjänä tilata palveluita vain GDPR:n velvoitteiden täyttämistä huolehtivilta toimijoilta. GDPR edellyttää tietosuojaa koskevan sääntelyn huomioimisen AsOy:n alihankkijoiden kanssa tehtävissä sopimuksissa ja rekisteröityjen GDPR:n takamien oikeuksien käytännön toteutumisen varmistamisen.⁶⁶⁷ Henkilötietojen siirtämisestä sopimisesta esitetty koskee AsOy:n rekistereitä, joten AsOy:n hallitus vastaa sopimisesta viimekädessä. Sopimusasiakirjat henkilötietojen käsittelystä ja siirrosta tulee luovuttaa hallinnonluovutuksessa.

AsOy:n kameravalvonnalle tulee olla asiallinen peruste, siitä tulee ilmoittaa valvonnan kohteeksi joutuvalle selkeästi ja valvonnalla saatavien henkilötietojen käsittelystä on laadittava tietosuojaseloste.⁶⁶⁸ AsOy:n avainhallinta järjestelmiseen valitaan tapauskohtaisesti ja monesti siihen liittyy useita eri järjestelmiä, joissa tulee huomioida ja tiedostaa tietosuojaan sekä henkilörekistereihin liittyvät asiat kuten missä järjestelmässä on säilössä mitään henkilötietoja ja useiden järjestelmien luovan useita henkilörekistereitä.⁶⁶⁹ Kameravalvonnan sekä avainhallinnan järjestelmien ja kaikkien järjestelmien tietosuojavelvoitteiden toteuttamisen asiakirjat tulee luovuttaa AsOy:lle. Kameravalvonnan ja sähköisen kulunvalvonnan tallennettietojen katselemiseen liittyy useita huomioitavia seikkoja kuten turvaurakoinnin luvanvaraisuus, PL 10 §:n yksityisyydensuoja, sähköisen viestinnän palveluista annettu laki (917/2014, SVP) ja TSL:n sekä GDPR:n vaatimukset kerätyn tiedon ylläpidosta, rekisteriselosteesta ja tallenteen katsomista ohjaavasta yksityisistä turvapalveluista annettu laki (1085/2015).⁶⁷⁰ Lisäksi on huomioitava rikoslain (39/1889, RL) säädökset kotirauhan rikkomisesta, salakuuntelusta ja -katselusta ja saatava tarkkailtavan eli asukkaan suostumus kotirauhan suojan piiriin kuuluvan tai siihen rinnastettavan tilan tarkkailusta.⁶⁷¹

Hallinnonluovutuksen tapahtuessa vasta sisäänmuuton jälkeen, tulee siitä moninkertaisesti vaikeampaa ostajien asiakirjoihin tutustumisen ja niistä tiedonsaannin näkökulmasta. Sisäänmuuton tapahduttua luovutusasiakirjoihin kertyy asumisajan tietoja, rekisterejä ja muita tietosuojan

⁶⁶⁷ Haarma – Leppänen 2018, s. 11.

⁶⁶⁸ Sallinen 2022, s. 276.

⁶⁶⁹ Sallinen 2022, s. 284.

⁶⁷⁰ Sallinen 2022, s. 276.

⁶⁷¹ Sallinen 2022, s. 276. Esimerkiksi porraskäytävä on tällainen kotirauhan piiriin kuuluva tila.

piirissä olevia tietoja. Tämä heikentää ostajien oikeusturvan toteutumista ja kannustaa perustajaosakasta luovuttaman tiedot ostajien sijasta suoraan isännöitsijälle. Hallinnonluovutuksessa tulisi varmistaa esimerkiksi tarvittavien tietosuojaan liittyvien sopimusten löytyminen. Isännöintisopimuksesta tulisi varmistaa isännöitsijällä olevan oikeus käsitellä asukkaiden henkilötietoja, sillä oikeuden puute muodostuisi ongelmaksi, kun isännöitsijälle luovutetaan asiakirjat.

5.2.2 Tietoturva

Tietoturva on merkittävä osa tietosuojaa. Tietoturvallisuus koostuu erillisistä osa-alueista, joita ovat muun muassa käyttö-, tietoliikenne-, laitteisto-, ohjelmisto- ja tietoaineistoturvallisuus.⁶⁷² AsOy:n hallituksen tulee huolehtia tietoturvan toteutumisesta käsitellessään AsOy:n asioita.⁶⁷³ Tämä koskee niin rakentamisaikaista kuin asumisaikaista hallitusta. Käsiteltäessä tietoja, erityisesti henkilötietoja, tulee huolehtia käytettävän teknisen palvelun takaavan riittävän tietoturvan, joka on hallituksen sekä AsOy:n muiden toimijoiden vastuulla.⁶⁷⁴ Järjestelmissä tulee miettiä tietoturvallisuutta sekä järjestelmien välistä integraatiota ja rajapintojen turvallisuutta. Parasta tietoturvallisuutta on se, joka mahdollistaa virheen tai virheellisen toiminnan estämisen etukäteen eikä ainoastaan mahdollista sen kattavaa selvittämistä jälkikäteen.⁶⁷⁵ Tietoturvaa voidaan parantaa ohjeistuksella, henkilöstön kouluttamisella, käyttövaltuuksien myöntämisen käytännöillä, tilojen fyysisellä turvaamisella, seurannalla tai valvonnalla sekä raportointikäytännöillä.⁶⁷⁶ AsOy:n tietosuojaselosteessa tulee esittää kuinka asiakirja-aineiston säilyttäminen on toteutettu tietoturvan näkökulmasta riittävällä tavalla ja tätä on noudatettava käytännössä.⁶⁷⁷

AsOy:n turvallisuustavoitteet tulee määritellä riskianalyysin perusteella, jossa kartoitetaan asennuskohteelle, järjestelmien toiminnalle sekä käyttäjille järjestelmästä ja sen käytöstä aiheutuvat

⁶⁷² Haarma – Leppänen 2018, s. 55.

⁶⁷³ Haarma – Leppänen 2018, s. 56.

⁶⁷⁴ Haarma – Leppänen 2018, s. 43. Sähköpostilla saa lähettää esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen.

⁶⁷⁵ Sallinen 2022, s. 84.

⁶⁷⁶ Haarma – Leppänen 2018, s. 55.

⁶⁷⁷ Haarma – Leppänen 2018, s. 41–42.

uhkatekijät, uhkatekijöiden ehkäisy- ja torjuntakeinot, riskien sallittu siedettävyyss- ja hyväksyttävyytystaso sekä huomioidaan tietoturvallisuuden vaaratekijät ja suojaustoimet.⁶⁷⁸ Riskianalyysin avulla saavutetaan toivottu turvataso eikä järjestelmiä ja suojausta yli- tai alimitoiteta.⁶⁷⁹ AsOy:n tulee saada haltuunsa riskianalyysia koskeva asiakirja hallinnonluovutuksessa. Monimutkaiset ja monipuoliset järjestelmät ovat helpommin haavoittuvia tietoturvan näkökulmasta, tämä tulee huomioida suunniteltaessa AsOy:n järjestelmiä sekä asennuspaikkoja ja -reittejä.⁶⁸⁰ AsOy:n järjestelmät suojataan hierarkiakohtaisilla salasanasuojauksilla sekä aidonusrutiineilla käyttöliittymien fyysisestä hajauttamisesta huolimatta ja ne käyttävät suojattua internetyhteyttä kuten VPN tai salattuja protokollia kuten IP-SEC tai HTTPS.⁶⁸¹ Tietoturvan vuoksi AsOy:n sähköiseen huoltokirjaan kirjaudutaan käyttäjätunnusten sekä salasanojen avulla ja käyttöönoton jälkeen huoltokirjan tietoja ja käyttöoikeuksia ylläpitävät vain perehdytetty isännöitsijä ja pääkäyttäjä.⁶⁸²

Isännöitsijällä, joka pääasiassa säilyttää ja käsittelee AsOy:n tietoja, tulee isännöinnin yleisten sopimusehtojen ISE 2007 mukaan olla riittävän ammattitaitoinen henkilöstö sekä asianmukaiset laitteet, ohjelmistot ja järjestelmät.⁶⁸³ AsOy:n hallituksen vastuulla on, että AsOy:n tiloihin kohdistuvat turvasuojatehtävät tilataan siihen luvan saaneelta yritykseltä näiden tehtävien vaatiessa nykyisin yksityisistä turvallisuuspalveluista annetun lain (1085/2015, LYTP) mukaisen turvallisuusalan elinkeinoluvan.⁶⁸⁴ Tällaisia turvasuojatehtäviä ovat **Huplin** mukaan muun muassa lukkojen asentaminen ja sarjoittaminen, kulunhallinta sekä kulunvalvontajärjestelmän pääkäyttö kuten kulkualuemuutokset ja lukkorungon vaihtaminen.⁶⁸⁵ Rakennuksen omistajien katsotaan olevan vastuussa teletilojen lukituksista ja tietoturvallisuudesta.⁶⁸⁶ Rakennusten teletilojen lukitusten vaatimuksia ohjataan Liikenne- ja viestintävirasto Traficomien 9.1.2023 voimaan tulleella mää-

⁶⁷⁸ Piikkilä – Sahlstén 2017, s. 116.

⁶⁷⁹ Piikkilä – Sahlstén 2017, s. 116.

⁶⁸⁰ Piikkilä – Sahlstén 2017, s. 118.

⁶⁸¹ Piikkilä – Sahlstén 2017, s. 118.

⁶⁸² Sallinen 2022, s. 453.

⁶⁸³ Haarma – Leppänen 2018, s. 54.

⁶⁸⁴ Hupli 2023, s. 31. Tällaisen luvan haltijat voi tarkastaa Poliisin rekisteristä: <https://poliisi.fi/Turvallisuusalan-Elinkeinolupa>.

⁶⁸⁵ Hupli 2023, s. 31.

⁶⁸⁶ Hupli 2023, s. 32.

räyksellä 65 E/2022 kiinteistön sisäjohtoverkoista ja teleurakoinnista sekä täydennetään asuin-kiinteistön omistajille kohdennetulla Liikenne- ja viestintävirasto Traficomien suosituksella 306/2015 S kiinteistöjen laittilojen lukituksesta. Teletilojen turvallisuutta voidaan parantaa missä tilanteessa tahansa, mutta uudiskohteissa tilat sarjoitetaan valtakunnallisten teleoperaattoreiden, Yrityssuojeluyhdistys ry:n, Liikenne- ja viestintävirasto Traficomien, Finanssiala ry:n, Kiinteistöliitto ry:n, Isännöintiiliitto ry:n, Turvaurakoitsijat ry:n, sähkö- ja teleurakoitsijaliiton STUL ry:n ja Abloy Oy:n sopimalla yhteisellä valtakunnallisella teletilojen sarjalla KTL1E.⁶⁸⁷ AsOy:n tulee saada asiakirjojen luovutuksessa haltuunsa tarjoukset, selvitys- ja asennusasiakirjat, suunnitelmat asennuksista, käyttöohjeet ja muut tarvittavat tiedot koskien AsOy:ssä tehtyjä turvasuojatehtäviä ja niiden suorittajien pätevyyden selvittämisestä sekä asennuksen ja laitteiden takuista.

5.2.3 Immateriaalioikeudet

Rakennushankkeeseen sisältyy runsaasti immateriaalioikeudellisia (IPR) seikkoja erityisesti suunnittelun osalta. IPR seikat saattavat osoittautua haasteita muodostaviksi AsOy:n toiminnan ja ostajien oikeusturvan kannalta. IPR:n tuottamia haasteita saattaa ilmetä jo AsOy:n hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovuttamisen yhteydessä tai vasta hyödynnettäessä asiakirjoja kuten piirustuksia AsOy:n tai ostajan kunnossapito- tai muutostyöhön, jonka suorittaa kolmas taho.

Oikeuskäytännössä piirustusten ja suunnitelmien teoskynnys on asetettu kohtalaisen korkealle KKO 1989:149 ratkaisussa, jossa tyyppitalon ei katsottu nauttivan rakennustaiteena tekijänoikeussuojaa, koska se ei ollut arkkitehtonisten elementtien eikä muodostamansa kokonaisuuden osalta riittävän itsenäinen ja omaperäinen. KKO 1988:4 ratkaisussa rakennuspiirustukset eivät myöskään ylittäneet teoskynnystä. TOL:n soveltamisen ja teoskynnyksen ylittymisestä tietyn ratkaisun osalta tekee kannanottoja tekijänoikeusneuvosto (TN), jonka antamat lausunnot eivät kuitenkaan sido viranomaisia vaan ovat suositusluontoisia. Tekijänoikeusneuvosto on katsonut joissakin tapauksissa lausuntopyynnön kohteena olleiden piirustusten jäävän teoskynnyksen ulkopuolelle ja siten vastaavasti jäävän TOL:n mukaisen suojan ulkopuolelle.⁶⁸⁸

⁶⁸⁷ Hupli 2023, s. 32.

⁶⁸⁸ Oksanen – Laine – Keskiaro 2019, s. 193.

Lausunnossa TN 2021:3 (ään.) turvallisuustaulu sai TOL 1 §:n mukaista tekijänoikeussuojaa, mutta jätetyn eriävän mielipiteen mukaan turvallisuustaulu ei ylittänyt teoskynnystä. Ratkaisussa käsitellään vastaavasti rakentamiseen liittyviä piirustuksia ja karttakuvia. TN 2021:7 lausunnossa polkupyöräpaviljongin luonnospiirros pohja-, poikki- ja havainnekuvineen sekä selityksineen sai TOL 1 §:n mukaista tekijänoikeussuojaa. Muita rakennuksia ja rakennuspiirustuksia koskevia TN:n ratkaisuja ovat muiden ohella TN 1996:4 (eriävät mielipiteet), TN 1997:20, TN 2002:5, TN 2006:20 (eriävä mielipide), TN 2007:8, TN 2008:6, TN 2009:14, TN 2012:8, TN 2014:6, TN 2014:10, TN 2016:14 ja TN 2017:7 (ään.). Selkeässä valtaosassa edellä esitetyistä TN ratkaisuista rakennuksen tai rakennuspiirustuksien ei katsottu nauttivan tekijänoikeussuojaa, mutta lukuisissa ratkaisuissa toistettiin niiden kuitenkin voivan nauttia tekijänoikeudellista suojaa TOL 1 §:n nojalla. Asiatilan epäselvyyttä korostaa nähdäkseni äänestystarpeen ja eriävien mielipiteiden määrä sekä muutaman ratkaisun tekijänoikeussuojan myöntäminen. Selkeänä havaintona KKO:n ratkaisuksista ja TN:n lausunnoista voidaan esittää se, että useissa tapauksissa ohjeiden ja määräyksien noudattaminen ja sen vaikutus piirustuksien laatimiseen poisti omaperäisyyttä.

TOL 25 e §:n mukaan rakennusta ja käyttöesineitä omistaja saa tekijän luvatta muuttaa, mikäli tekniset tai tarkoituksenmukaisuus syyt sitä vaativat. Edellä esitetyistä TN lausunnoista löytyy tähän liittyen vaihtelevia kannanottoja, esim. ratkaisussa 2006:20 keskeisenä asiana oli sallittujen muutosten laajuuden sallittavuus. **Liuksiala** ja **Stoor** katsovat rakennusurakkasopimuksessa rakennuttajan ja urakoitsijan laatimien piirustusten sekä suunnitelmien voivan nauttia tekijänoikeussuojaa teoskynnyksen ylittämisen nojalla, mutta epäilevät sen olevan harvinaista.⁶⁸⁹ Katson etteivät modernit, piparkakkumuottimaiset, äärimmilleen optimoidut elementtitalot täytä piirustusten, suunnitelmien tai arkkitehtuurin osalta teoskynnystä tai nauti tekijänoikeudellista suojaa. Kiinnitän huomiota sekä kannatan TN:n näkemystä rakentamisen ohjeiden ja määräysten noudattamisen vaikutuksesta piirustuksien ja rakennuksien omaperäisyyttä vähentävänä seikkana.

⁶⁸⁹ Liuksiala – Stoor 2021, s. 195.

Mikäli AsOy:n rakennuksen suunnitelmat ja piirustukset olisivat IPR suojattuja ja siten ulkopuolille luovuttamattomissa, aiheutuisi tästä merkittävää haittaa niin AsOy:lle, ostajien oikeusturvalla, kiinteistöomaisuuden hallitsemiselle sekä koko Suomen kiinteistökannan ylläpidolle. Esittäjäni puoltaa sitä, että minkään rakennuksen piirustuksen tai suunnitelman ei tulisi nauttia IPR suojaa. Mikäli tekijänoikeudella suojaus sallitaan, tulee AsOy:llä olla suunnitelmiin ja piirustuksiin rakennuksen elinkaaren mittainen ja kolmannelle luovuttamisen mahdollistava käyttöoikeus.

Rakennusautomaation avoimuus merkitsee sitä, että käytettävää tekniikkaa ei omista kukaan ja siitä ei peritä tekijänoikeusmaksuja.⁶⁹⁰ Asuinrakennuksien automaatoratkaisuiden tiedonsiirto-protokollat ovat avoimia, yleisesti tunnettuja sekä vapaasti kaikkien käytettävissä, jotta suljetut järjestelmät eivät sido urakoitsijoita tai suunnittelijoita yhden laitetoimittajan toteutukseen, ja avoimien järjestelmien kautta on mahdollista valita sopivimmat laite- ja järjestelmätoimittajat rakennus- tai korjaushankkeeseen.⁶⁹¹ Kuitenkin kiinteistöihin hankittaessa satelliittijärjestelmää on tärkeää huomata ja tiedostaa järjestelmän joustavuus tulevaisuudessa, takuu-aika, menettelyt ohjelmien muuttuessa maksullisiksi sekä tekijänoikeuskorvaukset.⁶⁹²

Tietomallin omistusoikeuden katsotaan vastaavan muita rakentamisen piirustuksia ja dokumentteja.⁶⁹³ Asetun näkemyksen kannalle BIM:n vastaavuudesta muihin rakentamisen piirustuksiin ja suunnitelmiin omistusoikeudellisesti. **Silius-Miettisen** mukaan rakennuttaja voi omistaa BIM:n osamallit niin sovittaessa tekijöiden kanssa ja vastaavasti BIM:n taloudelliset ja moraaliset oikeudet määräytyvät sekä säilyvät rakentajalla, rakennuttajalla tai rakennussuunnittelijalla laadittujen sopimusten mukaisesti.⁶⁹⁴ Tekijänoikeudesta voidaan todeta, että tekijänoikeus kuuluu BIM:n luojalle ja käyttöoikeus tulisi antaa projektin elinkaaren aikana sitä tarvitseville osapuolille.⁶⁹⁵

⁶⁹⁰ Piikkilä - Sahlstén 2017, s. 17.

⁶⁹¹ Piikkilä - Sahlstén 2017, s. 17.

⁶⁹² Sallinen 2022, s. 574.

⁶⁹³ Jäväjä – Lehtoviita 2016, s. 82.

⁶⁹⁴ Silius-Miettinen 2018, s. 163.

⁶⁹⁵ Jäväjä – Lehtoviita 2016, s. 82. Tietomallintamisen tekijänoikeudellista näkökulmaa käsitellään lisäksi artikkelissa Silius-Miettinen & Kähkönen 2017.

Omistus- ja tekijänoikeutta, objekteja, tiedostomuotoa ja kolmansia koskevat asiat tulisi sisällyttää projektia koskeviin ohjeisiin ja huomioida sopimusehdoissa.⁶⁹⁶

5.2.4 Liikesalaisuudet

AsOy:n hallituksessa joudutaan ajoittain käsittelemään rakennuttajan ja palveluntuottajien liikesalaisuuksia sekä osakkaiden ja asukkaiden yksityisyydensuojan piiriin sisältyviä asioita.⁶⁹⁷ Salasapito ja yksityisyydensuojan seikat tulee huomioida luovutettaessa AsOy:n hallinnonluovutuksessa AsOy:tä koskevia asiakirjoja ostajille ja muille rakennushankkeeseen osallisille tahoille.

Liespuun mukaan AsOy:llä on hyvin harvoin liikesalaisuuksia, joita ei saataisi antaa osakkaan kyselyoikeuden nojalla sen aiheuttaessa AsOy:lle olennaista haittaa.⁶⁹⁸ Liikesalaisuuksia koskeva lainsäädäntö muodostuu pääasiassa LSL:ta ja liikesalaisuusdirektiivistä (EU 2016/943, LDir).⁶⁹⁹

Käytännössä liikesalaisuus on salaista *know how*:ta eli taitotietoa tai tietotaitoa.⁷⁰⁰ Erityistilanteena nähdään negatiivinen tieto liikesalaisuutena, tästä mainitaan LSL:n esitöissä, kuten tieto prosessin tai menetelmän toimimattomuudesta tai liikesalaisuuden haltijalle vahingollisista asioista kuten lainrikkomus, konkurssi, heikko taloustilanne, jotka ovat negatiivisen tiedon kaksi käsitelystapaa.⁷⁰¹ **Vapaavuoren** mukaan negatiivisen tiedon nähdään täyttävän liikesalaisuuden määritelmä harvinaisen hyvin koska tieto ei usein ole yleisesti tunnettua, salaisuudella on taloudellista arvoa ja tieto pidetään tosiasiaassa salassa.⁷⁰² Vastaavasti on esitetty näkemyksiä ettei lain tai hyvän tavan vastainen salaisuus voi olla liikesalaisuus.⁷⁰³ Katson virheiden, laiminlyöntien tai puutteiden hallinnonluovutuksessa ja asiakirjoissa sekä niistä perustajaosakkaan toimintaan aiheutuvien taloudellisten ja oikeudellisten seuraamuksien voivan kuulua negatiivisen tietoon.

⁶⁹⁶ Jäväjä – Lehtoviita 2016, s. 82.

⁶⁹⁷ Hupli 2023, s. 60.

⁶⁹⁸ Liespuu 2023, kahdeksas leipätekstin kappale.

⁶⁹⁹ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2016/943, annettu 8 päivänä kesäkuuta 2016, julkistamattoman taitotiedon ja liiketoimintatiedon (liikesalaisuuksien) suojaamisesta laittomalta hankinnalta, käytöltä ja ilmaisemiselta, (ETA:n kannalta merkityksellinen teksti).

⁷⁰⁰ HE 49/2018 vp, s. 84; Vapaavuori 2019, s. 56.

⁷⁰¹ Vapaavuori 2019, s. 56–57 ja 120–121.

⁷⁰² Vapaavuori 2019, s. 121.

⁷⁰³ Vapaavuori 2019, s. 121–122.

Liikesalaisuuden suoja kieltää käytännössä liikesalaisuuden oikeudettoman hankkimisen, ilmaisemisen ja käyttämisen, mutta vapaa kilpailu sallii tiedon hankkimisen muilla keinoin kuten nimenomaisesti LSDir 3 art. 1a ja 1b k ja LSL 3.4 §:n 1 ja 2 k mainituilla itsenäisellä kehitystyöllä (*independet discovery*) tai käänteismallinnuksella (*reverse engineering*).⁷⁰⁴ AsOy:n rakennuksesta tai yhtiöstä saamaa tietoa ei voida pitää oikeudettomasti hankittuna, ilmaistuna tai käytettynä sen kuuluessa AsOy:n omistukseen ja sitä kautta ostajille. Lähtökohtaisesti kuka tahansa voi havainnoida, tutkia, purkaa tai testata markkinoille saatettuja tuotteita ja selvittää niiden ominaisuuksia käänteismallinnuksella ja tällaista helposti selvitettävää tietoa ei pidetä liikesalaisuutena riippumatta onko käänteismallintamisella selvittämistä käytännössä tehty tai ei.⁷⁰⁵ Katson esitetyn poistavan suuren osan rakentamiseen liittyvistä tiedoista ja menetelmistä liikesalaisuuden piiristä. Mikäli perustajaosakas kieltäytyy luovuttamasta joitain tietoja, voi AsOy selvittää tiedon käänteismallinnuksen avulla ja havainnoida, tutkia, purkaa tai testata rakenteita ja materiaaleja.

Vapaavuori tunnistaa liikesalaisuuden käsitteen ongelmana käytännön tarpeen kysymyksen siitä, minkälainen määrä tietoa muodostaa yhden liikesalaisuuden ja siitä että iso tietokokonaisuus tai -luokka voi olla sellaisenaan liikesalaisuus.⁷⁰⁶ Liikesalaisuuden määritelmässä ei ole tiedon vähimmäis- tai enimmäislaajuutta tietokokonaisuudelle eikä rajausta mikä on yksi tai useampi liikesalaisuus.⁷⁰⁷ Liikesalaisuudeksi voidaan katsoa periaatteessa tietty prosenttiluku, tietosolu taulukkolaskennassa, lause tai lauseiden muodostama kokonaisuus, kappale, osakokonaisuus tallenteesta, koko tallenne tai tallennevälineen sisältö tai useiden tallenteiden tietokokonaisuus ja lisäksi tiedon asiansyhteys vaikuttaa salaisuuteen.⁷⁰⁸

Katson AsOy:n ja rakennuksen tietojen kohdalla ainoastaan välittömästi perustajaosakkaan liiketoimintaan tai yksittäisen materiaalin viranomaishyväksynnän saamien yksityiskohtaisten valmistus ja seos- sekä ainesosaohjeiden voivan täyttää suoranaisen liikesalaisuuden määritelmän ja

⁷⁰⁴ Vapaavuori 2019, s. 37.

⁷⁰⁵ Vapaavuori 2019, s. 109.

⁷⁰⁶ Vapaavuori 2019, s. 57 ja 135.

⁷⁰⁷ Vapaavuori 2019, s. 135.

⁷⁰⁸ Vapaavuori 2019, s. 135.

edellytykset. Tällaisia ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole AsOy:lle hallinnonluovutuksessa luovutettavissa asiakirjoissa. Koko luovutusaineistoa en näe perustelluksi luokitella liikesalaisuudeksi.

Mikäli AsOy:n rakentamista ja yhtiötä koskevia tietoja alettaisiin katsoa liikesalaisuuksiksi ja niihin evättäisiin AsOy:ltä oikeus, olisi tämän vaikutus AsOy:n toiminnalle merkittävä AsOy:ltä puuttuessa keskeisiä tietoja toimintansa kannalta, joka puolestaan heijastuisi ostajien oikeusturvaan. AsOy ei kykenisi täyttämään ostajien asunto-omaisuudesta huolehtimisen eikä terveellisen sekä turvallisen asumisen toteuttamisen velvoitteita riittävällä tavalla. Perustajaosakasta suojaa välillisesti se, että AsOy:n asiakirjoista kaikki eivät ole julkisia ja ne ovat pääasiassa AsOy:n johdon hallussa ja käsiteltävissä, joilla on salassapitovelvollisuus tällaisesta luottamuksellisesta tiedosta.

Liikesalaisuuden haltijan on erittäin vaikeaa näyttää toteen, ettei tieto ole yleisesti tunnettua tai esittää asialleen näyttöä, joka johtuu liikesalaisuuden negatiivisen kriteerin kautta määrittelemisestä sekä tiedon rajattomasta määrästä ja siitä ettei kukaan voi tuntea kaikkea alan tietoa.⁷⁰⁹ Näytön haastavuus tukee entisestään kannanottoa, ettei luovutettavissa rakennuksen ja AsOy:n asiakirjoissa voi sinänsä olla suoranaisia liikesalaisuuksia. LSL:n esitöissä todetaan tiedon salaisuuden taloudellisen arvon ilmenevän käytännössä siitä, miten sen ilmaiseminen olisi omiaan aiheuttamaan taloudellista vahinkoa esimerkiksi muuttaessaan kilpailuasemaa markkinoilla.⁷¹⁰ Liikesalaisuuden tulee olla objektiivisesti tarkasteltuna merkityksellistä vaikka subjektiivisuudelle annetaan arvioinnissa merkittävä vaikutus, jonka vuoksi täysin merkityksetöntä tietoa ei voida elinkeinonharjoittajan henkilökohtaisesta syystä pitää huippusalaisena ja vastaavasti yhtiön liiketoiminnan koolla on vaikutusta.⁷¹¹

LSL 2 §:n 1 mom. mukaan a-kriteerin tiedon salaisuus määrittyy negaation kautta, joka tarkoittaa, että tieto ei ole tavanomaisesti sellaista käsittelevälle henkilölle yleisesti tunnettua tai helposti selville saatavissa (readily accessible), kokonaisuutena, osiensa täsmällisenä kokoonpanona

⁷⁰⁹ Vapaavuori 2019, s. 78. Näyttönä voidaan kuitenkin kuulla esimerkiksi alan ammattilaisia.

⁷¹⁰ HE 49/2018 vp, s. 83.

⁷¹¹ Vapaavuori 2019, s. 80–81.

ja yhdistelmänä.⁷¹² Siten yleisesti tunnettu eli julkinen tieto ja alan koulutukseen sisältyvä tieto sekä yleinen kokemus ja taito, joka hankitaan tavanomaisessa työskentelyssä ei ole liikesalaisuutta eikä vastaavasti esimerkiksi reverse engineeringillä helposti selvitettävä tieto, mutta tiedoista koostettu uusi kokonaisuus voi olla liikesalaisuus.⁷¹³ Esitetty tukee entisestään näkemystä siitä, että AsOy:n ja rakentamisen yksittäiset asiakirjat, jotka luovutetaan AsOy:lle perustajaosakkaan toimesta ja jotka AsOy omistaa, eivät ole liikesalaisuuksia, mutta niistä koostettavat ja jatkajalostettavat havainnot sekä tiedot voivat olla. B-kriteeri eli tiedon taloudellinen arvo eli salassapitointressi tarkoittaa tiedolla olevan ominaisuuksiensa johdosta taloudellista arvoa elinkeinotoiminnan harjoittamisessa esimerkiksi kilpailuetuna ja tiedon *oikeudeton hankinta*, käyttäminen tai ilmaiseminen johtaisi taloudelliseen vahinkoon.⁷¹⁴ AsOy:tä ja rakennusta koskevat luovutettavat asiakirjat ja niiden tiedot harvoin aiheuttavat tällaisia vaikutuksia. Vastaavasti AsOy:n toimintaa koskee läpinäkyvyyden vaatimus erityisesti osakkaita kohtaan, jolloin negatiiviset tiedot perustajaosakkaan rikkomuksista ja virheistä AsOy:n hallinnossa eivät ole liikesalaisuuksia.

Liikesalaisuuden aseman täyttyminen ei edellytä asiakirjojen tai muiden tallenteiden merkitsemistä *luottamukselliseksi* tai *salaiseksi* tai niihin mainittuja vastaavien merkintöjen tekemistä.⁷¹⁵ Merkinnot eivät yksinään tee tiedosta liikesalaisuutta, vaan liikesalaisuuden tunnusmerkkien on täytyttävä. Väärin tehdyillä merkinnöillä voidaan jopa menettää tiedon liikesalaisuuden asema, mutta siitä huolimatta merkintöjen käyttäminen on suositeltavaa.⁷¹⁶ Maallikoiden toimiessa liikesalaisuuden piiriin kuuluvan tiedon parissa, on se aiheellista ilmaista maallikoille annettavassa tiedoissa tai muutoin, jotta he varmasti ymmärtävät vastuunsa tiedoista. Tietoja vastaanottavan on kyettävä pääättelemään kysymyksen olevan salassa pidettävästä liikesalaisuudesta ja sen käyttämiseen ja ilmaisemiseen liittyvät säännökset.⁷¹⁷ Katson esitetyn tiedon salassa pidettäväksi tunnistamisen ilman merkintöjä tai ilmaisua tiedon luottamuksellisuudesta olevan tapauskohtaisesti tulkittava ja suuri, jopa kohtuuton, vaatimus maallikolta ja kuluttajaostajalta.

⁷¹² Vapaavuori 2019, s. 68 ja 109.

⁷¹³ Vapaavuori 2019, s. 68 ja 109.

⁷¹⁴ Vapaavuori 2019, s. 68.

⁷¹⁵ Vapaavuori 2019, s. 119.

⁷¹⁶ Vapaavuori 2019, s. 119.

⁷¹⁷ Vapaavuori 2019, s. 154–155.

Yleisenä pääsääntönä urakkahinnan ja urakka-asiakirjojen salassapidossa nähdään julkisuus sopimuksen tekemisen jälkeen, ellei nimenomaisesti tarjouksessa tai sopimuksessa ilmoiteta jonkin tarjouksen tai sopimuksen osan sisältävän elinkeinoharjoittajan liikesalaisuutena pidettäviä asioita ja edellyttävän salassa pitämistä.⁷¹⁸ Tämä tukee entisestään näkemystä, ettei AsOy:n luovutettavissa asiakirjoissa ole liikesalaisuuksia ostajia tai AsOy:tä kohtaan. Lisäksi ostaja ja AsOy ovat perustajaosakkaan sopimuskumppaneita joko saman tai eri sopimusten nojalla, joka puoltaa heidän tiedonsaantioikeuksiaan, vaikka AsOy:n asiakirjat olisivat liikesalaisuuksia sisältäviä.

Vapaavuori on listannut tyypillisiä esimerkkejä teknisistä ja taloudellisista liikesalaisuuksista, joita ovat tuotteen valmistusmenetelmä, piirustus, kaava, algoritmi, tuotanto-, valmistus- ja kokoonpanopiirustukset, testitulokset, tuotteiden rakenne, spesifikaatio ja koostumus, valmistusohjeet ja -reseptit, valmistuksen laatuvaatimukset ja toleranssit, käsikirjat ja käyttöohjeet, tuotanto-, käsittely- tai säilöntämenetelmät, kemiallisten yhdisteiden koostumukset, konemallit, prototyytit, tietokoneohjelmistot ja näiden lähdekoodi, rakenne, logiikka, määrittely, algoritmit tai tietokannat, tekoälyn algoritmit, tuotekehityksen tulokset sekä budjetti, asiakasluettelo, liikesopimus, tuotekehitys-, yhteistoiminta- ja yrityskauppasopimukset sekä muut liiketoimintasopimukset, tarjoukset, yritysten välisiä suhteita koskevat tiedot, asiakasrekisterit ja -tiedot, toimittaja- ja alihankkijatiedot, myynti- ja hankintahinnat, katetiedot, alennuspolitiikat, strategia-, liiketoiminta- ja markkinointisuunnitelmat, talousennusteet, myyntitiedot, yrityskauppasuunnitelmat, julkaisematon mainoskampanjamateriaali, kilpailija-analyysit, yrityksen organisaatitiedot, henkilöstötiedot, myynti- ja hinnoittelutiedot.⁷¹⁹ Vapaavuoren listauksesta useat osuvat AsOy:lle luovutettaviin AsOy:n ja rakennuksen asiakirjoihin. Liikesalaisuuden tunnusmerkkien täyttyminen tulee aina ratkaista tapauskohtaisesti, siihen vaikuttaessa tietojen tosiasiallinen salassapitopyrkimys, tahtotila pitää tietoja salassa ja vaihtelevuus yhtiöissä toisen halutessa samankaltaisen tiedon olevan salaista ja toisen julkista.⁷²⁰ Katson tässä ilmenevän mahdollisuuden perustajaosakkaan ja AsOy:n näkemyseroihin luovutettavien asiakirjojen liikesalaisuudesta. Pidän merkittävimpänä arviointiseikkana eri perustajaosakkaiden ja AsOy:iden suhtautumista samankaltaiseen tietoon.

⁷¹⁸ Kankainen 2014, s. 53.

⁷¹⁹ Vapaavuori 2019, s. 61 ja 23–24.

⁷²⁰ Vapaavuori 2019, s. 62.

Vapaavuoren mukaan LSL 7.1 §:ssä teknisen ohjeen määritelmä ja siihen liittyvä suoja ovat kietoutuneet yhteen.⁷²¹ LSL 7.1 §:n mukaan teknistä toimintaohjetta tai toimintamallia (*tekninen ohje*), joka ei ole yleisesti saatavilla, ei saa oikeudettomasti ilmaista tai hyödyntää se, jolle se on uskottu työn tai tehtävän suorittamista varten taikka muuten liiketarkoituksessa. Mikäli tällaisen teknisen ohjeen luovuttaminen työn tai tehtävän suorittamiseksi olisi kiellettyä, vaikeuttaisi se huomattavasti AsOy:n korjausten ja muiden toimien suunnittelua sekä toteuttamista.

Yrityskauppojen *due diligence -tarkastuksessa* (DD) myyjä luovuttaa ostajaehdokkaalle yhtiön arkaluontoisia liikesalaisuuksia ja kauppakirjassa todetaan myyjän luovuttaneen kaikki olennaiset tiedot DD:ta varten.⁷²² Ennen ostokohteeseen tutustumista laaditaan salassapitosopimus (*non-disclosure agreement*, NDA), mutta NDA ei takaa myyjän uskaltavan luovuttaa kaikkein arkaluontoisimpia tietoja, jonka vuoksi joudutaan pohtimaan puuttuvien tietojen olennaisuutta ja niissä olevilta riskeiltä suojautumista.⁷²³ DD:ssa kilpailevat ostajan halu ja tarve saada kaikki tieto yhtiöstä ja myyjän kilpailuoikeudellisten näkökulmien suojelu ja korvausvastuun välttely.⁷²⁴ Tietoja DD:ta varten luovutetaan esimerkiksi virtuaalisen datahuoneen (VDR) tai fyysisen datahuoneen (PDR) avulla.⁷²⁵ Yrityskaupan toteutuessa liikesalaisuudet siirtyvät uudelle omistajalle ja salassapitosopimus menettää yleensä merkityksensä, vaikka kauppakirja itsessään säilyy salaisuutena, jonka vuoksi yrityskaupoilla hankitaan yhtiölle liikesalaisuuksia.⁷²⁶ Paljon arkaluontoisia liikesalaisuuksia sisältävässä kaupassa DD voidaan korvata myyjän riittävillä, kauppakirjaan otetuilla, vakuuksilla salaisen tiedon osalta.⁷²⁷ Myyjän antamalla vakuutuksilla ja vastuusitoumuksilla voidaan suojautua puutteellisten tietojen riskeiltä.⁷²⁸ **Voutilaisen** mukaan liikesalaisuuden ilmaisemista liiketoimintasopimuksia siirrettäessä ostajalle voidaan sinänsä pitää liikesalaisuuden ilmaisemisena, mutta ongelma ratkeaa sopimustulkinnalla liikesalaisuuksien suojan väistymisen kautta.⁷²⁹

⁷²¹ Vapaavuori 2019, s. 147.

⁷²² Vapaavuori 2019, s. 636.

⁷²³ Liimatainen – Lähteenmaa 2020, s. 358–359.

⁷²⁴ Vapaavuori 2019, s. 359, 636 ja 638.

⁷²⁵ Liimatainen – Lähteenmaa 2020, s. 360.

⁷²⁶ Vapaavuori 2019, s. 637.

⁷²⁷ Vapaavuori 2019, s. 638.

⁷²⁸ Liimatainen – Lähteenmaa 2020, s. 360.

⁷²⁹ Vapaavuori 2019, s. 650–651.

6 Asunto-osakeyhtiön hallinnonluovutuksen kehittäminen

6.1 Lainsäädännön muutokset ja uudistukset

Hallinnonluovutuksen AsOy:n asiakirjojen luovuttamiseen liittyvää ostajan oikeusturvaa voitaisiin kehittää asettamalla perustajaosakkaalle AskL:n nojalla velvollisuus säilyttää AsOy:tä koskevat ja hallinnonluovutuksessa luovutuksen alaiset asiakirjat vähintään 10 vuotta AsOy:n hallinnon ja asiakirjojen luovuttamisesta lukien. Mikäli perustajaosakas lopettaa toimintansa ennen kuin 10 vuotta on kulunut rakennushankkeen päättymisestä ja hallinnon luovuttamisesta, perustajaosakkaan tulee ilmoittaa AsOy:lle missä aineistoa säilytetään ja kuka siitä vastaa tai tarjota aineistoa kokonaisuudessaan AsOy:lle. Säilytysajan päätyttyä ja ennen aineiston hävittämistä perustajaosakkaan on mahdollisuuksien mukaan ilmoitettava asiasta hyvissä ajoin AsOy:lle. Esitetty mukailisi suunnittelijalle KSE 2013 kohdassa 6.1.3 asetettua aineiston ja tietojen säilyttämisen velvollisuutta. Asiakirjojen säilyttämisen määräaikojen, perustajaosakkaan virhevastuun, KSE 2013 suunnittelijan säilytysvelvollisuuden ja perustajaosakkaan AsOy:n asiakirjojen luovutusvelvollisuuden nojalla katson perustajaosakkaalle ehdottamani vähintään 10 vuoden AsOy:n asiakirjojen säilyttämisvelvoitteen olevan oikeasuhtainen, rakennuskannan ylläpitoa ja ostajan oikeusturvaa parantava. Perustajaosakkaan vähintään 10 vuoden säilytysvelvollisuus kannustaisi luovuttamaan kaikki asiakirjat, varmistaisi asiakirjojen löytymisen ja helpottaisi yleisesti ongelmatilanteiden selvittämistä sillä TI voisi määrätä asiakirjan luovutettavaksi. Vastaavasti säilytysvelvollisuus sementtoisi perustajaosakkaan 10 vuoden mittaista vastuuta korvata puuttuvat asiakirjat.

AskL:n tulisi lisätä 2 luvun 20 §:n osakkeenostajien kokoukseen ostajille oikeus valita AsOy:n isännöitsijä ja osallistua isännöintisopimuksen laadintaan rakennusaikaisen hallituksen tai perustajaosakkaan kanssa. Esittämäni oikeus tulisi lisätä AskL 2 lukuun osakkeenostajien valittavissa olevien 21 §:n tilintarkastajan ja 22 §:n rakennustyön tarkkailijan rinnalle vastaavalla tavalla omana pykälänään. Käytännössä isännöitsijän tehtävät, tehtävien hoitamisen ja AsOy:n itsenäisen edustamisen määrittelevät AsOyL sekä isännöitsijän tai isännöintiyrityksen ja AsOy:n välillä solmittu isännöintisopimus. Hallituksen tehtävänä on valvoa ja seurata isännöitsijän toimintaa, vaikka hal-

lituksen ja isännöitsijän välisen toiminnan tulee perustua luottamukseen. Isännöitsijän roolin ollessa merkittävä, tulisi asukashallituksen ja isännöitsijän yhteistyön alkaa jo rakentamisaikana, jotta ostajat voivat aidosti luottaa isännöitsijän ajavan ostajien ja AsOy:n etua.

Mikäli hallinnonluovutuksessa luovutettavien AsOy:n asiakirjojen vastaanottaminen katsottaisiin isännöitsijän tehtäväksi, tulisi tämä lisätä AsOyL:n 7 luvun 17 §:n isännöitsijän yleisiin tehtäviin tai säätää sille oma pykälä AskL 2 lukuun. Vaihtoehtoisesti AsOyL 7:17:n voitaisiin lisätä isännöitsijälle velvollisuus avustaa asukashallitusta luovutettujen asiakirjojen tarkastamisessa.

AskL 2 luvun suojajärjestelmään tulisi säätää perustajaosakkaalle yksiselitteinen velvollisuus luovuttaa kaikki AsOy:tä koskevat asiakirjat AsOy:n haltuun hallinnonluovutuskokouksessa. Voimassa olevassa AskL 2 luvussa määrätään 4 a §:ssä turva-asiakirjojen luovuttamisesta rakentamisvaiheen päätyttyä. AskL 2 luvun 6 ja 6 a §:ssä osakekirjojen luovuttamisesta sekä 6 b §:ssä panttikirjojen luovuttamisesta. Vastaavasti AskL 4 luvun 4 §:ssä käsitellään asunnon hallinnan ja osakekirjan tai muun asiakirjan luovuttamista. AskL 4 §:n 3 mom. mukaan muuna asiakirjana pidetään asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavia asiakirjoja. RakL 122 §:n 2 mom. 5 kohdassa mainitaan loppukatselmuksen toimittamisen edellytykseksi ilmoitus rakentamishankkeeseen ryhtyneeltä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden olemisesta valmiit ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle. RakL 139 §:n 3 mom. mukaan rakennuksen omistaja vastaa käyttö- ja huolto-ohjeen ajantasaisuudesta. AskL:n esitöissä tulisi käsitellä AsOy:tä koskevien asiakirjojen luovuttamista edellä esitettyjä lainkohtia ja asiakirjatyyppejä kattavammin omana asianaan.

AskL 2 luvun 23 §:n 1 mom. tulisi lisätä 4 alakohta, jossa määrätään käymään läpi AsOy:lle luovutettavat AsOy:tä koskevat asiakirjat sekä luovuttamaan valitulle asumisajan hallitukselle läpikäydyt asiakirjat hallinnonluovutuskokouksessa digitaalisessa ja koneluettavassa muodossa ja tarvittavilta osin fyysisinä kopioina. AskL:n esitöissä ei määritellä mitä lainsäätäjä tarkoittaa AskL 2 luvun 23 §:n 1 mom. 2 kohdan *annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta* maininnalla. Maininnan osalta katson tarpeelliseksi käsitellä AskL:n esitöissä, mitä asiakirjojen läpikäymisellä käytännössä tarkoitetaan ja vastaavasti käsitellä rakennustyön teknisen toteutumisen tietojen

antamisen merkityssisältö. Katson, että hallinnonluovutuskokous -nimitys tulisi ottaa lainsäädäntöön sen ollessa laajasti vakiintunut nimitys AskL 2 luvun 23 §:n ylimääräisestä yhtiökokouksesta.

AskL 2:23:n mukaisesti valitulle asukashallitukselle tulisi säätää AskL 2 luvun suojajärjestelmään säännös hallinnonluovutuksessa luovutettavien AsOy:tä koskevien asiakirjojen vastaanottamisesta ja tarkastamisesta salassapidon tai IPR-suojien estämättä. Vastaava tulisi tehdä asiakirjojen asianmukaisen säilyttämisen ja arkistoinnin järjestämisestä, jonka voisi siirtää isännöitsijän tehtäväksi. Vaihtoehtoisesti nimenomaiseksi hallituksen tehtäväksi voitaisiin säätää asiakirjojen vastaanottaminen, jonka jälkeen asiakirjojen tarkastaminen sekä asianmukaisen säilyttämisen ja arkistoinnin järjestäminen olisivat asukashallituksen ja isännöitsijän yhteisvelvoite. Asukashallitus olisi viimekädessä vastuussa vastaanottamisesta, tarkastamisesta sekä asianmukaisesta säilyttämisestä ja arkistoinnista kuten voimassa olevan AsOyL:n periaatteeseen ja jaotteluun hallituksen sekä isännöitsijän keskinäisestä hierarkiasta ja tehtävienjaosta AsOy:n johdossa kuuluu. Katson että IPR tai liikesalaisuudelliset seikat eivät muodosta pätevää perustetta pidättäytyä luovuttamasta AsOy:lle sitä koskevia asiakirjoja, joihin sillä on omistusoikeus. Tätä voidaan perustella KouHO 8.1.1997 t. 9 ratkaisulla, Suomen rakennuskannan ylläpidon seikoilla, AsOy:n toiminnan kärsimillä haitoilla ja vaikeuksilla sekä ostajien oikeusturvan toteuttamisella.

Hallinnonluovutuksen AsOy:tä koskevien asiakirjojen luovutus voitaisiin lainsäädännössä mahdollistaa riippumattoman asiantuntijan tarkastettavaksi ja lausuttavaksi. Riippumattoman tarkastuksen mahdollistaminen voitaisiin käytännössä toteuttaa AsOyL 6 luvun 41 §:ä vastaavalla tavalla. AsOy nimeäisi yhden tai useamman riippumattoman asiantuntijan antamaan hallinnonluovutuksessa luovutetuista AsOy:tä koskevista asiakirjoista perustellun lausunnon AsOy:lle ja AsOy:n kaikille osakkeenomistajille. Lausunnon antajalta tarvittaisiin lausunnon antamiseksi ainakin riittävä asunto-osakeyhtiö- ja kiinteistölainsäädännön sekä kiinteistöjen, rakennusten ja osakehuoneistojen kunnon ja arvonnäilyksen sekä kiinteistömarkkinoiden kehityksen arvioinnin asiantuntemus. Lausunnossa tulisi arvioida sisältääkö asiakirjojen luovutus puutteita, jotka ovat omiaan vaarantamaan osakkeenostajien asemaa tai AsOy:n toimintaa ja kunnossapitoa.

Rakvv suorittaa RakL 122 §:n mukaisessa loppukatselmuksessa useita erilaisia tarkastuksia pöytäkirjan laatimiseksi, joista osa koskee rakennushankkeen luovutettavia asiakirjoja kuten huoltokirjaa. Rakvv vaatii RakL 122 §:n mukaisen loppukatselmuksen suorittamiseksi voimassa olevan RakL 122 §:n 2 mom. 5 kohdan mukaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän ilmoittavan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen olevan valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle. Katson tämän nojalla luovutettavien AsOy:tä koskevien asiakirjojen riittävyyden tarkastamisen sekä luovuttamisen valvonnan soveltuvan Rakvv:n tehtäväksi ja vaativan RakL 122 §:n rakennuksen käyttöön ottamista vastaavan hyväksynnän luovuttamiselle. Voimassa olevan RakL:n esitöiden mukaan viranomaiselle ei kuitenkaan kuulu tarkistaa käyttö- ja huolto-ohjeen hyvyttä tai muutoin vakuuttua sen kelpoisuudesta.⁷³⁰ Tämä rajoitus voitaisiin poistaa ja saattaa hallinnonluovutuskokouksessa tapahtuva perustajaosakkaan AsOy:n asiakirjojen luovutus Rakvv:n valvottavaksi.

AskL 2 luvun 20 §:n osakkeenostajien kokouksessa valittavien rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan velvollisuudet voitaisiin ulottaa voimassa olevista tarkastamaan hallinnonluovutuksessa luovutettavat AsOy:tä koskevat asiakirjat ja lausumaan niiden asianmukaisuudesta ja mahdollisista puutteista. Asiasta voitaisiin tehdä lisäykset voimassa olevan AskL 2:21 §:n osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja vastaavasti AskL 2:22 §:n rakennustyön tarkkailijan kohtiin.

HTJ:n jatkokehityksen tarkoituksen ollessa yhdenmukaistaa ja tuoda yhteen taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja, voisi HTJ sisältää kolmannen vaiheen, jolla kaikki taloyhtiöiden tiedot siirrettäisiin HTJ:n. Tämän myötä perustajaosakkaille voitaisiin asettaa velvoite tallettaa kaikki hallinnonluovutuksessa luovutettavaksi kuuluvat AsOy:tä koskevat asiakirjat suoraan HTJ:n, josta AsOy voisi tarvittaessa käyttää niitä. AsOy:n asiakirjat olisivat tällöin viranomaisen säilytyksessä ja arkistoituina pysyvästi ArkistoL:n mukaisesti, helpottaen AsOy:n arkistointia ja asukashallituksen velvoitteita.

Esitän lainsäädännön sekä rakentamisen piirustusten, suunnitelmien ja tietomallien oikeustilan selkeyttämistä. Tämänhetkinen KKO:n oikeuskäytännön, TN:n lausuntojen ja oikeuskirjallisuuden kannanottojen varassa toimiminen ei ole nähdäkseni kestävää tietomallintamisen yleistymisen,

⁷³⁰ HE 139/2022 vp, s. 234.

rakennuskannan ylläpitämisen, ostajien oikeusturvan, rakennusalan toimivuuden ja AsOy:n ylläpitämisen kannalta. Vastaavasti katson erityisen ongelmalliseksi ostajien oikeusturvan, AsOy:n toiminnan ja ylläpidon sekä rakennuskannan ylläpitämisen kannalta, mikäli perustajaosakkailla tai rakentamisen tahoilla on IPR-suojia kiinteistöiden piirustuksiin, suunnitelmiin ja tietomalleihin. Selkeyttämisen tulisi tapahtua ottamalla TOL:n ja tarvittavin osin muuhun IPR lainsäädäntöön sekä AskL:n ja AsOyL:n maininta siitä, että rakennuspiirustukset, suunnitelmat ja tietomallit eivät nauti IPR-suojia. Päädyn tältä osin siis oikeuskäytännön ja TN:n kannalle. Katson, että suunnitelmien, piirustusten, tietomallien ja vastaavien asiakirjojen laatijat tulisi kuitenkin edelleen mainita ja esittää selkeästi, kuten KSE 2013 kohdassa 6.2.5 edellytetään osapuolien nimien mainintaa. Perustelen kantani sillä, että rakentamisessa tulisi menetellä rakennusaikana voimassa olleiden normien ja tietämyksen mukaisesti, käyttäen yleisesti hyväksyttyjä rakennusmenetelmiä, joita on pidetty silloisen tiedon mukaisesti käyttökelpoisina. Vastaavasti oikeuskäytännön ratkaisut KKO 2016:22 ja KouHO 21.12.2001 S 01/128 ohjaavat perustajaosakasta välttämään epävarmoja ja vähän testattuja rakennusratkaisuja, jotka voisivat mahdollisesti täyttää IPR-suojan saamisen edellytykset. Rakentamista ohjataan yksityiskohtaisesti YM:n asetuksilla, rakennusalan järjestöjen ja toimijoiden julkaisuilla sekä RT- ja ST-kortistoilla. Katson rakentamisessa laadittavien ja käytettävien piirustusten ja suunnitelmien sisällön olevan yleistietoa. Lisäksi rakennusalan ja viranomaisten edellyttämien merkintöjen vuoksi teoskynnys ei nähdäkseni ylitä.

Ostajien oikeusturvaa sekä AsOy:n tarvittavien tietojen saamista palvelevana lähestymistapana ehdotan rakentamisvalvontaviranomaisen RakL:n 147 §:n mukaisesti määräämää uhkasakkolain (1113/1990) 3 luvun teettämisuhkaa ja sitä koskevia 14–17 §:n säännöksiä seuraamukseksi perustajaosakkaan laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta AsOy:tä koskevien asiakirjojen luovuttamisessa hallinnonluovutuksen yhteydessä.

Hallinnonluovutuksessa perustajaosakkaan AsOy:n asiakirjojen luovuttamisen laiminlyönnistä tai törkeästä huolimattomuudesta luovuttamisessa voitaisiin säätää AskL 7 lukuun rangaistussäännös. Rikosnimikkeenä voisi olla esimerkiksi hallinnonluovutuksen asiakirjavelvoitteiden rikkominen. Rangaistussäännös vastaisi seuraamukseltaan voimassa olevaa AskL 7 luvun 5 §:n sakkoa tai vankeutta enintään yksi vuosi, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta.

6.2 Tietotekniset ratkaisut

Hallinnonluovutusta voidaan kehittää digitaalisilla työkaluilla kuten yrityskaupoissa ja -järjestelyissä (M&A) DD:n tekemiseen vakiintuneesti käytettävällä virtuaalisella datahuoneella (*virtual data room*, VDR).⁷³¹ Yrityskaupan DD:ssa tutustutaan ja arvioidaan esimerkiksi ostettavan kohteen kirjanpito, tiliotteet, asiakassopimukset, työntekijätiedot, immateriaalioikeudet, kiinteistöt ja teknologiat, joita koskevat dokumentit ladataan tätä varten suunniteltuihin VDR:iin.⁷³² Muita digitaalisia ratkaisuja voisivat olla ohjelmat kuten Dropbox, erilaiset projektipankit tai pilvipalvelut.

VDR on digitaalinen verkkoalustaratkaisu salassa pidettäville, luottamuksellisille sekä arkaluontoisille tiedoille ja soveltuu niin tiedon hallinnoimiseen, jakamiseen ja säilyttämiseen monipuolisesti erilaisissa liiketoimien tilanteissa, joissa yhdistyvät pilvitallennustila ja työkalutoiminnot.⁷³³ VDR:t eivät pääasiassa vaadi erillisiä laitteisto- tai ohjelmistohankintoja VDR:n ollessa verkkoväitteisiä SaaS-palveluja.⁷³⁴ VDR palveluntarjoajien kanssa laaditaan salassapitosopimus ja palveluun sisältyy asiakastukipalvelu.⁷³⁵ Virtuaalisten datahuoneiden tietoturvaominaisuudet voidaan jakaa asiakirjojen turvallisuuteen, pääsyn turvallisuuteen sekä turvallisuusvaatimusten noudattamiseen ja sertifiointeihin.⁷³⁶ Datahuoneeseen ladattavat asiakirjat suojataan salausteknologialla,

⁷³¹ Kauppakohteen tarkastaminen edellyttää suurten tiedostomäärien säilyttämistä, hallinnoimista ja jakamista. VDR käytetään säilytyspaikkoina, kommunikaatioalustoina ja työkaluna päätöksissä niin pienten, keskikokoisten kuin suurien yritysten toimesta. Yleisimpiä käyttötarkoituksia ovat yritysfuusiot, -kaupat (M&A) ja niihin liittyvät valmistelut sekä päivittäisen toiminnan ryhmätyöalusta ja johtokunnan toiminta.

⁷³² Virtual data room providers, FAQs kohdan mitä on yrityskaupan kohteen huolellinen tarkastaminen?, <https://fi.datarooms.org/>; Ruusunen 2019, leipätekstin ensimmäisen kappaleen viimeinen lause.

⁷³³ Virtual data room providers, väliotsikon mikä virtuaalinen datahuone on?, ensimmäinen leipätekstin kappale, <https://fi.datarooms.org/>; Datarooms.org, saavutettavuuden leipätekstin kappaleet, <https://fi.datarooms.org/blog/dataroom-due-diligence/>; Roschier 2024, ingressi; Admincontrol, leipätekstin ensimmäinen kappale, <https://blog.admincontrol.com/fi/yritysfuusioiden-ja-kauppojen-tapahtumien-suojamisen-virtuaalisen-datahuoneen-avulla>

⁷³⁴ Ruusunen 2019, leipätekstin toisen kappaleen toinen lause. SaaS tarkoittaa software as a service.

⁷³⁵ Data Room Finland, neljäs leipätekstin kappale, <https://www.dataroomfinland.com/basicvdr/>. Jotkin palveluntarjoajat tarjoavat myös perehdytyksen tai käyttöopastuksen.

⁷³⁶ Ideals, väliotsikon turvaominaisuudet leipäteksti, <https://fi.datarooms.org/ideals/>.

monivaiheisella tunnistautumisella, käyttäjäkohtaisilla ja roolipohjaisilla mukautettavilla käyttöoikeuksilla sekä toiminnan seurannalla.⁷³⁷ VDR on pitkälti korvannut PDR:n ja fyysisten asiakirjakoipioiden tarpeen sekä perinteisen fyysisen arkistoinnin, vähentäen kuluja ja parantaen tiedon säilyvyyttä sekä nopeuttaen prosesseja.⁷³⁸ Useita eri tiedostomuotoja kyetään muuntamaan suojatuiksi versioiksi, joita pystytään tarkastelemaan VDR:ssa.⁷³⁹ Kiinteistöyhtiöt käyttävät VDR portfolioiden hallintaan, sijoittajille kommunikointiin ja projektien valvontaan.⁷⁴⁰

Datahuoneiden ominaisuudet ja työkalut vaihtelevat palveluntarjoajien ratkaisujen sekä asiakkaiden valintojen ja tarpeiden mukaisesti. Valinnoilla ja ominaisuuksilla on useissa tapauksissa vaikutusta VDR:n kustannuksiin. Markkinoilla on toisaalta kohtalaisesti kilpailua VDR palveluntarjoajia ja VDR-ratkaisuja ollessa useita erilaisia. Kattavimmat ominaisuudet omaavat ja kalleimmat VDR-ratkaisut on tarkoitettu suurten konsernien ja korporaatoiden transaktioihin, joka yleensä heijastuu käytön helppouteen, jonka seurauksena pienempiin yrityksiin riittävät hyvin kevyemmät ratkaisut.⁷⁴¹ Datahuoneen ollessa pääasiassa verkkopohjainen, se ei edellytä käyttäjiltä erillisiä ohjelmistoja ja on yhteensopiva niin Windows, MacOS, Linux, Android kuin iOS -käyttöjärjestelmän kanssa sekä toimii mobiililaitteissa.⁷⁴² Edellä esitetty laaja yhteensopivuus ja intuitiiviset käyttöliittymät helpottavat erilaisista ammattitaidoista sekä teknologian käyttötaidoista riippumatta käyttäjien VDR:n käyttämistä ja helppokäyttöisyyden ansiosta tietoihin pitäisi olla mahdollista päästä helposti käsiksi ilman intensiivistä koulutusta tai opastamista.⁷⁴³ Monikielisyysominaisuudet mahdollistavat eri etnisiä ja maantieteellisiä taustoja omaavien käyttäjien kattavan ja

⁷³⁷ Virtual data room providers, FAQs, mikä datahuoneohjelmisto on?, leipätekstin toinen lause, <https://fi.datarooms.org/>.

⁷³⁸ Roschier 2024, 5. VDR:n käytön edut, leipätekstin luettelo.

⁷³⁹ Ideals, väliotsikko asiakirjojen hallintaominaisuudet, luettelon kohta monimuotoinen tuki, <https://fi.datarooms.org/ideals/>. Yli 25 tiedostomuotoa muunnettavissa.

⁷⁴⁰ Virtual data room providers, väliotsikko kiinteistöala, leipätekstin ensimmäinen lause, <https://fi.datarooms.org/>. Vastaavasti lakisektorin yritykset käyttävät virtuaalisia datahuoneita.

⁷⁴¹ Ruusunen 2019, leipätekstin toisen kappaleen kolmas ja kolmannen kappaleen ensimmäinen lause.

⁷⁴² Datarooms.org, väliotsikko helppokäyttöisyys, leipätekstin toinen kappale, toinen ja kolmas lause, <https://fi.datarooms.org/blog/dataroom-due-diligence/>.

⁷⁴³ Datarooms.org, väliotsikko helppokäyttöisyys, leipätekstin ensimmäinen kappale, ensimmäinen ja toinen lause, <https://fi.datarooms.org/blog/dataroom-due-diligence/>.

sujuvan palvelemisen.⁷⁴⁴ Virtuaalinen datahuone mahdollistaa asiakirjojen tarkastelemisen ajasta, paikasta ja laitteesta riippumatta.⁷⁴⁵ Tämä on merkittävä etu hallinnonluovutuksessa.

VDR keskeisimpänä ominaisuutena voidaan todeta tietoturvallisuus, joka on modernissa tietoyhteiskunnassa äärimmäisen keskeisessä asemassa. Hallinnonluovutuksessa niin perustajaosakkaan, rakennusaikaisen hallituksen, isännöitsijän, tilintarkastajien, rakennustyön tarkkailijan, RS-pankin ja muiden toimijoiden sekä uuden asukashallituksen tulee huomioida tietoturvallisuuden ja tietosuojan toteutuminen. VDR tarjoaa päivittyvää suojausta ja alaa koskevien tietoturvastandardien noudattamista, kuten sertifiointeja ISO 27001, HIPAA, SSAE 16, SSL ja SOC 1/2/3 yhteensopivuutta sekä GDPR:n noudattamista.⁷⁴⁶ Vastaavasti VDR:n tulisi noudattaa kansainvälisiä standardeja kuten OWASP ja Microsoftin Secure Development Lifecycle -standardeja.⁷⁴⁷

Tietosuojan seuraavana tasona voidaan katsoa olevan pääsyn- ja muokkauksenhallinta, jonka avulla valvotaan kanssakäymisiä, suojataan arkaluontoisia tietoja ja vältetään tietovuotoja.⁷⁴⁸ Tällaisia ovat esimerkiksi ryhmä- ja yksilöasetukset, käyttäjäkohtaiset pääsyoikeudet sekä roolikohittaiset digitaaliset oikeudet.⁷⁴⁹ Pääsyn- ja muokkauksenhallintaa ovat rakeiset asiakirjaoikeudet, joissa määritellään yksittäiselle asiakirjalle tai kansiolle käyttöoikeudet koskien tarkastelua, lataa-

⁷⁴⁴ Datarooms.org, väliotsikko monikielinen tuki, toinen lause, <https://fi.datarooms.org/blog/dataroom-due-diligence>.

⁷⁴⁵ Virtual data room providers, väliotsikko asiakirjojen hallintatoiminnot, leipätekstin ensimmäinen lause, <https://fi.datarooms.org/>. Ajasta sekä paikasta riippumattomuutta tulee hyödyntää täydentämään hallinnonluovutusta mahdollistamalla ostajille asiakirjoihin tutustuminen, ei järjestämällä etähallinnonluovutuksia, vaikka AsOy:iden etäkokousten suosio onkin kasvussa ja siihen liittyvä teknologia kehittymässä.

⁷⁴⁶ Ideals, ominaisuuden tarkastuslista, asiakirjan suojaus, <https://fi.datarooms.org/ideals/>; Data Room Finland, leipätekstin kolmas kappale, toinen lause, <https://www.dataroomfinland.com/basicvdr/>.

⁷⁴⁷ Datarooms.org, väliotsikko tietoturvan noudattaminen, leipätekstin neljäs lause, <https://fi.datarooms.org/blog/dataroom-due-diligence/>.

⁷⁴⁸ Virtual data room providers, väliotsikko pääsyn turvallisuus, leipätekstin ensimmäisen kappaleen ensimmäinen lause ja toinen kappale, <https://fi.datarooms.org/>.

⁷⁴⁹ Virtual data room providers, väliotsikko käyttäjien hallinta, toimintojen listaus <https://fi.datarooms.org/>.

mista, tulostamista, aika- ja IP-käyttöoikeusrajoituksia, yksilöllistä käyttöoikeusprofiilia, pääsynvalvontaa ja voimassaolon päättymistä sekä kaksitekijätodennusta.⁷⁵⁰ Aitanäkymä estää koko tiedoston tarkastelun ja kopioimisen tai kuvakaappauksen ottamisen.⁷⁵¹ VDR tarjoaa lisäksi esimerkiksi redusointityökaluja, AI-pohjaisia muokkaustyökaluja ja dynaamisia vesileimatyökaluja.⁷⁵²

Hallinnonluovutusprosessin kehittämiseksi erittäin tärkeitä ovat VDR:n toimintaloki- ja raportointiominaisuudet. Toimintaloki- ja raportointiominaisuudet mahdollistavat VDR:ssä käyttäjien toimien valvomisen asiakirjakohtaisesti sekä yksityiskohtaisten auditointilokien muodostamisen.⁷⁵³ VDR:ssä voidaan tiedon säilyttämisen ja tarkastelun lisäksi valvoa tiedonkulkua ja muutoksia kuten tiedostojen muokkaamista, lisäämistä, poistamista tai päivittämistä.⁷⁵⁴ Täydellinen kirjausketju eli audit trail-raportointi mahdollistaa jokaisen VDR:ssä tehdyn toimenpiteen tallentamisen sekä ylläpitäjille PDF-, Excel- tai tulostettavan raportin ja vastaavasti käyttäjän toiminnan seuranta mahdollistaa yksityiskohtaisen käyttäjän seurannan aina VDR:n hakuhistoriasta tietyn tiedoston katselu-aikaan ja -kertoihin.⁷⁵⁵ VDR:ssä on mahdollista tarkastaa datahuoneessa vierailleet tahot sekä mitä aineistoja kävijä on tarkastellut ja kuinka useasti, tarjoten mahdollisuuden luoda kattavan kuvan aineiston läpikäymisestä ja eniten kiinnostaneista datahuoneen osista.⁷⁵⁶

Useiden kymmenien tai jopa satojen käyttäjien toimiessa VDR:ssä, lokitiedot muodostuvat erityisen hyödyllisiksi osoittaessaan osallisten panostuksen määrän asiakirjojen tarkastamiseen.⁷⁵⁷

⁷⁵⁰ DataSite, kohta dokumentin turvaominaisuudet, luettelo, <https://fi.datarooms.org/datasite/#>; Admin-control, kohta 3 käytön valvonta, toisen leipätekstin kappaleen kaksi lausetta, <https://blog.admincontrol.com/fi/yritysfuusioiden-ja-kauppojen-tapahtumien-suojaaminen-virtuaalisen-datahuoneen-avulla>.

⁷⁵¹ Ideals, kohta asiakirjojen turvallisuus, luettelon kohta aitanäkymä, <https://fi.datarooms.org/ideals/>.

⁷⁵² DataSite, kohta dokumentin turvaominaisuudet, luettelo, <https://fi.datarooms.org/datasite/#>; Ideals, kohdan asiakirjojen turvallisuus luettelo, <https://fi.datarooms.org/ideals/>. Vesileimoina voi olla esimerkiksi käyttäjän nimi tai sähköpostiosoite, joka hankaloittaa tiedon jakamista.

⁷⁵³ Virtual data room providers, väliotsikko raportointitoiminnallisuus, <https://fi.datarooms.org/>.

⁷⁵⁴ Virtual data room providers, FAQs, mikä datahuone on?, kuudes lause, <https://fi.datarooms.org/>

⁷⁵⁵ Ideals, Väliotsikko raportointi, neljän kohdan luettelo, <https://fi.datarooms.org/ideals/>.

⁷⁵⁶ ContractZen, väliotsikko datahuoneen tietoturvallisuus ja prosessin dokumentointi, neljäs leipätekstin kappale, ensimmäinen lause, <https://blog.contractzen.com/fi/datahuone-apuna-pk-yritysten-yrityskaupoissa-ja-rahoituskierroksilla>. Tällaista dataa voidaan hyödyntää hallinnonluovutuksen jatkokehittämiseen ja ostajia sekä muita hallinnonluovutuksen tahoja kiinnostavien AsOy:n asiakirjojen tunnistamiseen.

⁷⁵⁷ ContractZen, väliotsikko datahuoneen tietoturvallisuus ja prosessin dokumentointi, neljäs leipätekstin kappale, kolmas lause, <https://blog.contractzen.com/fi/datahuone-apuna-pk-yritysten-yrityskaupoissa-ja-rahoituskierroksilla>.

VDR siten helpottaa materiaalin läpikäynnin dokumentointia ja vahvistamista, joka on hyödyllistä, mikäli osapuolille tulee kiista oliko toinen osapuoli tietoinen jostakin seikasta, jolloin asian selvittäminen helpottuu ja selvityskustannusten määrä vähenee.⁷⁵⁸ Hyvässä VDR:ssa on sisäänrakennettu Q&A -viestintätoiminto, joka luo mahdollisuuden vaihtaa tietoja, kommentoida ja kommunikoida vastavuoroisesti turvallisesti sekä salatusti tarkasteltavista aiheista ja asiakirjoista.⁷⁵⁹ Kun VDR:n ladattujen asiakirjojen tarkastelu ja sitä vaatinut prosessi on valmis, voidaan helposti viedä ja ladata koko VDR sisältöineen sekä luoda prosessista laillisesti pätevä arkisto myöhempiä hyödyntämistä ja mahdollisten takautuvien vaateiden sekä kyselyiden varalta.⁷⁶⁰

VDR vastaavana palveluna Suomen rakennus- ja kiinteistöalalla ovat laajasti ja vakiintuneesti käytössä olevat projektipankit, jotka tarjoavat luotettavan alustan tiedon ja dokumentaation hallitsemiseen, jakamiseen ja säilyttämiseen. Projektipankkien avulla lisätään rakennushankkeen läpinäkyvyyttä ja osapuolten yhteistyön sujuvuutta.⁷⁶¹ Projektipankkien eroavaisuutena suhteessa VDR:n voidaan nostaa esiin keskittyneisyys rakennus- ja kiinteistöalaan, mahdollistaen projektin tukemisen sen kaikissa elinkaaren vaiheissa ja palvelun työkalujen keskittyminen nimenomaisesti rakennus- ja kiinteistöalan tarpeisiin.⁷⁶² Projektipankit on tarkoitettu rakennushankkeen ohjaamiseen, aikatauluttamiseen, etenemisen seurantaan sekä kilpailutuksiin ja valvontaan.⁷⁶³ Laajan hankkeen elinkaarisoveltuvuuden, IPR-suojan, liikesalaisuuksien ja ulkopuolisten oikeuksien määrittelyn työläyden vuoksi perustajaosakkaat saattavat olla haluttomia päästämään ulkopuolisia tahoja projektipankkiin sen useista VDR vastaavista ominaisuuksista huolimatta.

⁷⁵⁸ Datahuoneessa on mahdollista tarkastaa ketkä ovat vierailleet datahuoneessa, mitä aineistoja on tarkasteltu sekä kuinka useasti, tarjoten mahdollisuuden luoda kattavan kuvan aineiston läpikäymisestä.

⁷⁵⁹ Ruusunen 2019, neljännen leipätekstin luvun kolmas lause; Admincontrol, kohta 2 asiakirjojen tallennustilan valvonta, leipätekstin kolmas kappale, leipätekstin toinen ja kolmas lause, <https://blog.admincontrol.com/fi/yritysfuusioiden-ja-kauppojen-tapahtumien-suojaaminen-virtuaalisen-datahuoneen-avulla>.

⁷⁶⁰ Admincontrol, väliotsikko mikä on virtuaalinen datahuone, leipätekstin kolmannen kappaleen, kolmas lause, <https://blog.admincontrol.com/fi/yritysfuusioiden-ja-kauppojen-tapahtumien-suojaaminen-virtuaalisen-datahuoneen-avulla>.

⁷⁶¹ Builderhead, sivun lopun tekstikappale projektipankista, <https://builderhead.com/fi/projektipankki/>.

⁷⁶² SokoPro, kohta ota rakennusprojektin tiedonhallinta haltuun, leipätekstin ensimmäinen ja toinen kappale, <https://sokopro.com/palvelut/projektipankki/>.

⁷⁶³ NET projektipankki, kohta pääominaisuudet, luettelo, <https://www.projektipankki.net/>.

Projektipankit on ajateltu rakennus- ja kiinteistöalan, suunnittelijoiden, projektinjohtajien, valvojen, AsOy:iden ja isännöitsijöiden käytettäväksi.⁷⁶⁴ Projektipankkien ominaisuudet vaihtelevat VDR:n tavoin hankkeen tarve- ja palvelutoimittajakohtaisesti. Projektipankkien kustannukset vaihtelevat projektikohtaisen, käyttäjämääräperusteisen, kuukausi- ja vuosimaksullisen välillä palveluntarjoajan mukaan.⁷⁶⁵ Erona kustannuksissa suhteessa VDR:n on se, että projektipankki on yleensä jo käytössä rakennushankkeen suunnittelu- ja rakennusvaiheessa, eikä ole suoranaisesti lisäkulu. Projektipankit ovat VDR:n tavoin verkkopohjaisia ja käytettävissä mobiililaitteilla sekä Windows, Android ja iOS -käyttöjärjestelmillä.⁷⁶⁶ Projektipankkien käyttöliittymät ovat saatavissa useilla eri kielillä.⁷⁶⁷ Projektipankkien käyttöliittymiä kuvataan helppokäyttöisiksi sekä aikaisemmasta teknisestä osaamisesta riippumattomiksi.⁷⁶⁸ Projektipankkien palveluntarjoajat eivät tuo julki suojauksia tai tietoturvastandardien noudattamista yhtä selkeästi ja avoimesti kuin VDR palveluntarjoajat, mutta sivustoilla on mainintoja sertifiointeista ja GDPR:n noudattamisesta.

Projektipankeista löytyy rakeiset käyttöoikeus- ja pääsyoikeusominaisuudet, joilla voidaan hallita käyttäjäryhmien ja yksittäisten käyttäjien pääsyä projektipankkiin sekä vaikutusmahdollisuuksia tiedostokohtaisesti.⁷⁶⁹ Projektipankeista löytyy mahdollisuus jättää tiedot arkistoksi suoraan projektipankin järjestelmään sekä kattavat tietojen ja asiakirjojen jakomahdollisuudet projektipankin sisällä ja sen ulkopuolelle.⁷⁷⁰ Projektipankeista löytyy lisäksi versionhallintaominaisuuksia tiedostojen ja dokumenttien ajantasaisuuden varmistamiseksi, mutta näitä ei avata kenenkään palveluntarjoajan sivuilla enempää.⁷⁷¹ Projektipankkien työkalujen ja ominaisuuksien keskeisimmistä

⁷⁶⁴ LIA-media, ingressi, toinen lause, <https://liamedia.fi/fi/projektipankki/>.

⁷⁶⁵ Erään palveluntarjoajan kuukausimaksut vaihtelivat Basic -paketin 49 € käyttäjä/kk aina unlimited -paketin 249 € käyttäjä/kk. Hinnat voivat olla huomattavasti edellä mainittuja suurempiakin suurimman osan hinnoitteluiden ollessa tarjouspyyntö perusteisia.

⁷⁶⁶ LIA-media, ingressi, neljäs lause, <https://liamedia.fi/fi/projektipankki/>; Joillakin palveluntarjoajilla on lisäksi sovellus.

⁷⁶⁷ SokoPro, kohta SokoPron tärkeimpiä ominaisuuksia, <https://sokopro.com/palvelut/projektipankki/>.

⁷⁶⁸ LIA-media, ingressi, kolmas lause <https://liamedia.fi/fi/projektipankki/>; SokoPro, kohta SokoPron tärkeimpiä ominaisuuksia, <https://sokopro.com/palvelut/projektipankki/>.

⁷⁶⁹ SokoPro, väliotsikko monipuolinen käyttäjähallinta ja tietoturva, <https://sokopro.com/palvelut/projektipankki/>.

⁷⁷⁰ SokoPro, sivuston kohta projektipankin avulla, <https://sokopro.com/palvelut/projektipankki/>.

⁷⁷¹ Niini & Co Oy, leipätekstin toinen kappale, ensimmäinen lause, <https://niini.fi/digitaaliset-palvelut/niini-plus-projektipankki/>.

eroista suhteessa VDR:n voidaan mainita tietomallien yhdistelmämallien tarkastelu projektipankin esikatseluominaisuudessa, dokumentaation yhdistettävyyden huoltokirjaan, erinäiset valmiit lomakepohjat, asiakirjojen säilyvyyden takuu ja projektipankkiin yhteensopivat muut palvelut.⁷⁷²

Tiedostoja voidaan jakaa VDR:n ja projektipankin lisäksi tiedostonjakopalveluilla, joiden toimivuus hallinnonluovutuksessa riippuu monesta seikasta, mutta ei ole pääasiassa suositeltavaa. Dropbox (Db), iCloud, OneDrive ja Google Drive ovat pilvitallennus- sekä tiedostonjakopalveluja, joiden avulla hallinnonluovutuksessa luovutettavat yhtiön asiakirjat voisivat tulla luovutetuiksi. Nykypäivänä kuluttajilla sekä yritysmaailman toimijoilla on lukuisia tiedon tallentamisen, jakamisen ja lähettämisen keinoja tietoverkon välityksellä, mutta ne ovat alttiita kyberhyökkäyksille.⁷⁷³ Tiedostojen jakamisessa parasta käytäntöä on salattujen yhteyksien ja palveluiden käyttäminen riippumatta siitä, sisältääkö tieto luottamuksellista, arkaluontoista tai salassa pidettävää tietoa. Edellä mainituista Db:a verrataan VDR:n sen ominaisuuksien vuoksi, mutta sitä ei voida pitää sellaisena useiden eroavaisuuksien vuoksi, joita ovat erityisen panostuksen puute tietoturvallisuuden ja ohjelmiston rakenteen eroavaisuudet sekä tiedostorakenteen eroavaisuudet.⁷⁷⁴ Db:a voidaan hyödyntää esimerkiksi pienemmissä transaktioissa, mutta se sisältää enemmän manuaalista työtä ja tiedostojen lisäämistä, muokkaamista sekä poistamista on hankalampaa seurata prosessin aikana.⁷⁷⁵ Db:ssa tiedostoihin ja asiakirjoihin ei jää merkintöjä, joka vaikeuttaa riitatilanteeseen ajauduttaessa sen näyttämistä, millaisia dokumentteja vastapuoli on tarkastellut tai ylipäättään vastaanottanut toiselta osapuolelta.⁷⁷⁶ Db:sta tiedostojen ja asiakirjojen luvaton kopioiminen on erityisen helppoa.⁷⁷⁷ Yleisohjeena Db:n soveltuvuudesta voidaan mainita, että pienissä ja osapuolten vahvan molemminpuolisen luottamuksen transaktioissa Db soveltuu VDR:n korvikkeeksi.⁷⁷⁸ Vastaavanlaiset haasteet pätevät iCloud, OneDrive ja Google Drive palveluihin.

⁷⁷² SokoPro, kohta SokoPron tärkeimpiä ominaisuuksia, <https://sokopro.com/palvelut/projektipankki/>.

⁷⁷³ Admincontrol, leipätekstin neljäs kappale, <https://blog.admincontrol.com/fi/yritysfuusioiden-ja-kauppojen-tapahtumien-suojaaminen-virtuaalisen-datahuoneen-avulla>.

⁷⁷⁴ Virtual data room providers, FAQs-kohta onko Dropbox VDR?, <https://fi.datarooms.org/>.

⁷⁷⁵ Ruusunen 2019, leipätekstin neljännen kappaleen ensimmäinen lause.

⁷⁷⁶ Ruusunen 2019, leipätekstin neljännen kappaleen toinen lause. Dropboxin kalleimmasta business plus -suunnitelmasta löytyy joitain seurantatyökaluja ja vuosi aikaa palauttaa poistetut tiedostot.

⁷⁷⁷ Ruusunen 2019, leipätekstin viidennen kappaleen ensimmäinen lause.

⁷⁷⁸ Ruusunen 2019, artikkelin viimeinen leipätekstin kappale. En katso hallinnonluovutuksen olevan pieni ja vahvan molemminpuolisen luottamuksen tapahtuma Db:n tai vastaavan käyttämisen suositteliseksi.

Katson ostajien oikeusturvan ja AsOy:n toiminnan sekä perustajaosakkaan itsensä kannalta keskeisimmäksi, että hallinnonluovutuksessa AsOy:n asiakirjojen luovuttamisessa käytetään selkeistä ohjelmistoa tai palvelua josta jää jokaisen siihen osallistuneen tahon toimista, luovutetuista ja vastaanotetuista asiakirjoista mahdollisine muutoksineen sekä hallinnonluovutukseen ja sen asiakirja-aineistoon liittyvistä kysymyksistä, vastauksista tai yleisestä keskustelusta riitatilanteen näytöksi kelpaava loki tai muu vastaava raportti. Raportti poistaisi useita mahdolliseen riitaan johtavia tekijöitä verrattuna nykyiseen paperin tai Word/Excel-tiedoston käyttöön ja luovutetuista asiakirjoista laadittavaan listaukseen sekä helpottaisi ja nopeuttaisi erimielisyyksien ratkaisemista. Raportti voidaan allekirjoittaa sähköisesti. Katson tällaisen ohjelmistoon perustuvan raportin luotettavammaksi ja laajemmin hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovuttamisen prosessin sujuvuutta kuvaavaksi verrattuna listaukseen asiakirjoista. Tällainen luovutusprosessin raportti edesauttaisi kehittämään luovutusprosessia edelleen ja vahvistaisi prosessin toimivan erinomaisesti tai osoittaisi sen kehityskohteet. Luovutuksen raportti osoittaisi millaisia asiakirjoja tulisi läpikäydä perusteellisemmin hallinnonluovutuskokouksessa ja millaiset osiot AsOy:stä kiinnostavat ostajia tai vastaavasti millaisten AsOy:n asiakirjojen luovuttamisessa esiintyy eniten ongelmia ja puutteita. Vastaavasti useiden vuosien tai jopa vuosikymmenien päästä ilmaantuvat asiakirjojen puutteet ja niistä seuraavat ongelmat ostajille, ostajien oikeusturvalle, AsOy:lle ja perustajaosakkaalle saataisiin vältettyä. Lisäksi sähköinen asiakirjojen luovuttaminen nopeuttaisi AsOy:n sekä rakennus- ja kiinteistöalan asiakirjojen digitalisaatiota. Digitaalinen, ohjelmiston välityksellä tapahtuva, luovuttaminen ei estä luovuttamassa osaa asiakirjoista fyysisinä kopioina.

Kolmantena kehityksellisenä seikkana näen ostajien AsOy:n tuntemuksen lisääntymisen ja tietämyksen AsOy:n asioista parantuvan heidän tutustuessaan AsOy:n asiakirjoihin hallinnonluovutusprosessissa itselleen sopivana aikana sekä mieluisassa ympäristössä asiakirjojen jakamiseen soveltuvan ohjelman avulla. Katson tämän puolestaan lisäävän ja parantavan omien oikeuksien käyttöä AsOy:ssä, AsOy:n edun ajamista, aktivoitumista AsOy:n hallinnon tehtäviin sekä parantavan hallituksessa toimimisen edellytyksiä. Lisäksi rakentamisen virheet vähenevät ostajien ja AsOy:n havaitessa niitä nopeammin ja vaativan niiden korjaamista, pitäen perustajaosakkaat vastuussa rakennushankkeesta, laadunvarmistuksesta ja toimintatavoista. Kuvatut kehitykset

entisestään parantaisivat ostajien oikeusturvaa, edistäisivät rakennuskannan ylläpitoa sekä lisäisivät tuntemusta rakentamisesta yleisesti. Edellä kuvatuilla seikoilla voidaan vaikuttaa kokonaisuudessaan positiivisesti rakennus- ja kiinteistöalaan sekä rakentamisen laatuun Suomessa.

6.3 Alan toimijoiden itsesääntelyn ja yhteissääntelyn ratkaisut

Perustajaosakas voisi itsesääntelyn keinona hankkia riippumattoman asiantuntijan tarkastuksen ja lausunnon AsOy:lle luovutetuista asiakirjoista. Lausunnonantajalla tulisi olla ainakin riittävä AsOyL:n ja kiinteistölainsäädännön, kiinteistöjen, rakennusten ja osakehuoneistojen kunnon, ylläpitämisen ja arvonnäilytyksen sekä kiinteistömarkkinakehityksen arvioinnin asiantuntemus.

Isännöitsijät voisivat oma-aloitteisesti yhdessä asukashallituksen kanssa toteuttaa DD:n perustajaosakkaan AsOy:lle luovutamille asiakirjoille. Tarkastuksen kohtuullinen toteuttamisaika olisi muutama kuukausi luovutuksesta tai hieman ennen vuositarkastusta, huomioiden reklamaatioaikojen vaatimukset. DD tulisi toteuttaa aivan ehdottomasti viimeistään ensimmäisen AsOy:n kuntotutkimuksen yhteydessä, noin 7 vuoden kohdalla, jolloin puutteet saataisiin korjattua ennen perustajaosakkaan kymmenvuotisvastuun päättymistä. DD:n löydöksistä tulisi laatia ja esittää raportti yhtiökokouksessa tai muuten todistettavasti informoida AsOy:n osakkeenomistajia. Löydösten, keskustelun ja päätösten perusteella AsOy:n asukashallituksen ja isännöitsijän tulisi ryhtyä tarvittaviin toimiin puutteiden korjaamiseksi. Isännöitsijällä on riittävä ammattitaito DD:n ohjaamiseen ja perustella tarvittaessa sen tarpeellisuutta sekä etuja osakkaiden oikeusturvalle ja AsOy:lle. Vastaavasti isännöitsijä omaa ammattitaitoa arvioida asiakirjoja ja vastata asukkaiden kysymyksiin tai huomioihin niistä.

Rakennus- ja kiinteistöala voisi kollektiivisesti sopia ja vakiinnuttaa käytäntönä uudiskohteen hallinnonluovutuksessa asiakirjojen luovuttamisen tapahtuvan ainoastaan ja nimenomaisesti AskL 2 luvun 23 §:n mukaisesti valitulle asukashallitukselle, jotka puolestaan antavat luovutusaineiston isännöitsijälle tai valtuuttavat perustajaosakkaan luovuttamaan luovutusaineiston isännöitsijälle. Nykytilanteessa asiakirjat, avaimet ja pääsykoodit vastaanottaa kuitenkin käytännössä perustajaosakkaan rakennusaikana valitsema isännöitsijä. Tällaiseen toimintaan ei velvoita mikään. Sievi

Asuntojen sivuilla artikkelissa RS-kohteen valmistumisesta mainitaan, että ”luovutetaan isännöitsijälle tai hallitukselle perustajaosakkaan hallussa olleet yhtiön asiakirjat”.⁷⁷⁹ Vastaavasti **Alanen** ja **Vuorenalusta** mainitsevat, että ”Luovutuskokouksen yhteydessä yhtiön rakennusaikainen hallitus luovuttaa yhtiön alkuperäiset asiakirjat uudelle hallitukselle tai isännöitsijälle.”⁷⁸⁰ Täten näyttää olevan kyse lähinnä perustajaosakkaiden haluttomuudesta luovuttaa asiakirjoja asukashallitukselle. Muina mahdollisina syinä suoralle isännöitsijälle luovuttamiselle tunnistan isännöitsijän asukashallituksen maallikoita suuremman asiantuntevuuden, luovutusprosessin nopeuden sekä asiakirjojen arkistoinnin käytännön toteuttamisen, vaikka se onkin asukashallituksen tehtävä. Vastaavasti rakennus- ja kiinteistöala voisi kollektiivisesti sopia ja vakiinnuttaa käytännöksi hallinnonluovutusaineiston luovuttamisen yhdellä kerralla ja täysin viimeisteltynä rakennuksen valmistuttua sekä hallinnonluovutuskokouksessa kaikkien AsOy:lle luovutettavien asiakirjojen läpikäymisen. Nykytilanteessa löytyy sellaisia hallinnonluovutuksia, joissa osa luovutettavista asiakirjoista ja suunnitelmista sekä kaikki avaimet luovutetaan isännöitsijälle ennen vastaanottokatselmusta ja loput luovutettavista asiakirjoista käydään läpi hallinnonluovutuskokouksessa, mutta ei aikaisemmin isännöitsijälle luovutettuja. Näiden seurauksena hallinnonluovutuskokouksen pöytäkirjan liitteeksi tulee aikaisemmin isännöitsijän kuittaama luettelo luovutetuista asiakirjoista sekä hallinnonluovutuskokouksessa läpikäytyjen ja luovutettujen asiakirjojen kuitattu luettelo. Näkemykseni on, että luovutettavia AsOy:n asiakirjoja ei ole mielekästä eikä tarkoituksenmukaista pyrkiä listaamaan tyhjentävästi AsOy:iden sekä rakennusten yksilöllisten ominaisuuksien ja vaatimusten vuoksi. Toisena syynä voidaan nähdä rakennusalan kehittyminen. Katson, että ohjeistavia keskeisimpien asiakirjojen listauksia voidaan kuitenkin laatia ja sellaisia on laadittuakin. Rakennus- ja kiinteistöalan toimijat voisivat tällaisten laatimiseen tähdätä. **Alanen** ja **Vuorenalusta** ovat laatineet hallinnonluovutuksen luovutettavista asiakirjoista esimerkkiluettelon. Katson rakennushankekohtaisten tavanomaisista ja vakiintuneista käytänteistä poikkeavista ominaisuuksista, vaatimuksista ja teknisistä ratkaisuksista asiakirjojen saamisen hallinnonluovutuksessa olevan kriittistä. Vastaava pätee ostajien osakehuoneistokohtaisiin lisä- ja muutostöihin.

⁷⁷⁹ Sievi Asunnot, kolmas leipätekstin kappale, <https://www.sieviasunnot.fi/rs-kohteen-valmistuminen/>.

⁷⁸⁰ Alanen – Vuorenalusta 2013, s. 170.

YSE 1998 ehtoja päivitettävä tietomallien, IPR, liikesalaisuuksien ja hallinnonluovutuksen osalta. ISE 2007 ehtoja päivitettävä hallinnonluovutukseen osallistumisen ja sen velvoitteiden osalta. RT-ohjekortti hallinnonluovutuskokouksesta ja AsOy:lle luovutettavista AsOy:n asiakirjoista.

Ostajien DD-tarkastus voitaisiin täydentää tai korvata myyjän riittävillä kauppakirjaan ja/tai hallinnonluovutuksessa luovutettavan asiakirja-aineiston listaukseen otetuilla takuilla (*warranties*) ja vakuutteluilla (*representations*) luovutettavien asiakirjojen täydellisestä luovuttamisesta AsOy:n haltuun. Perustajaosakkaan antamalla takuilla ja vakuutteluilla voitaisiin suojautua puuttuvien ja puutteellisten asiakirjojen riskeiltä sekä muodostaa vaihtoehtoinen mahdollisuus korvaukseen tai asiakirjan toimittamiseen AsOy:lle laiminlyönnin seurauksena, parantaen ostajien suojaa.

7 Johtopäätökset

Hallinnonluovutuksen asiakirjojen puutteet aiheuttavat merkittävää ja monipuolista haittaa AsOy:n toiminnalle sekä ostajien oikeusturvalle. Aiheutuneet haitat voivat ilmetä välittömästi hallinnon siirryttyä ostajille tai vasta vuosikymmenien kuluttua tai milloin tahansa kyseisellä aikavälillä. Keskimääräisen ajan ollessa remonteille 30–50 vuotta, kaikki perustajaosakkaan vastuut ovat silloin jo päättyneet. Asiakirjojen puutteista aiheutuvat haitat aiheuttavat pääasiassa taloudellisia seuraamuksia, mutta oikeudenmenetykset ja viranomaisten kanssa tekemisiin päätyminen, viranomaisten langettamat hallinnolliset seuraamukset ja pahimmillaan rikosoikeudelliset sekä vahingonkorvausvastuut ovat mahdollisia. AsOy:n ja sen hallituksen osakkaiden korvaus- ja rikosoikeudellinen vastuun aktualisoituminen vaarantaa AsOy:n taloudellisen vakauden, olemassaolon sekä muiden osakkaiden aseman heidän joutuessaan kattamaan epäsuorasti tällaiset ylimääräiset korvaukset vastikkeina. Asiakirjojen puutteet aiheuttavat merkittävää haittaa muiden ohella AsOy:n perustoiminnoille kuten demokraattisen, turvallisen, terveellisen ja hyvän asumisen toteuttamiselle sekä asunto-omaisuuden omistamiselle ja osakkeiden arvon lisäämiselle sekä ylläpitämiselle. Asiakirjoja tarvitaan rakennuksen käyttökelpoisuuden ylläpitämiseen.

Asiakirjapuutteet haittaavat AsOy:n hoitamisen erityisen vastuuperusteen toteuttamista ja AsOy:n edun riittävän huolellista valvomista. AsOy:n hallituksen asumispalveluiden ja kiinteistön aktiivinen kehittäminen ja hoitaminen eivät toteudu, siitä kärsivät AsOy, ostajat ja muut asukkaat. Asiakirjapuutteet haittaavat hallituksen AsOyL 7:2:n mukaisten hallinnosta huolehtimisen, rakennuksen pidon ja muun toiminnan asianmukaista järjestämistä sekä kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestämistä. Talousarvioesityksen laadinta hankaloituu asiakirjapuutteiden seurauksena. Hallituksen tulee antaa ohjeita ja määräyksiä AsOy:n päivittäisestä hoidosta, joka edellyttää AsOy:n asiakirjojen hyödyntämistä. Hallitus vastaa lisäksi perustajaosakkaan asettaman takuuajan vakuuden arvosta ja vapauttamisesta, joka edellyttää vakuustodistuksen tietoja. Edellä esiteltyjen lisäksi asiakirjapuutteet vaikuttavat AsOy:n toimintaan vaikeuttamalla vuosikellon mukaisten toimien toteuttamista ja hankaloittamalla AsOy:n toiminnan riskienhallintaa sekä riskien minimointia.

Puutteet AsOy:n asiakirjoissa vaikeuttavat muualta lainsäädännöstä löytyviä hallitukselle kuuluvia ja AsOy:n toiminnan kannalta keskeisiä tehtäviä. Asiakirjapuutteet vaikeuttavat lisäksi AsOy:n erilaisten asiakirjojen huolellisen säilyttämisen järjestämistä, säilytysaikojen noudattamista, AsOy:n arkiston toteuttamista ja vaarantavat arkistojen kirjausketjun. Vastaavasti hallituksen ja isännöitsijän pääsy AsOy:n asiakirjoihin ei toteudu, mikäli hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä ei ole tietoa niiden olinpaikasta tai olemassaolosta. Asiakirjojen puuttuminen aiheuttaa kirjanpitoaineiston sekä taloushallinnon asioiden ja sopimuskumppaneiden suoritusten virheellisyyteen vetoamisen osalta merkittäviä haasteita, joista puolestaan seuraa ongelmia ostajien oikeusturvalle ja AsOy:n toiminnalle. Vastaava pätee tilintarkastajan toimintaan ja tilintarkastuksen suorittamiseen. Ostajan oikeusturvaan asiakirjojen puutteet vaikuttavat niin AsOy:n arjessa kuin suuremmissa hankkeissa.

Asiakirjapuutteista seuraa AsOy:n toiminnalle haittoja liittyen sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin ja palveluntarjoajiin. AsOy on veloitettu tuntemaan sopimuskumppaninsa, sopimusveloitteensa ja sopimuksien nojalla saamansa oikeudet. Tällaisia sopimuksia ovat välttämättömyyspalvelu-, isännöinti-, huolto-, maanvuokra-, kiinteistökauppa-, yhteisjärjestely-, hallinnonjako-, rasi-, järjestelmäntoimittajien sekä erinäisten palveluntarjoajien sopimukset. Sopimuksien puutteet aiheuttavat laiminlyöntejä, joista seuraa mainehaittaa, taloudellisia seuraamuksia ja yhteistyökumppaneiden vähentymistä. Mahdolliset oikeudenmenetykset vaarantavat ostajan oikeusturvan, kun jätetään hyödyntämättä sopimuksen suomia oikeuksia, kun niitä ei ole tiedetty asiakirjapuutteiden vuoksi. AsOy:n sopimuksista ja niiden asiakirjoista löytyy korjaamisen ja talouden suunnittelun kannalta olennaisia tietoja. Asianmukaisesti rekistereihin tehdyt kirjaukset kiinnityksistä, erityisoikeuksista ja lainhuudoista on todistettava ostajille heidän oikeusturvansa ja tiedonsaantinsa sekä AsOy:n toiminnan sujuvuuden varmistamiseksi.

Asiakirjapuutteista seuraa AsOy:n toiminnalle ja ostajien oikeusturvalle vaikeuksia osakkeenomistajan oikeuksien käyttämiseen ja toteuttamiseen niin hallinnoimis- kuin varallisuuspitoisten oikeuksien osalta. Asiakirjojen puutteet vaikeuttavat osakkaan oman huoneiston remontointia ja ylläpitoa aivan arkisten ylläpitotoimien kuten pesuhuoneen lattiakaivon puhdistuksen, pintojen

siivoamisen tai seinän paikkamaalauksen sekä suuremmissa ylläpitotoimissa kuten kodinkoneiden tai kiinteiden kalusteiden varaosien hankinnan kohdalla asukaskansion ja sen tietojen puuttuessa. Suuremmissa AsOy:n vastuualueelle ulottuvissa remonteissa ongelmia seuraa suunnittelussa, muutostyöilmoituksen käsittelyssä ja muutosten merkitsemisessä tulevaisuutta varten. Ongelmalliseksi osoittautuvat lisäksi huoneistokohtaiset rakentamisvaiheen muutos- ja lisätyöt, joista ei ole asiakirjoja. Asiakirjapuutteista seuraa ostajan omistusoikeuden kyseenalaistuminen, AsOy:n hallintoon osallistumisen ja osakkaan oikeuksien toteuttamisen vaarantuminen, joka heikentää ostajan oikeusturvaa, kun ostaja ei kykene vaikuttamaan AsOy:n toimintaan. Tämä realisoituu kyvyttömyytenä osallistua moitekanteen nostamiseen, vahingonkorvauksen vaatimiseen, ääni- ja puheoikeuden menetyksenä yhtiökokouksessa, tiedonsaantioikeuksien toteutumattomuutena ja ostajan muiden osakkaan oikeuksien toteutumattomuutena. Puutteelliset AsOy:n asiakirjat vaikeuttavat edellä esitettyjen asioiden toteuttamista asianmukaisesti kokonaisuudessaan. Moite- tai muuta kannetta on vaikea nostaa tai tietoja antaa päätöksenteon tueksi ja kyselyoikeuden toteuttamiseksi, mikäli tarvittavat tiedot jo lähtökohtaisesti puuttuvat AsOy:ltä.

Asiakirjapuutteista aiheutuu AsOy:n toimintaan ja ostajien oikeusturvaan vaikuttavia seikkoja liittyen tietoturvaan ja -suojaan sekä henkilötietojen keräämiseen, käsittelemiseen ja luovuttamiseen ja tietosuojaoikeuksien toteuttamiseen. Henkilötietojen käsittelyn ja velvoitteiden suunnitteleminen sekä toteuttaminen edellyttävät hallinnonluovutuksessa saatavia asiakirjoja AsOy:stä. Vastaava pätee tietosuojaselosteen laatimiseen ja henkilötietojen käsittelyn siirtämisestä sopimiseen alihankkijoiden, isännöitsijän ja huoltoyhtiön kanssa. Sopimusten ja tietosuojaselosteen päivittäminen sekä ostajien tietosuojaoikeuksien toteutumisen varmistaminen vaarantuvat AsOy:lle luovutettavissa asiakirjoissa ollessa puutteita. AsOy:n hallinto järjestetään turvaten ja huomioiden rekisteröityjen oikeudet, sillä asukkaiden ja osakkaiden on voitava luottaa heidän tietojaan käsiteltävän luottamuksellisesti ja ainoastaan toiminnan vaatimassa laajuudessa. AsOy:n on pystyttävä täyttämään osoitusvelvoitteensa, varmistaen riittävän dokumentoinnin olemassaolo henkilötietojen käsittelyyn liittyen. Esitetyt ovat erityisen tärkeitä hallituksen ja AsOy:n käsitellessä liikesalaisuuksia sekä ostajien tai asukkaiden yksityisyydensuojan piiriin kuuluvia asioita, joiden paljastuminen loukkaa ostajien ja asukkaiden oikeusturvaa. Puutteista henkilötietojen, tietosuojan ja -turvan kanssa toimittaessa seuraa AsOy:lle merkittävää taloudellista vahinkoa

ja ostajien oikeusturvalle huomattavaa vahinkoa heidän henkilötietojensa joutuessa johonkin vastoin heidän tahtoaan. TSV voi määrätä AsOy:lle tai hallituksen merkittäviä hallinnollisia sanktioita ja toteutettavia korjaavia toimenpiteitä tietosuojavelvoitteiden laiminlyönneistä. Lisäksi loukattua rekisteröityä kohtaan voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus.

Asiakirjojen puutteet vaikuttavat LKV:n asiakirjoihin ja niistä selviäviin tietoihin liittyvien velvoitteiden täyttämiseen toimeksiantajaa, vastapuolta ja välitysliikettä kohtaan. Asiakirjojen puutteista tässä yhteydessä seuraa selvittelykustannuksia, riitoja, mielipahaa ja vahingonkorvausvelvollisuuksia sekä äärimmillään taloudellista menetystä. Perustajaosakkaalta asunto-osakkeen ostaneen myydessä asunto-osakkeensa eteenpäin kolmannelle ja tämän kaupan kaatuessa tai merkittävästi viivästyessä AsOy:n asiakirjapuutteiden vuoksi, seuraa alkuperäiselle ostajalle taloudellista vahinkoa käsirahasta, vakiokorvauksesta ja asiakirjojen tilaamisesta sekä välittäjien palveluiden käytöstä. AsOy:n asiakirjojen puutteista seuraa merkittävää vahinkoa virheiden muodossa ostajan myydessä tai luovuttaessa osakkeita kolmannelle, vaikka asunto-kauppaprosessi saatettaisiin loppuun, joka tarkoittaa AskL 6 luvun 11 ja 20–21 §:n virheitä ja niistä aiheutuvaa hinnanalennusta, kaupanpurkua tai vahingonkorvausta. Erityisesti AsOyL 7 luvun 27 §:n isännöitsijäntodistus on asiakirja, jonka puutteellisista tai vääristä tiedoista isännöitsijä ja AsOy:n hallitus joutuvat herkästi vastuuseen. Isännöitsijäntodistusta tarvitaan laajasti niin asunnon vuokraamiseen ja myymiseen kuin lainan hakemiseen, jonka myötä ostaja joutuu sen puutteista ongelmiin suhteessa kolmanteen. Isännöitsijäntodistus perustuu suureen määrään tietoa AsOy:stä aina menneestä, nykyisestä ja tulevasta. AsOy:n hallinnonluovutuksen virheestä seuranneet asiakirjapuutteet tekevät isännöitsijäntodistuksesta lähes varmasti puutteellisen ja haittaavat sekä vaarantavat merkittävästi AsOy:n toimintaa, taloutta ja ostajien oikeusturvaa.

Asiakirjapuutteiden kohdistuminen suunnitelma-asiakirjoihin tai käyttö- ja huolto-ohjeisiin aiheuttaa merkittäviä haasteita AsOy:n toiminnalle ja ostajien oikeusturvalle. Erityissuunnitelmat ovat kriittisiä aina rakennuksen valmistumisesta vuosikymmenien päästä suoritettaviin remontteihin sekä huoltotoimiin näiden välisenä aikana. Käyttö- ja huolto-ohjeet muodostavat merkittävän osan AsOy:n toiminnan ylläpitämisessä tarvittavasta tiedosta. Käyttö- ja huolto-ohjeet kuulu-

vat takuuvelvoitteiden täyttämiseen tarvittaviin tietoihin, joiden puute aiheuttaa AsOy:n takuuvelvoitteiden laiminlyönnin perustajaosakkaan näkemyksen mukaan ja takuuseen vedottaessa riidan AsOy:n ja perustajaosakkaan välillä takuun pätevyydestä. Luovutettavista AsOy:n asiakirjoista selviää muitakin tarpeellisia tietoja AsOy:lle annettuihin takuisiin liittyen. Luovutettavista asiakirjoista selviää mitä ja miten on ollut suunnitelmien mukaisesti tarkoitus rakentaa ja sitä verrataan rakennettuun, suunnitelmiin sekä voimassa oleviin määräyksiin.

Asiakirjoilla selvitetään rakentamisratkaisuiden ja rakennusmateriaalien seikkoja, joilla kaikilla on merkitystä AsOy:n käyttöön ja toimintaan tulevaisuudessa remontoinnin sekä siihen liittyvien mahdollisten avustusten, vakuutusten ja rahoitusten hakemisessa sekä rakennuksen huoltamisessa. Lisäksi AsOy:n välttämättömyyspalveluiden ylläpitäminen yleisten verkkojen liittymäkohtiin asti on riippuvainen luovutettavista asiakirjoista saatavista tiedoista. Tästä esimerkkinä voidaan mainita VHL 13 ja 17e §:n velvoitteiden täyttäminen liittyen vesijohtoon ja jätevesiviemärintiin sekä hulevesiin. Yleisesti välttämättömyyspalveluista voidaan todeta, että niihin liittyvien velvoitteiden laiminlyönti johtaa merkittäviin ostajien ja asukkaiden perusoikeuksien loukkauksiin ja vaarantaa asumisterveyden sekä -turvallisuuden. Välttämättömyyspalveluiden kunnossapidon ja muiden velvoitteiden laiminlyönneistä vastuu kohtaa AsOy:tä ja AsOy:n johtoa.

AsOy:n asiakirjapuutteet johtavat lähes varmasti kulujen kasvamiseen, aikataulujen venymiseen, yhteistyötahojen vähentymiseen ja rahoituksen järjestämisen vaikeutumiseen. Edellä esitettyjen lisäksi AsOy:n suunnitelma- ja muihin asiakirjoihin liittyvät IPR-suojat ja omistusoikeudet saattavat muodostaa haasteita AsOy:n toiminnan ja ostajien oikeusturvan kannalta. Luovutettavien asiakirjojen IPR-suojan haasteet ilmenevät heti asiakirjojen luovuttamisen yhteydessä tai vasta hyödynnettäessä asiakirjoja AsOy:n tai ostajan kunnossapito- tai muutostyöhön, jonka suorittaa kolmas taho.

AsOy:n asiakirjojen puutteet altistavat AsOy:n toiminnan ja ostajien oikeusturvan vaaralle perustajaosakkaan virheiden reklamoinnissa, erityisesti vuositarkastuksen jälkeisen yksilöidyn reklamaation osalta. Mikäli reklamaatioita ei tehdä, on toisella sopijapuolella oikeus olettaa, että suorituksessa ei esiinny häiriöitä, virheitä, puutteita tai epäselvyyksiä. Tällöin korostuu luovutettujen

asiakirjojen puutteellisuuden havaitseminen ja niistä reklamointi perustajaosakkaalle. Ennen vuositarkastusta havaituista asiakirjapuutteista ja muista rakennuksen tai AsOy:n virheistä riittää neutraali reklamaatio. Vuositarkastuksen jälkeen tulee kuitenkin laatia niin sanottu yksilöity reklamaatio, joka edellyttää vian yksilöintiä, reklamaatiokirjelmässä osoittamista missä vika on, mitä vaaditaan ja mihin vaatimus perustetaan. Mikäli hallinnonluovutuksen asiakirjapuutteita ei havaita ajoissa, muodostuu reklamoinnista työläs ja haastava prosessi yksilöintivelvoitteiden vuoksi. Asiakirjapuutteet hankaloittavat muiden rakennuksen tai AsOy:n virheiden havaitsemista ja siten reklamaation oikeanlaista ja oikea-aikaista laatimista niin ennen kuin jälkeen vuositarkastuksen. Reklamaation myöhästyminen tai laiminlyönti aiheuttaa oikeudenmenetyksiä ja taloudellista vahinkoa AsOy:lle ja ostajalle. Hallituksella ja isännöitsijällä on vastuu rakennusvirheiden ja rakentamisen puutteiden reklamoinnista rakennuttajalle, joka on huomioitava kiinteistönpidossa.

Hallinnonluovutuksessa luovutettavien asiakirjojen hallintaa ja luovutusprosessia tulee kehittää lainsäädännöllisillä keinoilla tutkielman kappaleessa 6.1 esitetyillä lainsäädännön muutoksilla ja uudistuksilla. Parhaiten soveltuvaksi ratkaisuksi katson ostajien, perustajaosakkaan sekä AsOy:n kannalta virtuaalisen datahuoneen käytön adaptoimisen kappaleessa 6.2 mainitulla tavalla. Hallinnonluovutuksessa luovutettavien asiakirjojen hallintaa ja luovutusprosessia kehitetään kappaleessa 6.3 esitetyillä alan itsesääntelyn ja yhteissääntelyn ratkaisuilla.

Hallinnonluovutuksessa luovutettavien asiakirjojen hallinnan ja luovutusprosessin kehittämisen tietoteknisiä keinoja ovat M&A toiminnassa yleisesti käytössä oleva virtuaalinen datahuone, jo rakennusalalla tunnettu projektipankki tai tiedostonjako- ja pilvipalvelut kuten Dropbox. Näistä perustajaosakkaan, AsOy:n ja ostajien sekä kaikkien osapuolien oikeusturvan ja asiakirjojen arkistoinnin kannalta parhaimmaksi ratkaisuksi esitän VDR:n, joka mahdollistaa monipuolisen ja tietoturvallisen asiakirjojen hallinnan. Vastaavasti VDR parantaa luovutusprosessia raportointitoimintojen ja ostajien yksilöllisen asiakirjoihin tutustumismahdollisuuden myötä.

Katson osakkeenostajien oikeusturvan ja AsOy:n edun sekä perustajaosakkaan itsensä kannalta keskeisimpänä, että hallinnonluovutuksessa AsOy:n asiakirjojen luovuttamisessa käytetään sel-laista ohjelmistoa tai palvelua, josta jää jokaisen siihen osallistuneen tahon toimista, luovute-tuista ja vastaanotetuista asiakirjoista mahdollisine muutoksineen sekä hallinnonluovutukseen ja sen asiakirja-aineistoon liittyvistä kysymyksistä, vastauksista ja yleisestä keskustelusta riitatilan-teen näytöksi kelpaava loki tai muu vastaava raportti. Raportti poistaa useita mahdolliseen rii-taan johtavia tekijöitä verrattuna luovutetuista asiakirjoista laadittavaan yksinkertaiseen listauk-seen sekä helpottaa ja nopeuttaa erimielisyyksien ratkaisemista. Raportti on allekirjoitettavissa sähköisesti. Katson tällaisen ohjelmistoon perustuvan raportin luotettavammaksi ja laajemmin hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovuttamisen prosessin sujuvuutta kuvaavaksi verrattuna lis-taukseen asiakirjoista. Tällainen luovutusprosessin raportti edesauttaa kehittämään prosessia edelleen tai vahvistaa prosessin toimivan erinomaisesti ja siten vakiintuvan käytännöksi. Luovu-tuksen raportti osoittaa millaisia asiakirjoja tulee läpikäydä perusteellisemmin hallinnonluovu-tuskokouksessa ja millaiset osiot AsOy:stä kiinnostavat ostajia eniten tai vastaavasti millaisten AsOy:n asiakirjojen luovuttamisessa esiintyy eniten ongelmia ja puutteita. Nähdäkseni useiden vuosien tai jopa vuosikymmenien päästä ilmaantuvat asiakirjojen puutteet ja niistä seuraavat on-gelmat niin ostajille, ostajien oikeusturvalle, AsOy:lle ja perustajaosakkaalle saadaan pitkälti väl-tettyä. Tällainen sähköinen asiakirjojen luovuttaminen edistää AsOy:iden sekä rakennus- ja kiin-teistöalan asiakirjojen digitalisaatiota. Digitaalinen, ohjelmiston välityksellä tapahtuva, luovutta-minen ei estä luovuttamasta osaa asiakirjoista lisäksi fyysisinä kopioina.

Perustajaosakkaalla on pääasiassa velvollisuus korjata ja korvata AsOy:lle luovutettavien ja AsOy:n omistukseen kuuluvien asiakirjojen luovutuksen ja sisällön puutteet sekä korvata niistä aiheutuneet mahdolliset välilliset ja välittömät vahingot 10 vuoden ajan VanhL:n kymmenvuotis-vastuun nojalla. Perustajaosakkaan 10 vuoden korvausvelvollisuus ei edellytä törkeää tuotta-musta tai tahallisuutta, tavallisen tuottamuksen muoto riittää eikä virheestä vastaaminen siten ole riippuvainen perustajaosakkaan tuottamusasteesta, kuten KKO 1981 II 99 ratkaisussakin on todettu. Kymmenen vuoden takuuajan kulumisen alkaminen tulee laskea rakennuksen valmistu-mista seuraavasta hallinnon luovuttamisesta ostajille AskL:n mukaisessa hallinnonluovutusko-

kouksessa ja tätä tukee ratkaisu KKO 1997:209, jossa perustajaosakkaan vastuu virheistä ja puutteellisuuksista on voimassa 10 vuotta AsOy:n hallinnon siirtymisestä ostajille. Katson oikeuskäytännön, välimiesmenettelyn ratkaisun sekä oikeuskirjallisuudessa esitetyn ja hyväksytyn mukaisesti, että perustajaosakas ei kykene välttämään 10 vuoden vastuuta AsOy:tä ja ostajia kohtaan urakkasopimukseen otettujen vastuunrajoituslausekkeiden avulla ollessaan sopimussuhteen molempien osapuolien edustaja.

Perustajaosakkaan korvausvelvollisuutta AsOy:lle ja ostajille asiakirjojen luovutuksen puutteista voi huomattavasti lyhentää takuuajan päättymisen myötä perustajaosakkaalta AsOy:lle ja ostajille kääntyvä todistustaakka virheellisyydestä tai puutteellisuudesta. Perustajaosakas vastaa täysin luovutettavien AsOy:n asiakirjojen hankkimisesta, keräämisestä sekä valmistelemisesta luovutusta varten. Vastuuta ei poista vetoaminen edustajan toimintaan, alihankkijan asiakirjojen toimittamisen laiminlyöntiin tai suunnittelijan tai muun tahon virheeseen, sillä perustajaosakkaan tulee vaatia näiltä tarvittavat asiakirjat ja varmistaa saavansa ne. AsOy:n ja ostajien on melko yksinkertaista osoittaa asiakirjojen puute, erityisesti tilanteissa, joissa luovutettavista asiakirjoista on laadittu luettelo, jonka osapuolet ovat allekirjoittaneet tai asiakirjat mainitaan vastaanottokatselmuksen pöytäkirjassa liitteenä tai luovutetuista asiakirjoista on jäänyt jokin muu näytöksi kelpaava ja luovutetut asiakirjat riittävän yksityiskohtaisesti ilmaiseva dokumentti tai todiste. Katson, että takuuajan päättymisestä seuraava todistustaakan kääntyminen ei pääasiassa muodosta perustajaosakkaalle vapautusta vastuusta korjata tai korvata asiakirjojen puutteet ja niistä seuranneet välittömät tai välilliset vahingot.

Korvausvelvollisuutta AsOy:lle ja ostajille asiakirjojen luovutuksen puutteista lyhentää huomattavasti kohteen valmistumisesta 12–15 kuukauden kuluessa pidettävä vuositarkastus. Perustajaosakas vastaa ennen vuositarkastusta tai vuositarkastuksen yhteydessä ilmoitetuista ja havaituista virheistä ja niiden oikaisemisesta. Vuositarkastuksen jälkeen kyseessä katsotaan olevan salainen virhe ja perustajaosakas vastaa näistä ainoastaan niiltä osin kuin virheitä ei voitu kohdella havaita normaalin asumisen yhteydessä ja enintään 10 vuoteen asti.

Takuuajan jälkeisen vaatimuksen menestyminen virheestä tai puutteesta edellyttää AsOy:n tai ostajien kykenevän osoittamaan perustajaosakkaan törkeä laiminlyönti, täyttämättä jäänyt suoritus tai sovitun laadunvarmistuksen olennainen laiminlyönti, jota ei ole voinut kohtuudella huomata vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana. Mikäli AsOy tai ostaja ei kykene osoittamaan edellä esitettyä, on perustajaosakas takuuajan jälkeisestä vastuusta vapaa. Nähdäkseni AsOy:n tulisi kyetä osoittamaan perustajaosakkaan törkeä laiminlyönti tai täyttämättä jäänyt suoritus liittyen hallinnonluovutuksessa luovutettaviin asiakirjoihin, erityisesti mikäli luovutetut ja vastaanotetut asiakirjat on listattu ja listaus allekirjoitettu. Haastavampi kysymys on se, että kuinka määritellään, olisiko juuri puuttuvien asiakirjojen puute tai asiakirjojen luovutuksen virheellisyys ja puutteellisuus tullut havaita ennen vuositarkastusta kohtuudella. Katson tämän olevan tapauskohtaisen arvion varassa ja arvioinnin tulisi tapahtua ostajien hyväksi ja suojaamiseksi. Kohtuudella havaittaviksi asiakirjojen puutteiksi tulee katsoa ainoastaan uudiskohteessa aktiivisesti, arkipäiväisesti ja takuuajana varmasti AsOy:n toiminnassaan tarvitsemat asiakirjat.

Perustajaosakkaan korvausvastuuseen ja sen pituuteen vaikuttaa huomattavasti AsOy:n ja ostajien reklamaation tekeminen. Reklamaatio voi olla ennen vuositarkastusta tyyliltään neutraali, mutta vuositarkastuksen jälkeisen tulee olla yksilöity reklamaatio. Ostajan reklamoinnin kohtuuaikaisuus selviää sen nojalla, milloin ostaja on havainnut virheen tai olisi pitänyt se havaita ja onko aika havainnon ajankohdan ja reklamaation välillä kohtuullinen. Ostajilla ei ole ilman erityistä syytä velvollisuutta selvittää kaupan kohteen kuntoa. Vasta normaalissa käytössä ilmeneviä vikoja ja epäilyttävien seikkojen ilmetessä tulee asioita alkaa selvittämään. Ostajien havainnointia tulee arvioida objektiivisesti ja miettien mitä ostajalta voidaan edellyttää. Päädyn lopputulokseen, että AsOy:n ja ostajien kohtuullinen aika reklamaatiolle hallinnonluovutuksen puutteista on 6 kuukautta virheen ja puutteen havaitsemisesta tai kun puute ja virhe luovutuksessa olisi pitänyt havaita. Pidän hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovutuksen puutteellisuuden tilanteessa KKO 2019:94 mukaista poikkeavuutta korvausvaatimusajasta ja reklamaatiovelvollisuuden täyttämisestä mahdollisena, sillä maallikko ei välttämättä ymmärrä havainneensa puutetta tai havaitsemansa puutteen vakavuutta. Oikeuskirjallisuudessa esitetyn tavoin pidän reklamaatioajan liiallista vakiintumista epäsuotavana kehityksenä, erityisesti AsOy:n luovutettavien asiakirjojen tapausten osalta, sillä jokainen tapaus on yksilöllinen ja edellyttää tapauskohtaista arviointia.

Jatkotutkimusaiheita: Empiirinen tutkimus tämän tutkielman vaikutuksista hallinnonluovutuksiin virtuaalisen datahuoneen osalta sekä perustajaosakkaiden, isännöitsijöiden ja rakennustyön tarkkailijoiden toimintaan. AsOy:n tai osakkaan mahdollisuus korjata erinäisiä asiakirjapuutteita jälkikäteen. Ostajan ja osakkaan tiedonsaantioikeuden yhtäläisyyksien ja eroavaisuuksien tarkastelu. Asuntokauppalain toisen luvun ostajan suojajärjestelmän kokonaisuuden toimivuus modernissa toimintaympäristössä ja uudisrakennuksen rakennushankkeessa. Tämän tutkielman aihealueen tarkastelu keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden näkökulmasta. Rakentamisen asiakirjojen immateriaalioikeuksien nauttimisesta aiheutuvat seuraukset ostajien oikeuksille, AsOy:n toiminnalle ja Suomen rakennuskannan ylläpidolle.

Liite 1**HALLINNOLLISET ASIAKIRJAT (RS-ASIAKIRJAT), HALLINNON LUOVUTUKSEN YHTEYDESSÄ**

LUPA JA TONTTIASIAKIRJAT		
	Tontinvuokraussopimus	Ei löydy
	Tontin kauppakirja ja lainhuutotodistus	Ei löydy
	Kiinteistörekisteriote, rasisustodistus	Löytyy
	Rasitesopimukset	Ei löydy
	Pysäköinti-, yhteiskerhotila tms. sopimukset	Ei löydy
	Vastaanottotarkastuspöytäkirja	Ei löydy
Yhtiön perustaminen ja hallinto		
	Perustamissopimus	Löytyy
	Perustamiskokouspöytäkirja	Ei löydy
	Kaupparekisteri	Löytyy
	Yhtiöjärjestys	Löytyy
	Hallituksen kokouksen pöytäkirjat	Löytyy
	Varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirjat	Löytyy
	Ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirjat	Löytyy
	Osakkeenostajien pöytäkirjat	Löytyy
Talousasiat		
	RS-Taloussuunnitelma	Löytyy
	RS-sopimus pankin kanssa	Löytyy
	Hinnasto	Löytyy
	Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite	Löytyy
	Luovutustasekopio	Löytyy
	Velkakirja	Löytyy
	Yhtiölaina	Ei löydy
	Eriyispanntaussitoumus	Löytyy
	Energiatodistus	Löytyy
	Hitas-asunnon ostositoumus	

SOPIMUKSET		
	Rakennuttamissopimus	Löytyy
	KaapeliTV:n liittymissopimus	Löytyy
	Laajakaistaliittymän sopimus	Löytyy
	Sähkösopimus	Löytyy
	Lämpösopimus	Löytyy
	Veden liittymissopimus	Löytyy
VIRANOMAIS- JA SOPIMUSASIAKIRJAT, HALLINNON LUOVUTUKSEN YHTEYDESSÄ		
Allekirjoitetut urakkasopimussarjat		
	Luovutetaan taloudellisen loppuselvityksen pitämisen jälkeen	Ei löydy
Rakennuslupa		
	Rakennuslupa muutoksineen	Löytyy
Liittymissopimukset		
	Liittymissopimukset	Ei löydy
Katselmus- ja tarkastuspöytäkirjat		
	Rak.tarkastajan loppukatselmuspöytäkirja sisätiloista	Ei löydy
	Rak.tarkastajan loppukatselmuspöytäkirja ulkotiloista	Löytyy
	Sähkötarkastajan loppukatselmuspöytäkirja + varmennus + käyttöönottotarkastuspöytäkirja	Ei löydy
	KVV-tarkastustodistus	Löytyy
	Hissitarkastajan loppukatselmuspöytäkirja	Löytyy
	VSS tarkastuspöytäkirjat	Löytyy
	Palotarkastus	Löytyy
	Rakennusautomaatiikan toimintakoepöytäkirja	Löytyy
	Leikkivälineiden turvatarkastuspöytäkirja	Löytyy
	Rajakatselmus	Löytyy
	Kaukolämmön tarkastustodistukset	Löytyy
SUUNNITELMA-ASIAKIRJAT, HALLINNON LUOVUTUKSEN YHTEYDESSÄ		
Arkkitehtipiirustukset		

	Hyväksytyt pääpiirustukset	A & B-talo löytyy
	Päivitetyt piirustukset sähköisesti erillisen luovutusohjeen mukaisesti	
Rakennepiirustukset		
	Hyväksytyt rakennepiirustukset	
	Hyväksytyt elementtipiirustukset	
	Luovutusasiakirjat sähköisesti erillisen luovutusohjeen mukaisesti	
LVIA-luovutusasiakirjat (LVIA-aineisto)		
	LVIA-Luovutusasiakirjat erillisen listauksen mukaan	Ei löydy
	Luovutusasiakirjat sähköisesti erillisen luovutusohjeen mukaisesti	
Sähkön luovutusasiakirjat (S-aineisto)		
	Luovutusasiakirjat erillisen listauksen mukaan	Löytyy
	Luovutusasiakirjat sähköisesti erillisen luovutusohjeen mukaisesti	
Palokatkosuunnitelmat		
	Palokatkosuunnitelma	Löytyy
	Piirustukset sähköisesti erillisen luovutusohjeen mukaisesti	
Hissipiirustukset		
	Hyväksytyt hissiپیرستukset	Löytyy
	Piirustukset sähköisesti erillisen luovutusohjeen mukaisesti	
Päivitetyt työپیرستukset		
	Päivitetyt työپیرستukset	
LAATUASIAKIRJAT		
Työmaan tarkastusasiakirja		
	Työmaan tarkastusasiakirja kuittauksin ja liitteineen	Löytyy
Laatusuunnitelmat		
	Työmaan laatusuunnitelma liitteineen	Löytyy
	Kosteudenhallintasuunnitelma	Löytyy
	Puhtaudenhallintasuunnitelma	Löytyy
Tarkastukset, mittaukset ja kokeet		

	Viherrakennusmaa-analyysi	Löytyy
	Louhinnan tärinämittaukset	Löytyy
	Naapurirakennusten katselmukset	Löytyy
	Betonikoetulos, betonitehdas	Löytyy
	Betonin pakkasenkestävyyskoetulokset	Löytyy
	Äänieristysten mittaustodistukset	Löytyy
	Lämpökuvausraportti	Löytyy
	Ilmatiiveyden mittausraportti	Löytyy
	Vesierityksen koepalat	Löytyy
	Ominaissähkötehotaulukko (SFP)	Löytyy
	Viemärien videokuvausraportti ja kuvaus (sähköisessä muodossa)	Ei löydy
	Pumppaamon käyttöönottoraportti	Löytyy
Työmaapäiväkirja		
	Valvojan kopio työmaapäiväkirjasta	Ei löydy
Rakennusmateriaalikansio		
	Kansio käytetyistä materiaaleista	Löytyy
Takuutodistukset (Urakkasopimuksesta urakoitsijan erillistakuut		
	Vesikattojen vedenpitävyys ja materiaalit, urakoitsijan myöntämä takuu 10 vuotta	Ei löydy
	Sisäpuoliset vesieristystyöt	Ei löydy
	Ulkopuoliset vesieristystyöt, urakoitsijan myöntämä takuu 10 vuotta	Löytyy
	Julkisivupinnoitteet	Ei löydy
	Julkisivuverhoukset	Ei löydy
	Eristyslasit	Löytyy
	Julkisivun elastiset saumat	Ei löydy
	Kaukolämmön siirrinlaitteet	Löytyy
	Ulkopuoliset putkielementit	Ei löydy
	Putkien ripustukset alapohjasta	Löytyy
	Hissien takuu	Ei löydy
	Talopesulan koneiden takuu	Ei löydy

	Muut vaaditut takuut		
Turvallisuus ja ympäristöasiat			
	Koosteraportti TR.mittausten tuloksista sekä ilmoitetuista poikkeamista		Löytyy
	Tieto työmaan jätemääristä lajeittain		Löytyy
	Raportti tehdyistä työhygieenisistä mittauksista		Ei löydy
Pöytäkirjat			
	Allekirjoitetut työmaakokouspöytäkirjat		Ei löydy
	Suunnitelmapalaverimuistiot		Löytyy
	Mallikatselmuspöytäkirjat		Löytyy
	Paalutustöiden jälkitarkastuspöytäkirja		Löytyy
	Räjäytystöiden jälkitarkastuspöytäkirja		Löytyy
	Pohjavahvistustöiden jälkitarkastuspöytäkirja		Löytyy
	Vastaanottopöytäkirja		Ei löydy
	Takuutarkastuspöytäkirja		Ei löydy
HUOLTO JA KÄYTTÖ AVAINTENLUOVUTUSTILAISUUDEN YHTEYDESSÄ			
Huoltokirja			
	Huoltokirja kiinteistöyhtiön/rakennuttajan ohjeiden mukaan		Löytyy
Isännöitsijän kuitaus vastaanotosta	25.1.2021		
	Helsinki		

Liite 2

TALOYHTIÖN KANSIORAKENNE

Ylätaso	1. alataso	2. alataso
01 Hallituksen kokouskutsut ja pöytäkirjat		
	2020	
	2021	
	2022	
	2023	
02 Talous		
	01 Verot	
	02 Pankkisopimukset	
	03 Lainat	
	04 Kiinnitykset	
	05 Kuluselvityslomake	
	06 Lainhuuto	
	07 Benchmarking	
	08 Kustannussäästötoimenpiteet	
	09 Analyysit	
	10 Tilintarkastus	
03 Sopimukset		
	01 Isännöinti	
	02 Jäte	
	03 Kiinteistönhoito	
	04 Laajakaista ja kaapeli-tv	
	05 Lämpöenergia	
	06 Siivous	
	07 Sähkö	
	08 Talotekniikkahuolto	
	09 Vakuutukset	
	10 Tonttia koskevat sopimukset	
	11 Rasitesopimus	
	12 Vuokrasopimukset	
	13 Vartiointi	
	14 Yhteisjärjestely	
	15 Avainhallinta	
	16 Pakettiautomaatti	
	17 Soft Avenue IT	
	18 Varauskalenteri	
	19 Vesi	
04 Vahinkoasiat		
	01 Vahingot	
	02 Rikosilmoitukset	

05 Hankkeet ja projektit		
	2022 Naapurin kuuleminen	
	2022 Reklamaatio	
	2022 Takuutarkastus	
	2023 Latausinfra rakentaminen	
	2023 Aurinkosähkö hankesuunnitelu	
	2023 Aurinkosähköselvitys	
06 Kuntoarvio ja tutkimukset		
	01 Kuntoarvio	
	02 Tutkimukset	
07 Osakkaiden muutostyöt		
	A – talo	
	B – talo	
	C – talo	
	D – talo	
08 Tekniset asiakirjat		
	01 Rakennuslupa	
	02 Piirustukset ja suunnitelmat	
	03 Muut tekniset asiakirjat	
09 Huoltoraportit		
	01 Kiinteistöhuolto	
	02 Talotekniset	
	03 Hissit	
10 Turvallisuus		
	01 Palo- ja turvallisuustarkastukset	
	02 Turvallisuuskartoitukset	
	03 Vartioinnin raportit	
	04 Avainasiat	
11 Viestintäsuunnitelmat		
	Kriisiviestintäsuunnitelma	
	Viestintäsuunnitelma	
12 Asukaskyselyt		
	01 Kyselyt	
	02 Vastausraportit	
13 Järjestelmät		
14 Kaupparekisteriote		
	Vanhat	
15 Luovutusmateriaali		
	1 Hallintoaineisto	
	2 Työmaakokouspöytäkirjat	
	3 Vastaanotto	
15 Oppaat hallitukselle		
	01 Energiansäästöopas	
16 Isännöinnin eettiset ohjeet		

Liite 3

Lähde: Alanen, Sinikka – Vuorenalusta, Asko, Kiinteistöyhteisön perustaminen: Hallinto ja kirjanpito. Kiinteistöalan kustannus Oy 2013, s. 171–173.

Luettelo luovutetuista asiakirjoista

Me allekirjoittaneet Asunto Oy A:n hallituksen jäsenet olemme vastaanottaneet yhtiön perustajaosakkailta ja rakennusaikaisen hallituksen jäseniltä seuraavat yhtiön asiakirjat:

Hallintoasiakirjat

- kirjanpidon päiväkirjat vuosilta 2011–2012
- kirjanpidon pääkirjat vuosilta 2011–2012
- tasekirjat vuosilta 2011–2012
- kirjanpidon tositteet vuosilta 2011–2012
- tililuettelo
- luovutustase 31.5.2013
- hallituksen toimintakertomukset
- tilintarkastuskertomukset
- taloussuunnitelma
- velkakirjajäljennökset
- vahvistettu yhtiöjärjestys muutoksineen
- kaupparekisteriote
- yhtiökokousten ja hallituksen kokousten pöytäkirjat
- ostajien kokouksen pöytäkirjat
- työmaakokousten pöytäkirjat
- osakeluettelo
- talonkirjat
- tontin kauppakirja
- tontin vuokrasopimus
- tonttikirjan ote
- maarekisteriote
- tonttikartta
- tontinmittauspöytäkirja
- lainhuudatustodistus ja -pöytäkirjat
- rasisustodistus
- kiinnitysasiain pöytäkirjat
- panttikirjat (jäljennökset)
- panttaustodistus panttikirjoista
- kiinteistöverolippu
- veroilmoitusjäljennökset

- veroliput
- pankkitiliotteet
- vuokratositteet
- vuokrankantokirja
- kiinteistön täysarvovakuutuskirja
- TYEL-vakuutuskirja
- tapaturma-, työttömyys- ja ryhmähenkivakuutuskirjat
- rakennuslupa
- urakkasopimukset
- rakennuttajasopimus
- valvojan työmaapäiväkirja.

Sopimukset

- sopimus vesilaitoksen kanssa
- sopimus sähkölaitoksen kanssa
- sopimus puhtaanapitolaitoksen kanssa
- sopimus lämpöyhtiön kanssa
- vuokrasopimukset vuokratuista tiloista (luettelon mukaan)
- talonmiehen työsopimus, palkkakortti ja verokortti
- isännöintisopimus
- hissien huoltosopimus
- takuuajan vakuus
- puhelinosuustodistus
- muut osakkeet (eriteltyinä)
- saadut vakuudet
- takuutodistukset.

Tarkastuspöytäkirjat

- pöytäkirjat rakennustarkastuksista
- pöytäkirjat putkitarkastuksista
- pöytäkirjat sähkötarkastuksista
- pöytäkirjat hissitarkastuksista
- pöytäkirjat paineastiatarkastuksista
- pöytäkirjat hormitarkastuksesta
- pöytäkirjat lämmityslaitteiden tarkastuksesta.

Piirustukset ja työselitykset

- rakennustyöpiirustukset
- LVI-asennuspiirustukset
- sähköasennuspiirustukset
- rakennustyöselitys
- maalaustyöselitys
- putkityöselitys
- sähkötyöselitys
- LVI-työselitys

- telelaitesuunnitelmien piirustukset

Käyttö- ja huolto-ohjeet

- ilmanvaihto
- vesi- ja viemärlaitteet
- lämmityslaitteet
- kiinteistöjen huoltokirja.

Kaupungissa elokuun 15. päivänä 2013

Vastaanottajan kuittaus

Luovuttajan vahvistus

Jakelu: 1 kpl vastaanottajalle
 1 kpl luovuttajalle