

Matias Liuski

# Asunto-osakeyhtiön perustaminen ja uuden asunto-osakkeen kauppa



Tradenomi

Kevät 2017



KAJAANIN  
AMMATTIKORKEAKOULU  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## Tiivistelmä

**Tekijä(t):** Liuski Matias

**Työn nimi:** Asunto-osakeyhtiön perustaminen ja uuden asunto-osakkeen kauppa

**Tutkintonimike:** Tradenomi (AMK), liiketalous

**Asiasanat:** asunto-osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiön perustaminen, uuden asunnon kauppa

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia Kajaanin asunto-osakeyhtiöiden perustamisen tilannetta ja perustamisen jälkeistä uuden asunto-osakkeen kauppaa. Tutkimuksessa haastateltiin Kajaanin alueella toimivia kiinteistöalan ammattilaisia, joilta saatiin tärkeää tietoa tutkimusaiheen nykytilasta ja tapahtuneista muutoksista.

Työn viitekehyksessä käsitellään asunto-osakeyhtiötä käsitteenä, sen toimintoja ja perustamiseen liittyviä seikkoja. Teoriaosuuden seuraava luku muodostuu uuden asunto-osakkeen kaupan vaiheista ja muun muassa ostajan ja myyjän oikeuksista ja velvollisuuksista. Opinnäytetyön empiirinen osuus on laadultaan kvalitatiivinen tutkimus, jossa tiedonkeruumenetelmänä käytettiin haastatteluja.

Tutkimuksesta saatuihin tuloksiin perustuen on selkeää, että muutoksia Kajaanissa asunto-osakeyhtiöiden perustamisessa ja uusien asunto-osakkeiden kaupassa on tapahtunut. Taloyhtiöiden perustamisen hiipuminen vaikuttaa luonnollisesti uusien asunto-osakkeiden kauppaan negatiivisesti. Tulevaisuuden näkymistä saatiin eriäviäkin mielipiteitä, lopulta aika osoittaa, mihin suuntaan tilanne kehittyy.

## **Abstract**

**Author(s):** Liuski Matias

**Title of the Publication:** The Establishment of a Housing Company and the Trade of a new Apartment

**Degree Title:** Bachelor of Business Administration, Business Administration

**Keywords:** housing company, establishment of a housing company, trade of new apartment

The purpose of this thesis was to investigate the situation of a housing company establishment and the trade of new apartments in Kajaani. The research was executed by interviewing the professionals of the real estate business, who gave important information about the current state and the changes in the research theme.

The theoretical section studies housing company as a concept, its functions and the issues related to the establishment. The second chapter of the theoretical part consists of the stages in the trade of a new apartment and, for example, the rights and obligations between the buyer and the seller. The empirical part was a qualitative survey, where interviews were used as a data collection method.

Based on the results, it is obvious that there have been changes in the establishment of a housing company and in the trade of new apartments in Kajaani. The waning of the housing company establishment affects the trade of new apartments negatively. However, there were given also differing opinions on the outlook, but finally the time will show in which direction the situation will develop.

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	1
2	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ.....	2
	2.1 Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys .....	2
	2.2 Asunto-osakeyhtiön toimitielimet.....	4
	2.2.1 Yhtiökokous .....	5
	2.2.2 Hallitus.....	6
	2.2.3 Isännöitsijä.....	8
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN .....	10
	3.1 Perustamissopimus.....	10
	3.2 Kaupparekisteri-ilmoitus .....	11
	3.3 Osakkeen maksaminen.....	11
4	UUDEN ASUNNON KAUPPA .....	13
	4.1 Ennakkomarkkinoinnin aikainen kauppa.....	14
	4.2 Rakentamisvaiheen aikainen kauppa .....	15
	4.2.1 RS- järjestelmä ja asuntokauppalaki .....	15
	4.2.2 Vakuudet .....	16
	4.2.3 Rakentamisvaiheen kauppa- ja osakekirja .....	17
	4.3 Valmiin uuden asunnon kauppa .....	19
	4.3.1 Vakuudet .....	19
	4.3.2 Hallinnanluovutus ja vaaranvastuu.....	20
	4.3.3 Kustannusten jakaminen.....	20
5	ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN JA UUDEN ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA .....	22
	5.1 Tutkimuksen toteutus .....	24
	5.2 Tiedonkeruuvaihe.....	24
	5.2.1 Asunto-osakeyhtiöiden perustaminen .....	24
	5.2.2 Uusien asunto-osakkeiden kauppa .....	25
	5.2.3 Asunto-osakeyhtiöiden perustamisen muutokset .....	26
	5.2.4 Uuden asunto-osakkeen kaupan muutokset .....	26
	5.2.5 Yhteenveto .....	27
6	POHDINTA .....	28

LÄHTEET.....30

LIITTEET

## 1 JOHDANTO

Uudisrakentaminen ja asuntokauppa ovat hiipuneet sekä Kainuussa, että myös koko Suomessa huippuvuosistaan. Viimeaikaiset positiiviset taloussignaalit Kainuussa voivat edistää rakentamista ja asuntokauppaa, mutta uhkakuviakin on olemassa. Maaltamuutonaikaisiin rakennusmääriin tuskin on enää paluuta, mutta mikä on tämän hetkinen tilanne Kainuussa ja tarkemmin Kajaanissa?

Opinnäytetyössäni tutkitaan asunto-osakeyhtiöiden perustamista ja siitä seuraavaa uusien asunto-osakkeiden kauppaa. Nykyisin vallitsevassa taloustilanteessa ei ole itsestään selvää, että pienimmissäkin kaupungeissa ja kunnissa esiintyy uudisrakentamista. Tämän opinnäytetyön tavoitteena onkin selvittää paitsi tämän hetkistä tilannetta asunto-osakeyhtiöiden perustamisessa ja uusien asunto-osakkeiden kaupassa, myös lähivuosina tapahtuneita ja mahdollisesti tapahtuvia muutoksia, eritoten Kajaanissa.

Opinnäytetyön teoriaosuudessa käsitellään asunto-osakeyhtiötä käsitteenä, sen hallintoa ja perustamista. Uuden asunnon kaupan eri vaiheet, edellytykset ja vastuut kuuluvat myös osaksi viitekehystä. Teoriapohjalla pyritään luomaan paremmat lähtökohdat empirian ymmärtämiseen ja hahmottamiseen.

Empiirinen osuus on tyypiltään kvalitatiivinen, eli laadullinen tutkimus. Tutkimus toteutetaan haastattelemalla Kajaanissa toimivia kiinteistöalan ammattilaisia, joilla on näkemystä ja kokemusta käsiteltävästä aiheesta. Haastatteluiden avulla pyritään samaan vastauksia ja ratkaisuja työn tutkimusongelmaan.

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (Asunto-osakeyhtiölaki 2009/1599 1:2). Mikäli asuinhuoneistojen yhteenlaskettu lattiapinta-ala ei ylitä puolta kokonaismäärästä, on kyseessä yhtiömuodoista keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, johon ei tässä aiheessa oteta enempää kantaa.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä (Asunto-osakeyhtiölaki 1:2). Yleisimmin asunto-osakeyhtiöissä osakkeet tuottavat osakesarjana oikeuden tietyn osakehuoneiston hallitsemiseen.

Kaupparekisterissä olevien asunto-osakeyhtiöiden lukumäärä oli 31.12.2016 87.981 kappaletta (Patentti- ja rekisterihallitus. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä). Ihmisiä niissä asuu yhteensä noin 2 miljoonaa. Asuntoja taloyhtiöissä on yhteensä yli 600.000 eli noin kolmannes kaikista Suomen asunnoista. Täten on luonnollista, että asunto-osakeyhtiö ja sen toiminta koskevat hyvin monen ihmisen arkielämää. (Taloyhtiö.net n.d.)

### 2.1 Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys

Asunto-osakeyhtiölaki ja jokaisen taloyhtiön oma yhtiöjärjestys luovat perusmuurin taloyhtiön toimintaan. Niissä eritellään osakkaan ja taloyhtiön vastuut, velvollisuudet ja oikeudet. (Isännöintiliitto n.d.)

Asunto- osakeyhtiölaki sisältää yksityiskohtaisia säädöksiä esimerkiksi:

- kunnossapidosta

- perustamisesta
- muutostöistä
- vastikkeenmaksusta
- päätöksenteosta.

Asunto-osakeyhtiölaki luo siis taloyhtiön toiminnalle raamit, joita omalla yhtiöjärjestyksellä voidaan toisinaan sivuuttaa. Kuitenkin asunto-osakeyhtiölaissa on osaltaan pakottaviakin säädöksiä, joista yhtiöjärjestyksen säännöksillä ei ole mahdollista poiketa. (Viiala & Rantanen 2012, 16.)

### Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on taloyhtiön sisäinen laki. Se täytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan olla jokaisella taloyhtiöllä. Yhtiöjärjestyksessä tulee määrittää muun muassa yhtiön toiminimi, kotipaikka sekä yhtiön hallinnassa olevien kiinteistöjen ja rakennusten sijainti hallintaperusteineen. Vastikkeenmaksuperusteet ja selvitys siitä, minkä tilojen hallintaan osakkaiden omistamat osakkeet antavat hallintaoikeuden, kuuluvat poikkeuksetta yhtiöjärjestyksen sisältöön. Yhtiöjärjestyksestä voi myös käydä ilmi, kuinka kunnossapitovastuut jakautuvat taloyhtiön ja osakkaan välille. Mikäli yhtiöjärjestyksestä puuttuu taloyhtiön toimintaan liittyviä määräyksiä, noudatetaan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Yhtiöjärjestys on hyväksyttävä yhtiökokouksessa. (Asunto-osakeyhtiölaki 1:13; Viiala ym. 2012, 15 - 16.)

Yhtiöjärjestystä on mahdollista muuttaa myös jälkikäteen, mikäli yhtiöjärjestykseen merkityissä asioissa tapahtuu muutoksia. Yhtiöjärjestyksen muutoksesta päätetään niin ikään yhtiökokouksessa, jossa muutos on hyväksyttävä kahden kolmasosan määräänemmistöllä. Yhtiöjärjestyksen sisällön ajantasaisuudesta huolehtiminen on tärkeää muuttuneen lainsäädännön vuoksi. Virheelliset tiedot voivat uuden lain mukaan olla jopa lainvastaisia ja aiheuttaa täten korvausvelvoitteita. Muutos on aina ilmoitettava kaupparekisteriin, sillä sitä ei voi laittaa voimaan ennen rekisteröintiä. (Asunto-osakeyhtiölaki 6:34; Viiala ym. 2012, 17.)

Yhtiöjärjestykseen voi sisältyä myös niin sanottu kohtuullistamismääräys, tämän mukaan osakkeenomistajilla ja hallituksella on mahdollisuus nostaa kanne yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi yhtiön kotipaikan alioikeudessa. Kanteen nostamisessa edellytyksinä ovat, että yhtiökokous on hylännyt ehdotelman kohtuutto-



muuden poistavasta määräyksen muuttamisesta tai yhtiöjärjestyksen muuttamisesta ei ole tehty päätöstä tai osakkeenomistajan suostumusta ei ole saatu. Hallituksella on mahdollisuus laittaa kanne vireille vain siinä tapauksessa, jos yhtiökokouksessa ehdotusta kannattaneita osakkeenomistajia on yli puolet äänestäneistä. Kanne nostetaan niitä osakkeenomistajia vastaan, jotka ovat vastustaneet yhtiöjärjestyksen muutosta kokouksessa. Jos yhtiöjärjestyksessä oleva määräys aiheuttaa osakkeenomistajalle merkittävää etua toisten osakkeenomistajien kustannuksella, tuomioistuin voi muuttaa yhtiöjärjestystä kanteen toimesta. (Asunto-osakeyhtiölaki 6:36.)

## 2.2 Asunto-osakeyhtiön toimielimet

Asunto-osakeyhtiön toiminnasta vastaavat pääsääntöisesti yhtiökokous, hallitus ja isännöitsijä, kullekin osapuolille asetetuin oikeuksin ja velvollisuuksin. Asunto-osakeyhtiöiden toimielimissä, isännöitsijää lukuun ottamatta, käytetään vain harvoin asiantuntijoita, huolimatta siitä, että kysymys on varsin suurista omaisuusarvoista osakkeenomistajille ja taloyhtiölle. (Viiala ym. 2012, 5 - 6.)

### Yhdenvertaisuus

Yhdenvertaisuus on yksi asunto-osakeyhtiölain tärkeimmistä periaatteista. Sen nojalla yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä eivät saa tehdä päätöksiä, tai muita-kaan toimenpiteitä, jotka voisivat tuottaa yhdelle osakkaalle etua toisten kustannuksella. Samassa asemassa olevia osakkeenomistajia on siis kohdeltava samalla tavalla. Kysymys on ikään kuin rajan asettamisesta enemmistön ja vähemmistöä suojaavien säännösten välille. (Isännöintiliitto n.d.)

Yhdenvertaisuusperiaatteen tarkoituksena ei ole olla haitaksi päätöksenteolle, vaan nimenomaan estää enemmistöosakkaiden suosiminen vähemmistön kustannuksella. Esimerkiksi taloyhtiössä tehtävän korjaus- tai uudistushankkeen kustannusten jaon ollessa epätasapainossa kunkin osakehuoneiston arvon kehittymiseen hankkeen johdosta voi loukata osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta. Taloyhtiö voi halutessaan tehdä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisen päätök-

sen, tällöin vaaditaan yhdenvertaisuutta loukkaavan osakkeenomistajan suostumus päätökseen. (Furuhjelm, Kemppinen & Pujals 2011, 11 - 12.)

### 2.2.1 Yhtiökokous

Yhtiökokous käyttää taloyhtiössä ylintä päätäntävaltaa, jollei sitä laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole siirretty yhtiön hallitukselle. Yhtiökokoukselle kuuluu päätettäväksi taloyhtiötä ja osakasta koskevat monet tärkeimmät asiat, kuten esimerkiksi rakennuksessa tehtävät perusparannukset ja uudistukset. (Furuhjelm ym. 2011, 37.)

Osakkeenomistajilla on mahdollisuus käyttää päätösvaltaansa yhtiökokouksessa, ja se onkin siten osakkeenomistajan tärkein vaikutuskanava taloyhtiössä. Taloyhtiön on vähintään kerran vuodessa pidettävä varsinainen yhtiökokous. Se pidetään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä, yhtiöjärjestys ei voi määrätä muusta määräajasta. Tarpeen mukaan voidaan järjestää myös ylimääräisiä yhtiökokouksia. Kokouksessa on esitettävä muun muassa:

- tilinpäätös, toimintakertomus, toiminnantarkastuskertomus ja tilintarkastuskertomus
- hallituksen kirjallinen selvitys tulevan viiden vuoden korjaustarpeista taloyhtiössä
- selvitys jo tehdyistä kunnossapito- ja muutostöistä. (Asunto-osakeyhtiölaki 6:1-3.)

Yhtiökokouskutsusta ilmenevät ne asiat, jotka yhtiökokouksessa on tarkoitus käsitellä. Kutsussa mainitsemattomia asioita ei voida käsitellä kokouksessa. Hallituksen tehtävänä on yhtiökokouksen koolle kutsuminen, kaikille osakkeenomistajille on lähetettävä kirjallinen kokouskutsu viimeistään kahta viikkoa, ja aikaisintaan kahta kuukautta ennen yhtiökokouksen järjestämispäivää. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muista kutsuajankohdista. (Viiala ym. 2012, 19 - 21.)

Yhtiökokouksessa on päätettävä muun muassa:

- tilinpäätöksen vahvistamisesta
- taseesta ilmenevän mahdollisen voiton käyttämisestä
- talousarviosta ja yhtiövastikkeen suuruudesta, sikäli mikäli tämä kuuluu yhtiökokoukselle
- Yhtiöjärjestyksen määrittelemistä asioista, jotka kuuluvat yhtiökokouksen käsiteltäviksi

Edellä mainittujen lisäksi yhtiökokouksessa useimmiten valitaan hallituksen jäsenet, tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja. (Viiala ym. 2012, 19 - 20.)

### 2.2.2 Hallitus

Taloyhtiöiden hallituksissa toimii tällä hetkellä n. 300.000 jäsentä (Isännöintiliitto. Taloyhtiön hallitus). Taloyhtiöllä on aina oltava hallitus, jonka tulee toimia koko taloyhtiön parhaaksi ajamalla kaikkien osakkaiden etua ja kohtelemalla heitä tasapuolisesti. Hallituksessa on tavallisimmin 3-5 jäsentä, jos kuitenkin jäseniä on vähemmän kuin kolme, hallitukseen tulee valita ainakin yksi varajäsen. (Viiala ym. 2012, 26.) Hallituksen jäsenet tekevät arvokasta, ja usein ilmaista työtä asunto-osakeyhtiön toiminnan eteen (Viiala ym. 2012, 5).

Hallituksella on taloyhtiön asioiden yleinen hoitovelvollisuus, täten yhtiön hallinnon ja toiminnan asianmukainen järjestäminen on sen vastuulla. Asunto-osakeyhtiön hallitus huolehtii muiden tehtävien muassa yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan järjestämisestä, kuten myös kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta tai ylläpidon järjestämisestä. Hallituksen yksi tärkeimmistä tehtävistä on, että varsinaiselle yhtiökokoukselle laaditaan joka vuosi selvitys yhtiön kiinteistön ja rakennusten korjaustarpeesta. Selvitystä on päivitettävä ja seurattava vuosittain, jotta osakkeenomistajat pystyvät varautumaan sekä korjaustöihin, että niistä aiheutuviin kustannuksiin. (Viiala ym. 2012, 25 - 26.)

Hallituksen toimialue on taloyhtiön asioiden hoitamisessa varsin laaja. Toimivaltaa on kuitenkin rajattu niin, ettei hallituksella ole oikeutta ilman yhtiökokouksen

päätöstä ryhtyä toimiin, jotka yhtiön toiminta huomioiden ovat epätavallisia tai laajakantoisia, vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnoiman osakehuoneiston käyttämiseen, tai vaikuttavat merkittävästi osakkeenomistajan velvollisuuteen suorittaa yhtiövastiketta tai muihin osakkeenomistajan hallitseman osakehuoneiston käyttämisestä johtuviin kustannuksiin. Edellä mainittuihin toimiin on kuitenkin ryhdyttävä, jos yhtiökokouksen päätöstä odottaessa taloyhtiölle koituisi olennaista vahinkoa. (Viiala ym. 2012, 25 - 26.)

#### Hallituksen päätöksenteko

Hallituksen päätöksenteossa päätökseksi tulee enemmistön kanta käsiteltävään asiaan, ellei yhtiöjärjestys muuta edellytä. Yhtiöjärjestys voi joissain yhtiöissä edellyttää päätöksentekoon kaikilta hallituksen jäseniltä yksimielistä päätöstä käsiteltävään asiaan, tällöin päätöksenteko yhtiössä luonnollisesti vaikeutuu. (Furuhjelm ym. 2011, 72). Äänten mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee. Vain päätösvaltainen hallitus voi tehdä päätöksiä. Hallitus on päätösvaltainen, kun läsnä on yli puolet jäsenistä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. (Asunto-osakeyhtiölaki 7:3.)

#### Hallituksen puheenjohtaja

Hallituksella on oltava puheenjohtaja, kun hallituksessa on enemmän kuin yksi jäsen. Puheenjohtajan valitsee hallitus jäseniensä joukosta edellyttäen, ettei yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksessa hallitusta valittaessa ole toisin määrätty tai päätetty. Puheenjohtaja valitaan äänienemmistöllä, tasatilanteessa arpa ratkaisee valinnan. Puheenjohtajan perustehtäviin kuuluu hallituksen kokoontumisesta huolehtiminen sekä kokousten päätöksiä asianmukaisesti kirjaamisesta huolehtiminen pöytäkirjaan. Hallituksen puheenjohtaja varmistaa, että pöytäkirjat säilytetään luotettavalla tavalla jälkivalvontaa varten. Myös taloyhtiön isännöitsijä voi toimia hallituksen puheenjohtajana, jos yhtiöjärjestyksessä on erikseen niin määrätty tai kaikki osakkeenomistajat tämän hyväksyvät. (Asunto-osakeyhtiölaki 7:8; Viiala ym. 2012, 28.)

### 2.2.3 Isännöitsijä

Isännöitsijällä on suuri vastuu asunto-osakeyhtiön toiminnassa. Viime vuosina olemmekin saaneet kuulla ja lukea monista ikävistä tapauksista, joissa isännöitsijät ovat väärinkäyttäneet taloyhtiön varoja.

Taloyhtiöllä voi olla isännöitsijä yhtiökokouksen päätöksellä tai yhtiöjärjestyksen nimenomaisella maininnalla. Isännöitsijä voi olla joko luonnollinen henkilö tai rekisteröity yhteisö. Isännöitsijän valitsee ja nimittää hallitus. Isännöitsijäksi valittavalle henkilölle ei ole lainsäädännössä asetettu nimenomaisia pätevyysvaatimuksia, kuitenkin valittava isännöitsijä ei voi olla vajaavaltainen, konkurssissa tai asua Euroopan talousalueen ulkopuolella. (Viiala ym. 2012, 39 - 40.) Lähtökohtaisesti taloyhtiön tulisi valita isännöitsijän toimeen alan ammattilainen, jos taloyhtiössä on useampia huoneistoja. Isännöintialan ammattilaisen tulee noudattaa työssään hyvää isännöintitapaa, jonka Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA, Suomen Isännöintiliitto ja Suomen Kiinteistöliitto ovat hyväksyneet isännöintitoimialan noudatettavaksi 18.9.2008 alkaen. (Taloyhtiö.net n.d.)

Isännöitsijän on asunto-osakeyhtiölain mukaan huolehdittava hallituksen alaisuudessa taloyhtiön jokapäiväisestä hallinnosta sen antamien määräysten ja ohjeistuksien mukaisesti. Muihin isännöitsijän perustehtäviin kuuluu kiinteistön ja rakennusten pidosta huolehtiminen sekä yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon järjestäminen asianmukaisella tavalla. Taloyhtiön taloushallinto hoidetaan useimmiten isännöintitoimistossa, palvelu voidaan myös ostaa alihankintana kirjanpitoa harjoittavalta yritykseltä. Hallitus hoitaa kokonaisuudessaan isännöintitehtäviä, jos taloyhtiöllä ei ole isännöitsijää. (Viiala ym. 2012, 41.)

Isännöitsijä on korvausvelvollinen, mikäli hän toimillaan rikkoo isännöitsijän huolellisuusvelvoitteita, asunto-osakeyhtiölakia, yhtiöjärjestyksestä tai menettelee muutoin huolimattomasti aiheuttaen vahinkoa taloyhtiölle tai osakkeenomistajille. Yhtiökokous päättää korvausvaateesta isännöitsijää kohtaan, hallituksella on mahdollisuus nostaa korvauskanne. (Viiala ym. 2012, 42.)

Tarvittaessa isännöitsijällä on oikeus erota tehtävästään ilmoittamalla hallitukselle, hallitus voi myös vapauttaa isännöitsijän tehtävästään. Isännöitsijää erotetta-

essa on syytä muistaa taloyhtiön ja isännöitsijän välinen mahdollinen isännöinti-sopimus, jonka vastaan rikkominen voi aiheuttaa yhtiölle korvausveloitteen. (Asunto-osakeyhtiölaki 7:20; Viiala ym. 2012, 41.)

Toimielin	Valitsi- ja/kokoonpano	Tärkeimmät tehtävät
<b>Yhtiökokous</b>	Osakkaiden muo- dostama	<ul style="list-style-type: none"> <li>• talousarviosta päättäminen</li> <li>• vastikkeista päättäminen</li> <li>• hallituksen jäsenten valinta</li> <li>• peruskorjauksista päättämi- nen</li> <li>• lainojen ottamisesta päättä- minen</li> </ul>
<b>Hallitus</b>	Yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> <li>• isännöitsijän valinta</li> <li>• sopimusten hyväksyminen</li> <li>• varainhoidon valvonta</li> <li>• kunnossapitotarveselvityksen tekeminen</li> </ul>
<b>Isännöitsijä</b>	Hallitus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• päivittäisestä hallinnosta huolehtiminen</li> <li>• kirjanpidon järjestäminen</li> <li>• varainhoidon järjestäminen</li> <li>• kiinteistön ja rakennusten pi- dosta huolehtiminen</li> </ul>
<b>Tilin- /toiminnantarkasta ja</b>	Yhtiökokous	<ul style="list-style-type: none"> <li>• yhtiön tilien tarkastaminen</li> <li>• hallinnon laillisuuden tarkas- taminen</li> <li>• yhtiökokoukselle raportointi</li> </ul>

Kuvio 1. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko ja vastuualueet (Viiala ym. 2012, 13).

Kaiken kaikkiaan taloyhtiön toiminnan sujuvuuden kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että jokainen toimielin keskittyy hoitamaan niitä tehtäviä, joita yhtiöjärjestys ja asunto-osakeyhtiölaki on kullekin määrännyt.

### 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN

Vuonna 2016 uusia asunto-osakeyhtiöitä perustettiin 1.151 kappaletta. Nousua edellisvuoteen verrattuna oli 282 perustettua yhtiötä. (Patentti- ja rekisterihallitus. Tilastoa rekisteröidyistä uusista yrityksistä.) Edellä mainitun tilaston perusteella uusia asunto-osakeyhtiöitä perustetaan nykyisin enemmän kuin lähihistoriassa. Kaikkiin perustettaviin asunto-osakeyhtiöihin pätevät seuraavat säännökset ja ohjeistukset.

#### 3.1 Perustamissopimus

Asunto-osakeyhtiö perustetaan kirjallisella perustamissopimuksella, jonka allekirjoittavat kaikki perustajat, eli osakkeenomistajat. Osakkeenomistajat merkitsevät sopimuksen allekirjoituksella yhtiön perustamissopimuksen mukaisen määrän osakkeita. Osakemerkintää ei enää osakkeiden merkitsemisen jälkeen voida peruuttaa, ellei asiasta muuta sovita. Osakkeenomistajia voi perustamisvaiheessa olla yksi tai useampia, niin luonnollinen henkilö, kuin oikeushenkilökin voi perustaa asunto-osakeyhtiön. Laissa on mainittu tietyt vaatimukset asunto-osakeyhtiön perustamissopimukselle, siitä on löydettävä seuraavat kohdat:

- sopimuksen päivämäärä
- osakkeenomistajat ja heidän merkitsemät osakkeet
- osakkeesta yhtiölle maksettava määrä, eli merkintähinta
- osakkeen maksuaika
- maininta yhtiövastikkeen maksuvelvollisuuden alkamisen perusteista
- maininta osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden alkamisen perusteista
- listaus asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenistä. (Asunto-osakeyhtiölaki 12:1-2.)

Perustamissopimukseen tulee liittää yhtiöjärjestys. Perustamissopimuksessa on myös mainittava yhtiön tilikaudesta ja tarvittaessa tilintarkastajista, isännöitsijästä ja toiminnantarkastajista. (Asunto-osakeyhtiölaki 12:2.) Patentti- ja rekisterihalli-

tus tarjoaa myös valmiita perustamispaketteja asunto-osakeyhtiön perustamiseen, johon kuuluu kaikki tarvittavat asiakirjapohjat, lomakkeet ja ohjeet.

### 3.2 Kaupparekisteri-ilmoitus

Kaikkien perustettavien asunto-osakeyhtiöiden on tehtävä kirjallinen perustamis-ilmoitus kaupparekisteriin. Asunto-osakeyhtiö on ilmoitettava kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta rekisteröitäväksi, muutoin yhtiön perustaminen raukeaa. Perustamisen rautessa hallitus ja isännöitsijä ottavat huolehtiakseen, että osakkeiden merkintämaksut ja niistä saatu tuotto ohjataan takaisin osakkeenomistajille. Rekisteri-ilmoituksen liitteeksi vaaditaan todistus siitä, että yhtiö on perustettu, ja osakkeet maksettu asunto-osakeyhtiölain säännösten osoittamalla tavalla. (Asunto-osakeyhtiölaki 12:7-11.)

Asunto-osakeyhtiö syntyy siis virallisesti rekisteröinnillä, jolla on olennainen merkitys yhtiön oikeustoimikelpoisuuden kannalta. Tällä tavoin velvoitteet siirtyvät perustajataholta yhtiölle, myös korkeintaan vuosi ennen perustamissopimuksen allekirjoittamista tehdyistä toimista aiheutuneet velvoitteet siirtyvät täten yhtiölle. (Asunto-osakeyhtiölaki 12:7-8.)

### 3.3 Osakkeen maksaminen

Rahana maksettava osakkeiden merkintähinta tulee suorittaa yhtiön Suomessa olevalle pankkitilille tai talletuksiin oikeutetun ulkomaisen luottolaitoksen Suomessa sijaitsevan sivukonttorin tilille. Merkintähinta voidaan maksaa myös joko kokonaan tai osittain apportilla, jos perustamissopimuksessa on sen käyttäminen sallittu. Apportilla tarkoitetaan muunlaisella kuin rahallisella omaisuudella maksamista. Apporttiomaisuudella on oltava sen luovutushetkellä vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo, ettei yhtiölle synny tappiota. (Asunto-osakeyhtiölaki 12:4-5.)

Mikäli merkintähintaa ei ole suoritettu määräaikaan mennessä eikä hallitus ole myöntänyt merkitsijän maksuajalle jatkoa, tällöin hallitus voi siirtää merkintäoi-

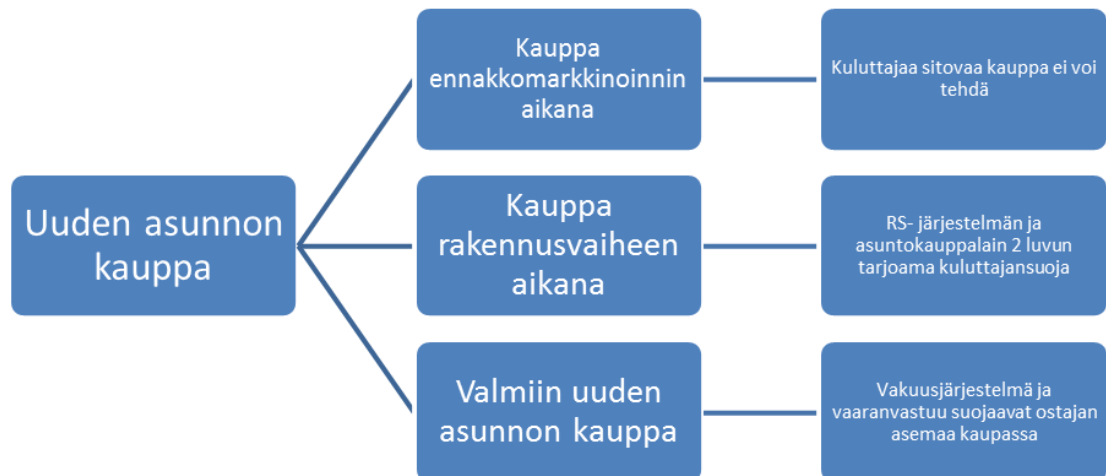


keuden kyseiseen osakkeeseen toiselle henkilölle. Henkilö, joka menettää oikeutensa osakkeeseen joutuu korvaamaan yhtiölle kymmenesosan osakkeen merkintähinnasta mahdollisine perimiskuluineen. (Asunto-osakeyhtiölaki 12:6.)

#### 4 UUDEN ASUNNON KAUPPA

Yleinen asuntokauppa kokonaisuudessaan on hiipunut viimeisen kymmenen vuoden ajanjaksolla. Vuonna 2005 kauppamäärä oli lähes 86.000, kun taas vuonna 2015 kauppoja tehtiin enää noin 62.000 kappaletta. Vuonna 2013 tehty varainsiirtoveron korotus on hillinnyt asuntojen ostohalukkuutta ja täten omalta osaltaan vaikuttanut asuntokauppaan. Lähivuosien tilannekuvassa asuntokauppa on kuitenkin osoittanut piristymisen merkkejä mutta niin sanottujen hyvien vuosien kauppamääriin on pitkä matka. (Herrala 2016.) Uusien asuntojen kauppatilanne myötäilee vahvasti yleisen asuntokaupan tilanteita, viimeisimpien tutkimustietojen mukaan kaupaksi käyvät erityisesti uudet kerrostaloasunnot (KVKL 2017).

Uudisrakentaminen kohdistuu pääosin kasvukeskuksiin, haja-asutusalueiden ulkopuolelle. Kasvukeskuksissa rakennuskustannukset ovat suuret, näin ollen uuden asunnon kauppa on ostajan kannalta taloudellisesti merkittävä sijoitus. (Keskitalo 2009, 1 - 2.)



Kuvio 2. Uuden asunnon kaupan pääkohdat (Keskitalo 2009, 33 - 122).

Uusien asunto-osakkeiden kauppaa voidaan suorittaa ennakkomarkkinointivaiheessa, rakentamisvaiheessa tai asunnon valmistumisen jälkeen. (Keskitalo

2009, 1 - 2.) Asunto-osakkeiden kauppaa sääntelee asuntokauppalaki, joka turvaa osaltaan ostajan asemaa kaupankäynnissä.

#### 4.1 Ennakkomarkkinoinnin aikainen kauppa

Ennakkomarkkinointi tarkoittaa markkinointia, jota suoritetaan ennen kohteen rakentamisen aloittamista tai rakentamisen aikana. Ennakkomarkkinoinnilla pyritään kartoittamaan kohteen kysyntä ja hintataso, joiden perusteella rakentaja pystyy tekemään päätöksen kohteen rakentamisen aloittamisesta tai aloittamatta jättämisestä. (Keskitalo 2009, 33.)

Kuluttaja voi tehdä varauksen kohteesta sen suunnitteluvaiheessa, ennen varsinaista rakentamispäätöstä. Myös rakentamisvaiheen aikana kuluttajalla on mahdollisuus tehdä häntä sitomaton varaussopimus kohteesta, sitovan kauppakirjan sijasta. Ennakkomarkkinoinnin aikainen varaussopimus ei siis velvoita kuluttajaa varsinaiseen ostopäätökseen, vaan ostajalla on oikeus vetäytyä sopimuksesta syytä ilmoittamatta. Sopimuksen ja kaupan peruuntuessa kuluttajalle on palautettava maksettu varausmaksu välittömästi kokonaisuudessaan. Mikäli varaussopimus johtaa kauppaan, on varausmaksu laskettava osaksi kauppahintaa. (Keskitalo 2009, 33 - 34.)

Ennakkomarkkinoinnin aikana kuluttajaa velvoittavaa asunto-osakekauppaa ei ole mahdollista tehdä. Sitova kauppasopimus ennen rakennusvalvontaviranomaisen rakennuksien ja huoneistojen käyttöönottohyväksyntää vaatii, että perustajaosakas täyttää asuntokauppalain 2 luvun määritelmät, eli asettaa lain edellyttämät turva-asiakirjat asianmukaisesti säilytettäväksi ja riittävät vakuudet hyväksytysti. (Keskitalo 2009, 34.) Mikäli rakentaminen on rahoitettu luottolaitoksen tai talletuspankin luotolla, on luoton myöntäneen tahon säilytettävä turva-asiakirjat. Aluehallintovirasto, jonka alueella rakennettavat kohteet sijaitsevat, säilyttää turva-asiakirjat tilanteessa, jossa luottoa ei ole hankittu. Turva-asiakirjat tulee luovuttaa säilytettäväksi ennen asunto-osakkeiden myytäväksi tarjoamista. (Asuntokauppalaki 2:4.) Kyseisiä turva-asiakirjoja ovat muun muassa rakennuslupa, urakkasopimus, yhtiöjärjestys ja vakuustodistukset (Finanssivalvonta 2015).

## 4.2 Rakentamisvaiheen aikainen kauppa

Rakentamisvaihe tarkoittaa ajanjaksoa, joka edeltää uudisrakentamisen valmistumista. Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennukset käyttöönottaviksi, rakentamisvaihe päättyy. (Asuntokauppalaki 1:5.) Toisin kuin valmista uutta asuntoa ostettaessa, rakentamisvaiheen kaupassa on ostajan kannalta olemassa erinäisiä riskejä. Uhkakuvia piilee muun muassa asunnon velkaosuuden, kustannusten, virheiden ja valmistumisen muodoissa. Asuntokauppalain 2 luku säännökset määrittelevät asuntokauppaa rakentamisvaiheessa. Kysymys on niin sanotusta RS- järjestelmästä. (Asuntokaupanvirheet n.d.)

### 4.2.1 RS- järjestelmä ja asuntokauppalaki

RS- lyhenne muodostuu sanoista rahalaitosten neuvottelukunnan suosittelu. RS- järjestelmän tarkoituksena on ostajan eli kuluttajan oikeuksien suojaaminen rakentamisvaiheessa tapahtuvassa asuntokaupassa. Järjestelmä on otettu täytäntöön vuonna 1972, pankkien kehittämänä. RS- järjestelmän käyttöönottoon liittyivät ennen järjestelmän kehittämistä tapahtuneet ns. grynderirakentamisen epäkohdat, jossa grynderi eli perustajaurakoitsija esimerkiksi saattoi kiinnittää asunto-osakeyhtiön omaisuutta omista veloistaan. (Keskitalo 2009, 39.)

Nykyinen, 1.9.1995 lähtien voimassa ollut asuntokauppalaki ja eritoten sen 2 luku vastaavat aiemmin käytössä olleita RS- järjestelmän säännöksiä. Nykyisinkin rakentamisvaiheen aikaisessa markkinoinnissa käytetään RS- merkintää, kyseinen markkinointikohde on siis sidoksissa asuntokauppalain mukaiseen rakentamisvaiheen suojajärjestelmään. Nykyinen asuntokauppalain turvaama kuluttajansuoja rakentamisvaiheen kaupassa on aiempaa RS- järjestelmän suojaa kattavampi, mm. perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettavia vakuuksia koskevien säännösten johdosta. (Keskitalo 2009, 39 - 40.)

Rakentamisvaiheisen uuden asunnonostajalla on turvanaan vähintään lain määrittämät oikeudet, joista ei voi poiketa sopimuksin. Asuntokauppalain tärkeimpiä ostajaa suojaavia säännöksiä rakentamisvaiheessa ovat:

- turva-asiakirjat, jotka asetetaan säilytettäväksi pankkiin tai aluehallintovirastoon
- perustajaosakkaan täytyy asettaa vakuudet asuntoyhtiön ja osakkeenostajan hyväksi, asetettavia vakuuksia ovat muun muassa
  - rakentamisvaiheen aikainen, ja sen jälkeinen vakuus
  - perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettu vakuus
  - vakuus kohteen sopimuksenmukaisuudesta, joka talletetaan viimeisen kauppahintaerän yhteydessä
- rakentamisvaiheen kauppa tulee tehdä kirjallisena
- osakkeenostajilla on mahdollisuus ottaa edustajikseen rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja valvomaan etujaan rakennusvaiheessa. (Keskitalo 2009, 40; Rakennusteollisuus n.d.)

#### 4.2.2 Vakuudet

Vakuuksilla suojataan ostajan asemaa ja turvataan asuntoyhtiön taloudellista tilannetta. Rakentamisvaiheen aikainen ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus voi olla tarkoituksenmukainen vakuutus, pankkitalletus tai pankkitakaus (Keskitalo 2009, 83).

Rakentamisvaiheen vakuus tulee olla vähintään viisi prosenttia yhtiön taloussuunnitelmasta ilmenevistä rakennuskustannuksista, kun asunto-osakkeita aletaan tarjota myytäväksi. Rakentamisvaiheen vakuuden täytyy kulloinkin olla vähintään kymmenen prosenttia kaupattujen osakkeiden kauppahintojen yhteissummasta. Vakuus voidaan vapauttaa aikaisintaan kolmen kuukauden kuluttua rakennusvalvontaviranomaisen rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. (Asuntokauppalaki 2:17; Keskitalo 2009, 83 - 85.)

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on asetettava rakentamisvaiheen vakuuden loputtua. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden tulee olla vähintään kaksi

prosenttia kaupattujen osakkeiden kauppahintojen yhteissummasta. Viidentoista kuukauden kuluttua rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnästä kyseinen vakuus voidaan aikaisintaan vapauttaa. Edellä mainittuja vakuuksia käytetään ensisijaisesti rakennusvirheestä tai rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jättämisestä johtuvan vahingon korvaamiseen. (Asuntokauppalaki 2:17; Keskitalo 2009, 83 - 85.)

Perustajaosakkaan tehtävänä on myös huolehtia suorituskyvyttömyyden varalta asetettavasta vakuudesta. Vakuus on asetettava ennen asunto-osakkeiden myytäväksi tarjoamisen aloittamista. Vakuuden tulee olla voimassa siihen saakka, kunnes rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottohyväksynnästä on kulunut kymmenen vuotta. Suorituskyvyttömyysvakuuden täytäntöönpano edellyttää perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyttä, eli esimerkiksi perustajaosakkaan konkurssia tai yhtiömuotoisen toiminnan lakkaamista. Vakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle ja osakkeenomistajille koituneista kustannuksista, joista lain tai sopimuksen mukaisesti perustajaosakas on vastuussa. Kyseinen vakuus on toissijainen muihin perustajaosakkaan asettamiin vakuuksiin verrattuna, osakkeenostajan ja yhtiön tulee turvautua suorituskyvyttömyysvakuuteen vasta muiden vakuuksien käytyä riittämättömiksi. (Asuntokauppalaki 2:19; Keskitalo 2009, 90 - 93.)

#### 4.2.3 Rakentamisvaiheen kauppa- ja osakekirja

RS- kohteen perustamisvaiheessa tehtävän asunto-osakekaupan kauppakirja on tehtävä kirjallisena, jotta se on sitova ostajaa kohtaan. Kirjallinen kauppakirja on myös yksi tärkeimmistä asuntokauppalain 2 luvun ostajaa suojaavista määräyksistä. Kauppasopimus ei ole ostajaa sitova, jollei lain mukaisia vakuuksia ole asetettu. Perustajaosakkaan tulee ilmoittaa syntyneen kaupan tiedot alkuperäisine kauppakirjoineen turva-asiakirjojen säilyttäjälle, joka merkitsee ostajan tiedot rekisteriin, jota se ylläpitää. Perustajaosakkaan myydessä rakentamisvaiheessa olevan asunto-osakkeen, on kauppasopimuksen sisällettävä vähintään seuraavat tiedot:

- kaupan kohde

- myyjän ja ostajan tiedot
- kauppahinta ja velaton kauppahinta, mikäli ne poikkeavat toisistaan
- kaupan kohteen valmistumisen ja hallinnan luovutuksen ajankohdat, tai arvio ajankohdista
- ostajan oikeus saada tiedot turva-asiakirjoista, sekä niiden säilyttäjästä ja säilytyspaikasta
- tiedot yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otetuista vakuuksista
- ajankohta, jolloin asuntokauppalaan mukainen vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta sekä toimintaohjeet ostajalle, mikäli tämä haluaa estää vakuuden vapautumisen
- ostajien oikeus valita osakkeenostajien kokouksessa rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja
- myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista käsittelevistä asuntokauppalaan säännöksistä. (Asuntokauppalaki 2:11; Keskitalo 2009, 53 - 57.)

Perustajaosakkaan on avattava turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivaan talletuspankkiin rakennushanketta varten tili, jolle rakentamisvaiheen aikana kertyneet kauppahinnat maksetaan. Tämän tilin kautta on tapahduttava myös rakentamishankkeen maksuliikenne. (Keskitalo 2009, 60 - 61.)

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on huolehdittava osakekirjojen säilyttämisestä, luovuttamisesta ja painattamisesta osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa. Asuntokauppalaan osakekirjojen painamista koskevalla säännöksellä varmistetaan, että osakekirjoja painetaan oikea määrä. Turva-asiakirjan säilyttäjän tulee valvoa, ettei osakekirjoja luovuteta väärälle taholle. Täten perustajaosakkaalla ei ole mahdollisuutta päästä käsiksi osakekirjoihin, tämä pitää huolen, ettei osakekirjoja voida pantata vastoin taloussuunnitelmaa, kuten aiemmin grynderirakentamisen aikakaudella. Säilyttäjä ei voi myöskään luovuttaa osakekirjaa ostajalle ilman myyjän lupaa, ennen kuin ostaja on maksanut kauppahin-

nan ja täyttänyt muut kauppasopimuksen asettamat velvoitteet. (Asuntokauppalaki 2:6; Keskitalo 2009, 61 - 64.)

### 4.3 Valmiin uuden asunnon kauppa

Valmiin uuden asunnon kaupasta on kyse silloin, kun kaupattava kohde ei ole RS- kohde, jota tarjotaan ostettavaksi jo rakennusvaiheessa. Valmiin uuden asunnon kauppa on kyseessä myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja myy asunnon ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi uudisrakentamisen jälkeen. Asuntokauppalain 4 luvun säännökset käsittelevät valmiin uuden asunnon kauppaa, säännöksiä sovelletaan, kun yhteisön rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettaviksi. (Asuntokauppalaki 4:1; Keskitalo 2009, 114.)

#### 4.3.1 Vakuudet

Myyjän on asetettava asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämiseksi vakuus, jos kaupankohde on niin sanotun RS- sääntelyn, eli asuntokauppalain 2 luvun mukainen kohde, tai rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut alle vuosi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta asunnon luovutuksesta ostajan hallintaan. (Asuntokauppalaki 4:3.) Kyseistä vakuutta ei kuitenkaan ole velvollisuutta asettaa, mikäli kohde ei ole ollut RS- kohde tai rakentamisvaihe on päättynyt yli vuosi ennen kaupantekoa (Keskitalo 2009, 119 - 120).

Myyjä on velvollinen huolehtimaan myös suorituskyvyttömyytensä varalta asetettavasta vakuudesta, mikäli kaupan kohde ei ole asuntokauppalain 2 luvun sääntelyn alainen, eli on kyseessä valmiin uuden asunnon kauppa. Vakuus tulee asettaa ennen rakennusvalvontaviranomaisen loppukatselmuksen suorittamista. Vakuuden antajan vastuu määräytyy niin rakentamisen aikaisessa- kuin rakentamisen jälkeisessä suorituskyvyttömyysvakuudessa samankaltaisesti. (Asuntokauppalaki 4:3; Keskitalo 2009, 120 - 121.)



#### 4.3.2 Hallinnanluovutus ja vaaranvastuu

Asunnon hallinnanluovutus tulee tapahtua kohtuullisen ajan kuluttua kaupanteosta, osapuolet voivat kuitenkin sopia luovutusajankohdan keskenään. Myyjällä ei ole velvollisuutta luovuttaa asunnon hallintaa ennen kuin kauppahinta on maksettu. Myyjän on luovutettava osakekirja ja muut hallintaoikeutta todistavat asiakirjat hallinnanluovutuksen yhteydessä. Mikäli kauppahinta maksetaan useissa erissä, myyjä luovuttaa kyseiset asiakirjat viimeistään viimeisen kauppahintaerän maksun tapahduttua. (Asuntokauppalaki 4:4; Keskitalo 2009, 133.)

Myyjällä on ennen hallinnanluovutuksen siirtymistä vaaranvastuu asunnon tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta ostajasta riippumattomasta syystä tapahtuneesta vahingosta. Vaaranvastuu siirtyy hallinnanluovutuksen yhteydessä ostajalta myyjälle. Hallinnanluovutuksen viivästyessä myyjästä riippumattomasta syystä, on vaaranvastuu ostajalla siitä lähtien, kun alkuperäinen hallinnanluovutus olisi pitänyt tapahtua. Ostaja on velvollinen maksamaan kauppahinnan siinäkin tapauksessa, että asunto tuhoutuu ostajan vaaranvastuun aikana myyjästä riippumattomasta syystä. (Asuntokauppalaki 4:6; Keskitalo 2009, 136.)

#### 4.3.3 Kustannusten jakaminen

Usein asunnosta johtuvat kustannukset siirtyvät myyjältä ostajalle hallinnanluovutuksen yhteydessä, ellei muuta ole sopimuksin sovittu. Myyjä vastaa ennen hallintaoikeuden siirtymistä muun muassa seuraavista maksuista

- yhtiövastike
- käyttökorvaukset, kuten vesimaksu, saunamaksu ja autopaikkavuokra
- hoito-, ylläpito- ja parannuskustannukset, kuten sähkö-, lämmitys- ja jätehuoltokustannukset, jos ne eivät sisälly yhtiövastikkeeseen, lainojen lyhennykset, korot ja kertaluontoiset hankintamenot

- julkisoikeudelliset maksut, kuten kiinteistövero, mikäli se peritään erillään yhtiövastikkeesta. (Asuntokauppalaki 4:5; Keskitalo 2009, 134 - 135.)

Luonnollisesti hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen yllä mainituista kustannuksista vastaa ostaja.

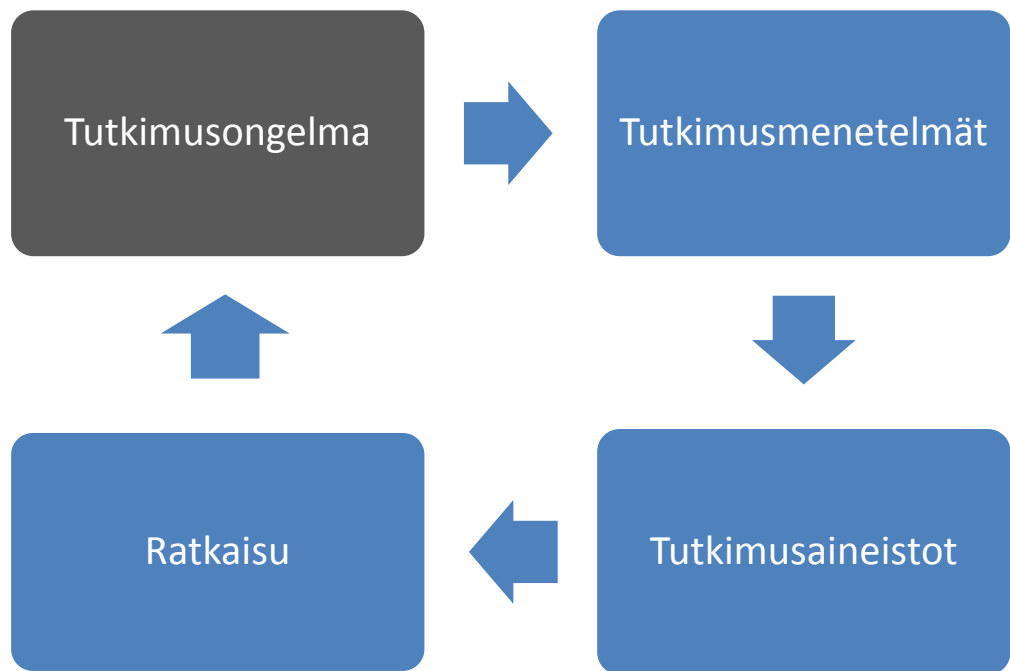
## 5 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN PERUSTAMINEN JA UUDEN ASUNTO-OSAKKEEN KAUPPA

Opinnäytetyöni on kvalitatiivinen tutkimustehtävä. Laadullinen tutkimus vastaa kysymyksiin miksi, millainen ja miten, sen tarkoitus on luoda ymmärrys käsiteltävästä asiasta, ilmiöstä. Laadullisessa tutkimuksessa ei käytetä määrällisiä, kvantitatiivisia menetelmiä. Laadullinen tutkimus käyttää tulosten löytämiseen sanallisia keinoja lukujen sijasta. (Kananen 2014, 16 - 19.)

Laadulliseen tutkimukseen liittyy olennaisena osana tutkimusongelma. Tutkimusongelman ratkaisuun käytetään erinäisiä tutkimusmenetelmiä. Tutkimusongelma muunnetaan tutkimuskysymykseksi, jotta siihen on helpompi vastata. Tutkimuskysymykseen vastaukset kerätään erilaisilla tiedonkeruumenetelmillä, jotka laadullisessa tutkimuksessa ovat kyselyt, haastattelut, havainnointi ja dokumentit. (Kananen 2014, 20 - 29.)

Opinnäytetyöni tutkimusongelmana on kartoittaa Kainuun pääalueiden asunto-osakeyhtiöiden perustamisen ja sen jälkeisen uuden asunnon kaupan tilannetta. Tutkimuskysymykset ovat: Millainen on alueen asunto-osakeyhtiöiden perustamisen ja uusien asunto-osakkeiden kaupan tilanne, onko muutosta lähivuosina tapahtunut tai tapahtumassa ja mitkä asiat muutokseen vaikuttavat? Näihin tutkimuskysymyksiin vastaukset saadaan laadullisen tutkimuksen tiedonkeruumenetelmin.

Käytän opinnäytetyössäni tiedonkeruumenetelmänä haastattelua, se onkin laadullisen tutkimuksen yleisin menetelmä tiedon keräämiseen. Haastattelun käytetyin tapa on teemahaastattelu, jossa henkilöt käyvät keskustelua aihe aiheelta. Tämänkaltaisella haastattelulla tutkija pyrkii luomaan kuvan ilmiöstä, joka on tutkimuksen kohteena. (Kananen 2014, 71 - 76.) Haastattelussa on tärkeää kerätä maksimaalinen määrä informaatiota tutkimuksen aiheesta. Haastattelukysymykset ovat järkevää antaa haastateltavan tietoon jo hyvissä ajoin. (Tuomi & Sarajärvi 2002, 74 - 75.)



Kuvio 3. Tutkimusongelman ratkaiseminen (Kananen 2014, 20).

Laadullisessa tutkimuksessa viitekehys eli tutkimuksen teorian merkitys on tärkeää ja välttämätöntä. Viitekehyksessä kuvaillaan tutkimuksen kannalta merkittäviä käsitteitä ja suhteita niiden välillä. Laadullisessa tutkimuksessa teoriaa tarvitaan muun muassa tutkimuksen luotettavuuden hahmottamiseen ja koko tutkimuskokonaisuuden ymmärtämiseen. (Tuomi ym. 2002, 17 - 18.)

Sisällönanalyysi on perusanalyysimenetelmä, jota voidaan käyttää kaikissa laadullisissa tutkimuksissa. Sisällönanalyysi tutkii kirjoitettuja, kuultuja tai nähtyjä sisältöjä. Analyysin tavoitteena on luoda tutkittavasta ilmiöstä tiivis kuvaelma. (Tuomi ym. 2002, 105 - 107.)

Opinnäytetyön tulosten täytyy olla luotettavia. Reliabiliteetti ja validiteetti toimivat tutkimuksen luotettavuuden ja laadun indikaattoreina. Reliabiliteetti merkitsee tutkimustulosten pysyvyyttä, uusittaessa tutkimus tutkimustulokset ovat samat ja tulosten oikeellisuus vahvistuu. Validiteetti tarkoittaa, että tutkimuksessa mitataan oikeita seikkoja. (Kananen 2014, 145 - 147.)

## 5.1 Tutkimuksen toteutus

Haastattelin tutkimusta varten neljää Kainuussa toimivaa kiinteistöalan ammattilaista, joilla on pitkä kokemus alalta ja siten myös näkemystä käsiteltävään aiheeseen. Tiedonkeruumenetelmänä työssäni käytin haastattelua, tarkemmin teemahaastattelua. Haastattelun kysymykset olivat avoimia, jotta haastateltavilta saatiin mahdollisimman paljon mielipiteitä kysymyksiin. Osa kysymyksistä oli ennakoon päätettyjä (Liite 1), mutta myöskin spontaaneja kysymyksiä ja keskustelua esiintyi, kuten teemahaastattelun luonteeseen kuuluu.

Haastateltavat henkilöt valittiin etukäteen haastateltaviksi opinnäytetyön aiheen perusteella. Haastateltavien henkilöllisyydet pysyvät koko tutkimuksen ajan salassa. Henkilöille lähetettiin ennen varsinaisen haastattelun tapahtumista ennalta mietityt kysymykset tarkasteltaviksi, näin ollen haastateltavat osasivat varautua ja valmistautua haastattelutilanteeseen.

## 5.2 Tiedonkeruuvaihe

Haastattelutilanteet suoritettiin helmikuussa 2017 kunkin haastateltavan työpaikalla. Haastattelut pystyttiin suorittamaan varsin nopeassa tahdissa, sillä kysymykset olivat ennakoon toimitettu. Tilanteet sujuivat suunnitelmien mukaan, ennalta mietityt kysymykset ohjasivat keskustelua ja tietyissä kohdissa haastattelua lisäkysymyksillä laajennettiin informaatiota. Haastattelut äänitettiin myöhemmän analysointivaiheen helpottamista varten. Teemahaastatteluiden nauhoittaminen onkin tärkeää, koska esimerkiksi muistiinpanojen tekeminen haastattelun aikana häiritsee vuorovaikutustilannetta (Keskitalo 2009, 85).

### 5.2.1 Asunto-osakeyhtiöiden perustaminen

Haastatteluiden ensimmäinen tema oli asunto-osakeyhtiöiden perustamisen nykytilanne Kajaanin alueella. Teemalla pyrittiin selvittämään tämänhetkinen volyymi asunto-osakeyhtiöiden perustamisessa. Haastattelukysymyksenä tässä

teemassa oli ”Millainen on uusien asunto-osakeyhtiöiden perustamisen tilanne/volyymi Kajaanissa tällä hetkellä?”. Vastauksien perusteella Kajaanissa viimeisen viiden vuoden aikana on vuosittain perustettu noin 2-4 uutta asunto-osakeyhtiötä. Uudella tässä tapauksessa tarkoitetaan nimenomaan uudisrakentamistuotantoa. Yksi haastateltavista nosti esille myös erilaisen näkökulman asunto-osakeyhtiöisen perustamisessa Kajaanissa. Kaikki esimerkiksi tilastoissa näkyvät uudet perustetut asunto-osakeyhtiöt eivät välttämättä ole seurauksia uudisrakentamisesta.

*”Uusia taloyhtiötä tulee jonkun verran myös vanhoista taloista, joita myydään muutama vuodessa kokonaisuena ja uusi omistaja yhtiöittää kohteen jatkojalostusta varten.”*

### 5.2.2 Uusien asunto-osakkeiden kauppa

Toisessa teemassa kartoitettiin Kajaanin alueen uusien asunto-osakeyhtiöiden kaupan nykyistä tilannetta. Haastateltavat vastasivat varsin yksimielisesti kysymykseen ”Millainen on uusien asunto-osakkeiden myynnin tilanne/volyymi Kajaanissa tällä hetkellä?”. Haastatteluista saaduista vastauksista voitaneen päätellä tämänhetkisen uusien asunto-osakkeiden myynnin tilanteen Kajaanissa olevan hyvässä ja vakaassa tilassa. Tarjolla olevien kohteiden määrästä ei myöskään tällä hetkellä ole vajetta.

*”Tällä hetkellä on kaksi rivitalokohdetta myynnissä ja yksi kerrostalokohde. Huoneistoja on varattu hyvin ennakkomarkkinoinnissa”.*

Haastatteluissa kävi myös ilmi, että Kajaanin uudiskohteet kiinnostavat myös ulkopaikkakuntalaisia asuntosijoittajia. Tähän on osasyynä Kajaanissa vallitseva suhteellisesti korkea vuokrahintataso.

*”Asunto osakkeiden myyntivolyymi on tällä hetkellä varsin hyvä ja kauppa edellisiin vuosiin pienoisessa kasvussa. Kysyntää on sijoitusasuntoihin myös Kainuun maakuntarajojen ulkopuoleltakin”.*

### 5.2.3 Asunto-osakeyhtiöiden perustamisen muutokset

Seuraavassa teemassa selvitettiin lähivuosina tapahtuneita ja mahdollisesti tapahtuvia muutoksia ja muutosten syitä asunto-osakeyhtiöiden perustamisessa Kajaanissa. Tässäkin teemassa haastateltavilla oli yhtenevä mielipide kysymyksen ”Ovatko uusien asunto-osakeyhtiöiden perustamisen määrät muuttuneet tai tulevatko muuttumaan Kajaanissa lähivuosina?”. Uusien asunto-osakeyhtiöiden perustaminen on haastateltavien mukaan hiipunut 2000- luvun alkuvuosien määrästä, yleisestä taloustilanteesta johtuen.

Nykytaso, 2-4 uutta asunto-osakeyhtiötä vuodessa, tulee haastatteluiden perusteella olemaan uusien asunto-osakeyhtiöiden perustamisen taso Kajaanissa myös tulevina vuosina.

*”Tulevaisuudessa vuosittainen volyyymi tulee olemaan nykyisellä tasolla.”*

### 5.2.4 Uuden asunto-osakkeen kaupan muutokset

Viimeisessä teemassa haastattelukysymyksellä ” Ovatko uusien asunto-osakkeiden myynti, myyntimäärät ja myyntiin vaikuttavat seikat muuttuneet tai tulevatko muuttumaan Kajaanissa lähivuosina?” pyrittiin tutkimaan uusien asunto-osakkeiden kaupassa tapahtuneita muutoksia. Myynti ja myyntimäärät ovat pienentyneet 2000- luvun alusta, koska uusien asunto-osakeyhtiöiden tuotanto on vähentynyt. Tulevaisuuden näkymiin haastatelluilla oli eriäviä mielipiteitä, osa uskoi myynnin pienoiseen kehitykseen, osa myynnin vaikeutumiseen.

Jatkokysymyksellä ”Mitkä asiat muutokseen vaikuttavat?” halusin perustaa haastateltavien mielipiteille. Erään haastatellun mukaan myynnin vaikeutumisen syinä ovat väestön vanheneminen, muuttotappio ja käytettyjen asuntojen hintojen kehitys. Myöskin optimistisempää suhtautumistapaa tulevaisuuden tilanteeseen esiintyi.

*”Positiiviset talousuutiset Kainuussa tulevat lisäämään kysyntää uusiin asuntoihin.”*

### 5.2.5 Yhteenveto

Tutkimustulosten perusteella uusien asunto-osakeyhtiöiden perustaminen on Kaajanissa vakaalla tasolla. 2000- luvun alkuvuosien perustamismääristä on ilman epäilystä tultu alaspäin, mutta viimeisten vuosien tilanne ei osoita samankaltaista hiipumista. Tulevina vuosina on odotettavissa viime vuosien ja nykyisen tilanteen tasoista perustamisen jatkumista. Uusien asunto-osakeyhtiöiden perustaminen onkin tärkeää, sillä se antaa luonnollisesti oman heijastuksensa myös uusien asunto-osakkeiden kauppaan.

Uustuotannon vähentyminen on hillinnyt uusien asunto-osakkeiden kauppaa Kaajanissa verrattuna sitä noin 15 vuoden takaiseen tilanteeseen. Asunto-osakeyhtiöiden perustaminen ja uusien asunto-osakeyhtiöiden kauppa kulkevat käsi kädessä, joten uustuotanto määrittää kauppaa myös jatkossa. Tutkimustulosten perusteella ei voida varmistua tulevaisuuden tilanteesta, mutta radikaaleja muutoksia suuntaan tai toiseen ei liene luvassa.



## 6 POHDINTA

Tämän opinnäytetyön pyrkimyksenä oli saada tietoa Kajaanin asunto-osakeyhtiöiden perustamisen ja asunto-osakekaupan nykytilanteesta ja lähivuosina tapahtuneista mahdollisista muutoksista. Haastatteluilla kerättiin tietoa alueella toimivilta kiinteistöalan ammattilaisilta. Tutkimustulosten perusteella tutkimusongelmaan saatiin ratkaisuja, kuten tutkimusosiossa käsitellyistä käy ilmi, muutoksia on tapahtunut mutta tulevaisuuden tapahtumista voimme olla varmoja vasta ajan kuluessa.

Työn tekijä on varsin tyytyväinen sekä tutkimustuloksiin, että myös haastattelu- vaiheessa saatuihin vastauksiin. Tutkimuksessa löydettiin vastauksia käsiteltävän aiheen nykytilanteeseen ja menneisiin lähivuosiin. Tulevien vuosien osalta mahdollista suuntausta on kuitenkin vaikea ennustaa. Asunto-osakeyhtiöiden perustaminen ja uuden asunnon kauppa ovat tällä hetkellä stabiilissa tilanteessa Kajaanissa, ja hyvä niin, koska se kertoo omalta osaltaan myös alueen elinvoimasta.

Tutkimuksesta saatuja tuloksia voidaan pitää varsin luotettavina. Tutkimuksesta saadut tulokset ja tehdyt johtopäätökset vastaavat tutkimusaiheen nykytilannetta, eli tutkimus on validi. Reliabiliteetin tunnusmerkistö täyttyy niin ikään, uusittaessa tutkimus, samat tutkimustulokset voitaisiin todennäköisesti esittää. Tutkimuksen kulku on selostettu vaiheittain ja vastaukset on tuotu esiin haastateltavan antamassa sanamuodossa. Tiedonkeruuvaiheessa useamman henkilön haastattelu olisi voinut antaa lisätukea tutkimustuloksille, mutta lisähaastattelut eivät tässä tilanteessa olleet mahdollisia eivätkä ne olisi muuttaneet tutkimustulosten suuntaa.

Empirian tukena on kohtalaisen laaja-alainen teoriatausta, jossa käsiteltiin muun muassa asunto-osakeyhtiön perustoimintoja ja uuden asunto-osakkeen kauppaa eri vaiheissaan. Teoriaosuus helpottaa työn lukijaa ymmärtämään ja hahmottamaan empiriassa tutkittavaa asiaa.

Opinnäytetyö oli tekijälleen mielenkiintoinen prosessi. Työn aiheesta ja siinä käsiteltävistä asioista tekijällä oli valmiiksi jonkin verran kokemusta ja kosketuspain-

taa. Tekijän oma tietokapasiteetti käsiteltävän aiheen osalta on projektin aikana laajentunut ja mahdollisesti työstä on myös hyötyä tulevaisuudessa muillekin.

## LÄHTEET

Asuntokaupanvirheet. Asunnon ostaminen rakentamisvaiheen aikana. Viitattu 22.2.2017. <http://www.asuntokaupanvirheet.fi/keskeneraisen-uudisasunnon-ostaminen>

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843. Viitattu 22.2.2017.  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843#L2P3>

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Viitattu 20.12.2016.  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599?>

Finanssivalvonta. RS- järjestelmä. Viitattu 22.2.2017.  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>

Furuhjelm, M., Kempainen, A. & Pujals, M. 2011. Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Herrala, O. 3.8.2016. Asuntokauppa romahtanut - "Olemme hyvin, hyvin kaukana hyvistä vuosista". Kauppalehti. Viitattu 17.4.2017.  
<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntokauppa-romahtanut---olemme-hyvin--hyvin-kaukana-hyvista-vuosista/Y37ifPUJ>

Isännöintiliitto. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys. Viitattu 24.1.2017.  
<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/asuminentaloyhtiössä/asuntoosakeyhtiölaki/>

Isännöintiliitto. Taloyhtiön hallitus. Viitattu 26.1.2017.  
<http://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/taloyhtionhallitus/>

Kananen, J. 2014. Laadullinen tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Keskitalo, P. 2009. Uuden asunnon kauppa. Helsinki: Edita Prima Oy.

KVKL 2017. Ajankohtaista. Suomen asuntokauppa käynnistyi reippaasti tammi-kuussa. Viitattu 17.4.2017.

[http://kvkl.fi/ajankohtaista.html#ajankohtaista\\_id\\_31611](http://kvkl.fi/ajankohtaista.html#ajankohtaista_id_31611)

Patentti- ja rekisterihallitus. Tilastoa rekisteröidyistä uusista yrityksistä. Viitattu 16.2.2017.

<https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/rekisteroidytyriykset.html>

Patentti- ja rekisterihallitus. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Viitattu 20.1.2017. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>

Rakennusteollisuus. Laki suojaa asunnon ostajaa. Viitattu 23.2.2017.

<https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Asuminen/Laki-suojaa-asunnonostajaa/>

Taloyhtiö.net. Asuminen ja lainsäädäntö. Viitattu 20.1.2017.

<http://www.taloyhtio.net/lakitieto/lainsaadanto/asuminen/>

Taloyhtiö.net. Hyvä isännöintitapa 18.9.2008 saakka. Viitattu 28.1.2017.

<http://www.taloyhtio.net/hallinto/isannoitsija/hyvaisannointitapa/hit/>

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2002. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki: Tammi.

Viiala, H. & Rantanen, R. 2012. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Kuvio 1. Asunto-osakeyhtiön päätöksenteko ja vastualueet. (Viiala ym. 2012, 13.)

Kuvio 2. Uuden asunnon kaupan pääkohdat. (Keskitalo 2009, 33 – 122.)

Kuvio 3. Tutkimusongelman ratkaiseminen. (Kananen 2014, 20.)

Ennakkoon lähetetyt kysymykset haastateltaville

Millainen on uusien asunto-osakeyhtiöiden perustamisen tilanne/volyymi Kajaanissa tällä hetkellä?

Millainen on uusien asunto-osakkeiden myynnin tilanne/volyymi Kajaanissa tällä hetkellä?

Ovatko uusien asunto-osakeyhtiöiden perustamisen määrät muuttuneet tai tulevatko muuttumaan lähivuosina?

- Mitkä asiat muutokseen vaikuttavat?

Ovatko uusien asunto-osakkeiden myynti, myyntimäärät ja myyntiin vaikuttavat seikat muuttuneet tai tulevatko muuttumaan lähivuosina?

- Mitkä asiat muutokseen vaikuttavat?