

RAKENNUTTAJA JA VAKUUKSIEN ASETTAMINEN

Tutustu tähän ohjeeseen, jos aiot myydä uuden asunnon hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita tai muita yhteisöosuuksia kuluttajille rakentamisvaiheen aikana tai sen jälkeen.

Asuntokauppalain edellyttämät vakuudet määräytyvät sen mukaan, missä vaiheessa asuntojen ostettavaksi tarjoaminen¹ alkaa:

A. Asuntokauppalain edellyttämät vakuudet, kun ostettavaksi tarjoaminen alkaa ennen kuin rakennusvalvonta on antanut käyttöönottohyväksynnän kaikille yhtiölle tuleville rakennuksille (ns. RS-kohteet):

- suorituskyyttömyysvakuus
- rakentamisvaiheen vakuus
- rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus
 - o asetettava, kun rakentamisvaiheen vakuus on vapautettu
 - o jos rakentamisvaiheen vakuus on vapauttamatta, rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta ei tarvitse asettaa sen jälkeen, kun on kulunut 15 kk rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä.

B. Asuntokauppalain edellyttämät vakuudet, kun ostettavaksi tarjoaminen alkaa sen jälkeen, kun rakennusvalvonta on antanut käyttöönottohyväksynnän kaikille yhtiölle tuleville rakennuksille:

- jos rakennuslupa on myönnetty 1.1.2006 tai sen jälkeen
 - o suorituskyyttömyysvakuus
- jos rakennuslupa on myönnetty ennen 1.1.2006
 - o asuntokauppalaki ei edellytä vakuuksien asettamista

Asuntokauppalakiin 1.1.2006 tulleen muutoksen mukaan uuden asunnon ensimmäisen myyjän, käytännössä siis rakennusliikkeen tai rakennuttajan, on asetettava vakuus rakennusvirheiden varalta myös silloin, kun asunnot myydään vasta niiden valmistuttua. Aiemmin tämä kymmenen vuotta voimassa oleva ns. suorituskyyttömyysvakuus oli asetettava vain silloin, kun asuntoja tarjottiin kuluttajille rakentamisvaiheen aikana.

Suorituskyyttömyysvakuuden asettamisvelvollisuus koskee paitsi uudisrakentamista myös uudisrakentamiseen verrattavaa korjausrakentamista sekä lisärakentamista.

¹ Ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan asunto-osakkeen tarjoamista kuluttajalle sellaisin ehdoin, että tämä ei voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta tai sellaisin ehdoin, että kuluttaja saa ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta, mutta hänen on asunto-osakkeen varaamiseksi maksettava rahamäärä, joka ylittää neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.

Asuntokauppalain perusteluissa ei ole tarkasti määritelty, mitä uudisrakentamiseen verrattavissa olevalla korjausrakentamisella käytännössä tarkoitetaan. Lain perustelujen mukaan tällaisesta korjausrakentamisesta on kysymys esimerkiksi silloin, jos kokonaiseen rakennukseen tehdään raskaita korjauksia, joiden tarkoituksena on tehdä rakennuksesta uudenveroinen. Kuluttajavalituslautakunta on yhdessä päätöksessään katsonut, että uudisrakentamiseen verrattavana korjaus- ja perusparannustyönä voidaan yleensä pitää korjauksia, jotka ovat laajoja, asunnon perusrakenteisiin liittyviä töitä ja sisältävät muun muassa kattavat sähkö- ja putkityöt. Yhtenä arviointiperusteena voi olla myös huoneiston käyttötarkoituksen muutos. TI (1688/81/2004).

Suorituskyvyttömyysvakuus on asetettava ennen kuin asuntoyhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Rakennuksen käyttöönottohyväksyntä on osa loppukatselmusta, joten käytännössä vakuus on haettava ennen sitä. Myyjän edun mukaista on kuitenkin järjestää vakuus mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, yleensä jo ennen rakentamisen alkamista. Näin toimien myyjä saa vakuuden yleensä edullisemmin ehdoin, koska vakuutusyhtiö tai muu vakuuden antaja voi seurata rakentamistyötä sen edistyessä.

Käytännössä suorituskyvyttömyysvakuutena on käytetty vakuutusyhtiöiden myöntämää vakuutusta. On kuitenkin huomattava, että vakuutusyhtiön ei ole pakko myöntää vakuutusta. Myyjän kannattaa siksi selvittää vakuudensaantimahdollisuudet mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Suorituskyvyttömyysvakuuden saaminen valmiiksi rakennetulle rakennukselle voi olla vaikeaa, jopa mahdotonta. Joka tapauksessa vakuus voi tulla paljon kalliimmaksi, jos se hankitaan vasta valmiille rakennukselle.²

Suorituskyvyttömyysvakuuden suuruus

Vakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa kokonaismäärän siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakentamiskustannuksista. Lisäksi osakkeenostajan omavastuu saa olla enintään 1,5 prosenttia asunto-osakkeesta tehdyn ensimmäisen kaupan velattomasta hinnasta ja asunto-osakeyhtiön omavastuu enintään 2 prosenttia yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakentamiskustannuksista.

Suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisen valvonta

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakennushanketta todistus koskee, mikälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Käytännössä vakuus on usein vakuutusyhtiön myöntämä rakennusvirhevakuutus, jolloin vakuuden ottaminen käy ilmi vakuutus kirjasta. Jos todistusta ei toimiteta, rakennusvalvonnan on ilmoitettava siitä Kuluttajavirastolle viipymättä. Jos todistus esitetään tai asuntokauppalaki ei sitä kohteessa edellytä, rakennusvalvonnan ei tarvitse tehdä ilmoitusta Kuluttajavirastolle.

Kuluttajavirastolle tarvittaessa toimitettavassa ilmoituksessa rakennusvalvontaviranomaisen on mainittava rakennuspaikka ja rakennus, jossa loppukatselmus on toimitettu, rakennusluvan hakija ja hänen hakemuksessa ilmoitetut yhteystietonsa sekä tieto todistuksen puuttumisesta. Kuluttajaviras-

² Vakuus voi olla myös pankkitakaus tai Kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Jälkimmäisellä tarkoitetaan rakennusliikkeiden tai rakennuttajien muodostaman takausrenkaan antamaa takausta.

ton tehtävänä on selvittää, onko rakennuttaja laiminlyönyt vakuuden asettamista koskevan velvoitteen ja markkinoidaanko kohteen asuntoja lainvastaisesti kuluttajille.

1. Suorituskyvyttömyysvakuuden asettaminen silloin, kun asuntoja tarjotaan kuluttajille rakentamisvaiheen aikana (AsKL 2:19 §)

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai Kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus.

Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönottettavaksi.

Suorituskyvyttömyysvakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle ja osakkeenostajille muun muassa kustannuksista, joista perustajaosakas asuntokauppalaain tai sopimuksen perusteella on vastuussa ja jotka ovat tarpeellisia osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän asuntokauppalaissa tarkoitettun rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi.

2. Suorituskyvyttömyysvakuuden asettaminen valmiina myytävissä kohteissa (AsKL 4:3 a §)

Jos asuntoa myydään tai muuten markkinoidaan kuluttajalle sellaisesta asuntoyhteisöstä, joka ei ole ollut rakentamisvaiheen suojaa koskevan asuntokauppalaain 2 luvun sääntelyn alainen, myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että yhteisön ja ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta edellä kohdan 1. mukainen vakuus. Vakuus on asetettava ennen kuin asuntoyhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Vakuustodistus on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä.

3. Vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä (AsKL 2:17 §)

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä asetetaan osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeiset vakuudet.

Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus, ja sen on oltava voimassa myös yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi.

Rakentamisvaiheen vakuus

Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään viisi prosenttia yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista.³

Rakentamisvaiheen vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään kymmentä prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana rakentamisvaiheen vakuutta laskettaessa pidetään rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta.

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä.

Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Velvollisuus rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden asettamiseen päättyy, kun 15 kuukautta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta laskettaessa pidetään rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta.

4. Velvollisuus vakuuden täydentämiseen rakentamisvaiheen jälkeen tehtävien kauppasopimusten osalta (AsKL 4:3 §)

Jos asunto myydään asuntoyhteisöstä, joka on kuulunut rakentamisvaihetta koskevan asuntokauppalain 2 luvun suojajärjestelmän piiriin, ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on ennen kaupantekoa asetettava ostajan ja yhteisön hyväksi rakentamisajan ja rakentamisajan jälkeistä vakuutta vastaava vakuus asunnon kauppaa koskevan sopimuksen täyttämiseksi.

Vakuuden tarkoituksena on varmistaa, että asuntoyhteisö ja osakkeenostaja asetetaan vakuusturvan osalta samaan asemaan kuin, jos osakekaupat olisi tehty rakentamisvaiheen aikana.

Erillistä vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaisesti asetettu vakuus riittää kattamaan tässä kohdassa tarkoitettun kaupan.

³ Valtioneuvoston asetuksella 835/2005 on annettu tarkemmat säännökset siitä, mitkä rakennuskustannukset on merkittävä taloussuunnitelmaan.

Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi ja vähintään kuuden kuukauden ajan siitä, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan.

5. Lisärakentamisessa vaadittavat vakuudet (AsKL 2:19 c § ja 4:3a §)

Lisärakentamisella tarkoitetaan uusien asuinhuoneistojen rakentamista entuudestaan olemassa ollelle ja osakkaiden hallinnoimalle yhtiölle. Kyse voi olla esimerkiksi ns. ullakkorakentamisesta tai uuden rakennuksen rakentamisesta yhtiölle.

Lisärakentamishankkeissa on asetettava vastaavat suorituskyvyttömyyttä, rakentamisvaihetta sekä rakentamisvaiheen jälkeistä aikaa koskevat vakuudet kuin uudisrakentamisessakin. Suorituskyvyttömyysvakuutta ei kuitenkaan tarvita, jos asuntoja myy tai muuten markkinoi se asuntoyhteisö, jolle uudet asunnot on rakennettu.

6. Osaomistusyhtiöitä koskevat vakuudet (AsKL 2:18 b § ja 4:3a §)

Osaomistusasunnolla tarkoitetaan asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asuinhuoneiston hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta lisäksi perustuu vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen. Osaomistusyhtiöllä tarkoitetaan asuntoyhteisöä, jonka asuinhuoneistojen määrästä yli puolet on osaomistusasuntoja.

Suorituskyvyttömyysvakuus on asetettava osaomistusyhtiöissä samaan tapaan kuin muussakin asuntotuotannossa. Sen sijaan rakentamisvaiheen vakuuden ja sen jälkeisen vakuuden asettamista koskevat säännökset ovat osaomistusyhtiöissä osalta joiltain osin erilaiset:

- rakentamisvaiheen vakuus on asetettava ennen kuin osakkeita tai niiden osaa aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi, ja sen on oltava määrältään vähintään kymmenen prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta.
- rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta.

Lisätietoja:

Tässä ohjeessa on käyty lävitse vakuuksien asettamista koskevia keskeisiä säännöksiä asuntokauppalain (843/1994) 2 ja 4 luvuissa (mukaan lukien lainmuutos 795/2005, HE 21/2005). Vakuussäännöksiä sovelletaan osakeyhtiöiden lisäksi myös muihin asunto-yhteisöihin, kuten asuntoposkikiin. Yksityiskohtaiset tiedot vakuuksista saa tutustumalla asuntokauppalain säännöksiin. Lisätietoja saa myös Kuluttajavirastosta.

Rakennuttaja tarvitsee suorituskyvyttömyysvakuuden, jos

- kohde on asunto-osakeyhtiö- tai muuten yhteisömuotoinen ja osakkeet oikeuttavat asuinhuoneiston hallintaan.
 - o kyse voi olla sekä uudisrakentamisesta että uudisrakentamiseen verrattavasta korjausrakentamisesta.
 - o lisärakentamisessa, esim. ullakkorakentamisessa, suorituskyvyttömyysvakuus vaaditaan silloin, kun hankkeen toteuttaa ulkopuolinen rakentaja tai rakennuttaja, ei asunto-osakeyhtiö.
 - o vakuus on oltava sekä vakituiseen asumiseen että loma-asumiseen käytettävissä huoneistoissa (ei kuitenkaan ns. aikaosuuksasunnoissa).

Suorituskyvyttömyysvakuutta ei tarvita:

- sellaisissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa kohteissa, joita ei tarjota kuluttajien ostettavaksi, vaan osakkaat rakentavat ne omaan käyttöönsä (esim. pari- ja rivitalot), tai huoneistot tulevat vuokra-asuntokäyttöön
 - o vakuus on kuitenkin asetettava, jos samassa kohteessa on sekä omaan käyttöön tai vuokra-asunnoiksi tarkoitettuja huoneistoja että kuluttajien ostettavaksi tarjottavia huoneistoja.
- kohteissa, jotka on tarkoitettu myytäväksi maakaaren mukaisella kiinteistönkaupalla (esim. kiinteistöinä myytävät omakotitalot).
 - o maakaaren piiriin kuuluvat myös ns. hallinnanjakosopimukseen perustuvat asunto- tuotteet, jossa ostajille myydään määräosa tontista ja jossa yhteishallinnan periaatteista sovitaan ostajien kesken hallinnanjakosopimuksella.