

OPAS

PERUSTAJARAKENNUKTAJAN VASTUU ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ



LINDBLAD

Perustajarakennuttajan vastuu asunto-osakeyhtiössä

Tässä oppaassa käsitellään perustajarakennuttajan vastuuta mahdollisista rakentamisen virheistä asunto-osakeyhtiötä kohtaan.

Asiaan liittyvät tärkeät säännökset löytyvät ennen asuntokauppalaista, asunto-osakeyhtiölaista ja vanhentumislaita.

VAKUUSJÄRJESTELMÄ

Yhtiön turvana uusien rakennusten virhetapauksissa ovat perustajarakennuttajan asettamat lakisääteiset vakuudet. Rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisestä vakuudesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 17 §:ssä.

Perustajaosakas on velvollinen asettamaan rakentamisvaiheen vakuuden, jonka määrä on vähintään viisi prosenttia yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista ja 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 käyttöönottettavaksi. Vakuus on käytännössä pankkitakaus tai -talletus.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa perustajaosakas on velvollinen asettamaan rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden, jonka määrä on vähintään kaksi prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönottettavaksi.

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

Asuntokauppalain 2:17a §:n mukaan vakuus on ensisijaisesti voimassa sellaisen vahingon korvaamiseksi, joka yhtiölle on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa.

Vakuus on toissijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka asunto-osakkeen ostajalle on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta. Jos vakuus ei riitä kaikkien asunto-osakkeen ostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä on ensisijaisesti käytettävä virheiden korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen korjauskustannusten mukaisessa suhteessa ja muulta osin jaettava sen mukaan kuin on kohtuullista ottaen huomioon kunkin ostajan kärsimän vahingon määrä ja laatu sekä muut seikat.

Käytännössä vakuuksia voi käyttää, kun perustajarakennuttaja ei jostain syystä korjaa vastuullaan olevia virheitä ja yhtiölle aiheutuu kustannuksia näiden virheiden korjaamisesta.

Vakuuksien vapautuminen

Vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa.

Asuntokauppalain 2:18a §:n nojalla vakuus vapautuu ilman suostumuksia 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä, jos yhtiön hallinta on luovutettu osakkeenostajille. Mikäli virheitä on vielä korjaamatta tai vahinkoja korvaamatta, yhtiön tai osakkeenostajan on siis vastustettava vakuuden vapautumista laissa tarkoitettulla tavalla.

Yhtiön tai asunto-osakkeen ostajan on vastustettava vakuuden vapautumista ja saatettava asia hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajavalituslautakunnan tai kärjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuus muuten vapautuu.

Suorituskyvyttömyysvakuudesta, käytännössä -vakuutuksesta, säädetään asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä. 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, annetaan pankkitakaus tai muu takaus.

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

SUORITUSKYVYTÖMYYSVAKUUS

Suorituskyvyttömyysvakuutus korvaa virheiden korjauskuluja siinä tapauksessa, että perustajarakennuttaja asetetaan konkurssiin tai ajautuu muuten suorituskyvyttömäksi. Suorituskyvyttömyysvakuuden suuruus on 25 % yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Yhtiön omavastuu on 2 % em. rakennuskustannuksista.

Suorituskyvyttömyysvakuutuksia koskee kuitenkin muutama vastuunrajoitus. Ensinnäkin suorituskyvyttömyysvakuuden antaja ei vastaa kustannuksista, joiden kattamiseen muut osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asetetut vakuudet riittävät. Sopimukseen perustuvasta perustajaosakkaan vastuusta vakuuden antaja ei vastaa siltä osin kuin perustajaosakas on sitoutunut voimassa olevan oikeuden mukaista laajempaan vastuuseen.

Lisäksi erityisen merkittävä vastuunrajoitus koskee sitä, että vakuuden antaja ei vastaa sellaisten virheiden kustannuksista, jotka olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa tai, jos vuositarkastusta ei määräajassa toimiteta, sen toimittamiselle säädetyn ajan päättyessä. Tämä rajaa suorituskyvyttömyysvakuuden koskemaan vain vuositarkastuksen jälkeen havaittuja virheitä. Vakuus ei auta siis siinä tilanteessa, että rakennukset ovat jääneet kesken tai jo vuositarkastuksessa on havaittu rakennusvirheitä.



UUDEN ASUNNON VIRHE

Yhtiön kannalta olennaiset virhetilanteet määritellään asuntokauppalain 4 luvun 14 §:ssä.

Asunnossa on virhe, jos

- se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi;
- sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
- rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;
- rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.

Yhtiö vastaa rakennusten kunnossapidosta asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n mukaisesti. Yhtiö vastaa käytännössä rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä. Mikäli virhe on em. rakennuksen osissa, yhtiö käyttää puhevaltaa suhteessa perustajarakennuttajaan.

Yhtiö voi käyttää puhevaltaa osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvan virheen osalta vain silloin, kun virheen oikaiseminen on välttämätöntä. Toki osakkaat voivat valtuuttaa yhtiön toimimaan puolestaan laajemminkin.

4. luku 14 §

Ennen vuositarkastusta havaituun virheeseen vetoaminen

Uuden asunto-osakeyhtiön rakennusten virheisiin vedotaan vuositarkastuksen yhteydessä. Vuositarkastus järjestetään aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Myyjä järjestää vuositarkastuksen. Vuositarkastuksesta laaditaan pöytäkirja.

Yhtiön on vedottava vuositarkastuksessa kaikkiin niihin virheisiin, jotka on havaittu ennen vuositarkastusta tai viimeistään vuositarkastuksessa. Mikäli johonkin virheeseen ei vedota, tältä osin menetetään oikeus vedota virheeseen myöhemminkään.

Jotta kaikki virheet tulee reklamoitua asianmukaisesti, yhtiö järjestää käytännössä tarkastuksen rakennuksiin liittyen ennen vuositarkastusta ja laatii virhelistan, joka toimitetaan vuositarkastukseen. Yleensä tässä käytetään apuna rakennusalan asiantuntijaa.

Vuositarkastuksen jälkeen havaitut virheet eli ns. 10-vuotisvastuu

Vuositarkastuksen jälkeen havaittuihin virheisiin on vedottava kohtuullisessa ajassa eli käytännössä muutaman kuukauden kuluessa siitä, kun ne havaittiin tai ne olisi pitänyt havaita. Yhtiön on oltava siis suhteellisen nopea selvittämään epäilyistä herättäviä asioita. Perustajarakennuttajalle on ilmoitettava sekä virhe että vaatimukset.

Perustajaosakkaan vastuu rakennuksista lakkaa kokonaan 10 vuoden kuluttua sopimusrikkomuksesta tai vahinkotapahtumasta. On epäselvää, mistä tämä ns. 10-vuotisvastuu lasketaan alkavan. Asiasta on olemassa korkeimman oikeuden ratkaisu vuodelta 1997, jossa vastuu alkoi siitä hetkestä, kun perustajarakennuttaja luovutti rakennuskohteen osakkaiden hallintoon (hallinnanluovutuskokous). Ratkaisussa oli kyse vanhan asuntokauppalain ja vanhan vanhentumisasetuksen aikaisista tapahtumista ja on mahdollista, että asiaa arvioitaisiin tänä päivänä toisin.

Vanhentumislaisissa erotellaan toisistaan sopimussuhteeseen perustuvat saatavat ja muuhun kuin sopimussuhteeseen perustuvat saatavat.

On epäselvää, kumpaan kategoriaan yhtiön saatava perustajaosakkaalta kuuluu. On siis epäselvää, lasketaanko vanhentumisaika sopimusrikkomuksesta vai vahinkotapahtumasta ja mikä määritellään tällaiseksi. Mahdollisia vastuun alkamishetkiä on useita. Ilman uudempaa oikeuskäytäntöä voidaan sanoa, että hallinnanluovutuskokous voi hyvinkin olla edelleen sellainen tapahtuma, josta määräaika lasketaan.

10-vuotisvastuun takarajan arviointi realisoituu harvoin, koska kaikkiin virheisiin on vedottava aina kohtuullisessa ajassa. Käytännössä harva virhe ilmenee vasta lähellä 10 vuoden rajaa. Jotta asunto-osakeyhtiö ei ota riskiä määräajan kanssa, mahdollinen 10-vuotistarkastus tulisi tehdä hyvissä ajoin ennen kuin vanhentumisen takaraja on ajankohtainen.

Virheen seuraamukset

Virheen seuraamuksena yhtiö ei voi vedota hinnanalennukseen tai sopimuksen purkuun, koska ei ole varsinaisen kaupan osapuolena. Yhtiölle jää käytössä oikeus vaatia virheen oikaisua tai vahingonkorvausta virheestä. Mikäli perustajarakennuttaja ei korjaa virhettä, vahingonkorvauksen perusteena käytetään yleensä virheen korjaisesta yhtiölle aiheutuneita kustannuksia.

*Lakiapua tarvitessasi
käänny meidän
puoleemme!*



OTA YHTEYTTÄ

Helsingin toimisto

Hiilikatu 3, 00180 Helsinki

☎ 020 749 8160

✉ helsinki@lindblad.fi

Katso muiden paikkakuntien yhteystiedot
osoitteesta: **lindblad.fi/toimistot**

