

## **Valinnainen vuokratontti**

Oikeusvarma kokonaisuus vai horjuva kiinteistöoikeudellinen sopimusjärjestely?

Uudistuva maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö

Tutkielma

Laatija:

Venla Vatanen

23.03.2024

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu

Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

## Tutkielma

**Oppiaine:** Oikeustiede

**Tekijä:** Venla Vatanen

**Otsikko:** Valinnainen vuokratontti – Oikeusvarma kokonaisuus vai horjuva kiinteistöoikeudellinen sopimusjärjestely?

**Ohjaaja:** Martti Häkkänen

**Sivumäärä:** 88 sivua

**Päivämäärä:** 23.03.2024

Tutkielman tarkoitus on systematisoida valinnaiseen vuokratonttimuotoon kytkeytyviä oikeudellisia kysymyksiä ja jännitteitä. Tutkielmassa tarkastellaan valinnaisen vuokratontin pääpiirteitä ja yleisiä oppeja, asunto-osakkeen ostajan asemaa sekä kahta esimerkkisopimusjärjestelyä. Valinnaisesta vuokratontista ei ole juurikaan laadittu juridisia julkaisuja, joten yleisesityksen laatiminen on perusteltua. Tutkielman pääasiallinen metodi on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen. Keskeisimpiä lähdeaineistoja ovat valinnaisen vuokratontin yleisiin oppeihin sovellettava lainsäädäntö esitöineen, oikeuskirjallisuus, oikeuskäytäntö sekä viranomaisaineisto. Tutkielmassa hyödynnetään myös empiiriseksi tutkimusmetodiksi luokiteltavaa laadullista sisältöanalyysiä markkinointimateriaalin sekä uutisoinnin analysoinnin yhteydessä.

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä tyypillisimmin tonttirahaston omistamalle tontille rakennetaan uudiskohde, jota hallinnoi perustajaosakkaan rekisteröimä asunto-osakeyhtiö. Järjestelyn valinnaisuus ilmenee siten, että osakkeenomistajalla on halutessaan oikeus lunastaa tontin määräosa asunto-osakeyhtiön omistukseen. Mikäli hän ei käytä lunastusoikeuttaan, hänellä on velvollisuus maksaa tontinvuokravastiketta yhtiölle, joka maksaa puolestaan maanvuokraa tonttirahastolle. Sopijapuolet laativat keskenään maanvuokrasopimuksen, esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta ja hallinnanjakosopimuksen.

Järjestelyn taustalla on useita erilaisia intressitasoja. Perustajanaosakkaana toimivalle grynderille ja tonttirahastolle valinnainen vuokratonttimuoto on liiketoimintaa, kun taas ostajan näkökulmasta on kysymys asuntokaupasta. Asunto-osakkeen ostaja on järjestelyn ulkopuolinen taho, joka sitoutuu varsinaisten sopijapuolten laatimiin sopimusehtoihin. Ostaja mieltää sopimusehdot vaikeaselkoisiksi, ja valinnaiseen vuokratonttimuotoon kytkeytyviä lisäkustannuksia on hankalaa hahmottaa edes markkinointimateriaalin perusteella. Osakkeenomistaja rahoittaa tontin määräosien kauppa maksamalla tontinvuokravastiketta tai vastaavasti suorittamalla lunastusmaksun. Toisaalta osakkeenomistajalla ei välttämättä ole tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa lunastusajankohtaan.

Asunto-osakkeen ostajan aseman ohella valinnaisen vuokratonttimuodon merkittävimmät ongelmat ovat sopimusteknisiä, sivullissitovuuden tehokkuuteen ja siten järjestelyn oikeusvarmuuteen vaikuttavia seikkoja. Läpinäkyvämpää markkinointitapaa kehittämällä on mahdollista ratkaista ostajan asemaan liittyvät ongelmat. Kiinteistön kaupan esisopimuksella ja kirjaamattomalla hallinnanjakosopimuksella ei ole sivullissitovuutta *ultra partes*, joten sopimus pohja on horjuva. MK:n muutostarpeiden arvioinnin yhteydessä on tarkasteltu myös hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen liittyviä näkökohtia, mutta pääsääntöisesti fundamenttilakien muuttamisen kynnys on lähtökohtaisesti korkealla. Tontin määräosien kauppa voitaisiin toteuttaa esisopimuksen sijaan omistuksenpidätyksehtoa käyttämällä. Ehdollisella kaupalla on vahvempi sivullissitovuus, mutta toisaalta viiden vuoden ehdoton määräaika ei välttämättä sovellu valinnaiseen vuokratonttimuotoon, jossa maanvuokrasopimukset solmitaan pitkäksi ajaksi.

**Avainsanat:** valinnainen vuokratontti, kiinteistöoikeus, sopimusjärjestely, uudisrakentaminen, uuden asunnon kauppa, asunto-osakeyhtiö, yhtiöjärjestys, maanvuokra, maanvuokrasopimus, kiinteistön kaupan esisopimus, yhteisomistus, hallinnanjakosopimus, sopimuskohteen vakuuskäyttö

## Sisällys

<b>Lähteet</b> .....	<b>VI</b>
<b>Lyhenteet</b> .....	<b>XV</b>
<b>1 Johdanto</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Yleistynyt, mutta tuntemattomampi tonttimuoto</b> .....	<b>1</b>
1.1.1 Tutkielman tarkoitus ja metodi.....	2
1.1.2 Tutkielman rakenne ja tutkimuskysymykset .....	4
<b>2 Valinnainen vuokratontti</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 Johdanto</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2 Järjestelyn osapuolet</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3 Lunastusmenettely</b> .....	<b>7</b>
2.3.1 Lunastusoikeuden käyttäminen ja lunastushinnan määräytyminen .....	9
2.3.2 Varainsiirtoverovelvollisuus .....	10
2.3.3 Osakkeenomistajan oikeusasema .....	12
<b>2.4 Johtopäätökset</b> .....	<b>13</b>
<b>3 Asunto-osakkeen ostajan asema</b> .....	<b>15</b>
<b>3.1 Johdanto</b> .....	<b>15</b>
<b>3.2 Uuden asunnon kauppa</b> .....	<b>17</b>
<b>3.3 Tonttimuodon markkinointi</b> .....	<b>19</b>
3.3.1 Myyntiesitteet.....	21
3.3.2 Myynti-ilmoitukset .....	23
<b>3.4 Johtopäätökset</b> .....	<b>24</b>
<b>4 Valinnaisen vuokratontin yleiset opit</b> .....	<b>26</b>
<b>4.1 Johdanto</b> .....	<b>26</b>
<b>4.2 Asunto-osakeyhtiö</b> .....	<b>26</b>
4.2.1 Yhtiöjärjestys .....	28
4.2.2 Hallintaoikeus huoneistoon.....	29
4.2.3 Yhtiökokous .....	30
4.2.4 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot .....	32
4.2.5 Vastikejärjestelmä.....	34
4.2.6 Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus .....	36
4.2.7 Asunto-osakeyhtiön konkurssi .....	38

<b>4.3</b>	<b>Maanvuokra .....</b>	<b>40</b>
4.3.1	Muu asuntoalueen vuokra .....	42
4.3.2	Maanvuokraoikeuden pysyvyys vastikkeellisissa vaihdantatilanteissa .....	43
<b>4.4</b>	<b>Esisopimus kiinteistön määräosien kaupasta .....</b>	<b>45</b>
4.4.1	Esisopimuksen sitovuus .....	47
4.4.2	Esisopimus ja kolmas .....	49
<b>4.5</b>	<b>Hallinnanjakosopimus .....</b>	<b>52</b>
4.5.1	Hallinnanjakosopimus kiinteistölle rakentamisen välineenä .....	54
4.5.2	Hallinnanjakosopimuksen muoto .....	55
4.5.3	Yhteisomistajan hallinta- ja käyttövalta.....	57
<b>4.6</b>	<b>Sopimuskohteen vakuuskäyttö.....</b>	<b>59</b>
4.6.1	Kiinteistöpanttioikeus .....	59
4.6.2	Kiinteistöpanttioikeus maanvuokraoikeuteen .....	62
4.6.3	Kiinteistöpanttioikeus kiinteistön määräosaan.....	64
4.6.4	RS-järjestelmä .....	66
4.6.5	Asunto-osakkeen panttaus .....	71
<b>4.7</b>	<b>Johtopäätökset.....</b>	<b>74</b>
<b>5</b>	<b>Esimerkit.....</b>	<b>77</b>
<b>5.1</b>	<b>Johdanto.....</b>	<b>77</b>
5.1.1	Turun kohde.....	78
5.1.2	Tampereen kohde.....	81
<b>5.2</b>	<b>Johtopäätökset.....</b>	<b>82</b>
<b>6</b>	<b>Lopuksi .....</b>	<b>85</b>
<b>6.1</b>	<b>Johtopäätökset.....</b>	<b>85</b>



## Lähteet

### Kirjallisuus

Aarnio, Aulis, Laintulkinnan teoria. WSOY 1989.

Furuhjelm, Marina – Kanerva, Ari – Kuhanen, Petteri – Rosén, Aki, Asunto-osaakeyhtiölaki. Kommentaari. Osa 1. Kiinteistöalan kustannus Oy 2019.

Hemmo, Mika, Sopimusoikeus I. Talentum Helsinki 2007.

Hemmo, Mika, Sopimusoikeuden oppikirja. Talentum Helsinki 2009.

Hoffrén, Mia, Kollisionratkaisunormien kollisio: kiinteistön luovutus ja vuokrasopimuksen sitovuus. Lakimies 2/2015, s. 196–221. (<https://www-edilex-fi.ezproxy.utu.fi/lakimies/151460003.pdf>, Luettu 24.8.2023).

Iso-Aho, Mikko, Oikeustapauskommentti KHO 2013:43. Defensor Legis 4/2013, s. 706–723. ([https://www-edilex-fi.ezproxy.utu.fi/defensor\\_legis/109360020.pdf](https://www-edilex-fi.ezproxy.utu.fi/defensor_legis/109360020.pdf), Luettu 16.1.2024).

Jauhiainen, Jyrki – Järvinen, Timo – Nevala, Tapio, Asunto-osaakeyhtiölaki. Alma Talent 2019.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari, Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum Media Oy 2010.

Kartio, Leena, Esisopimuksen voimassaoloaika ja raukeaminen – muuttumassa olevan oikeutemme tarkastelua. Oikeustieto 1/1995, s. 8–9. (<https://www-edilex-fi.ezproxy.utu.fi/oikeustieto/740006.pdf>, Luettu 14.9.2023).

Kasso, Matti, Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Alma Talent 2014.

Makkonen, Antti, Asunto- ja kuluttajarahoitus. Talentum Media Oy 2016.

Mikkola, Tuulikki, Yhteisomistus. Alma Talent 2017.

Nevala, Tapio, Asuntokauppalaki. 3., uudistettu painos. Talentum Pro 2016.

Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä I: Kiinteistönkauppa ja muut luovutukset. Talentum Pro 2016.

Niemi, Matti Ilmari, Maakaaren järjestelmä III: Kiinnitys ja panttioikeus. Alma Talent 2020.

Nieminen, Martti – Nykänen, Pekka, Kiinteistösijoitusrahastot ja Suomen verotusvallan rajat. Verotus 3/2020 s. 279–293, Referee-artikkeli.

(<https://www-edilex-fi.ezproxy.utu.fi/verotuslehti/209820002.pdf>, Luettu 29.9.2022).

Roininen, Petri, Asunto: Elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent 2018.

Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa, Sopimusoikeuden perusteet. Alma Talent 2018.

Saarnilehto, Ari – Edelman, Tom – Lehtinen, Tuomas – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika, Varallisuus oikeus. Alma Talent 2019.  
(<https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.ezproxy.utu.fi/teos/EAIBGXCT>, Päivitetty elokuussa 2023).

Salmela, Marja – Normo, Pekka, Tonttirahastot sotkevat asuntomarkkinoita. Yhdyskuntasuunnittelu 2021/59(1), s. 6–9.

(<https://doi.org/10.33357/ys.111427>, Luettu 22.8.2023).

Tammi-Salminen, Eva, Esinevakuusoikeuden perusteet. Alma Talent 2015.

Tepora, Jarno, Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä, s. 217–277 teoksessa Kirjoituksia varallisuus oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Opiskelijakirjaston verkkojulkaisu 2009. Helsingin yliopisto, Yksityisoikeuden laitos 2000.

Tepora, Jarno, Hallinnanjakosopimuksesta kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä. Business Law Forum 2004. Edilex 10.3.2006, s. 321–365. (<https://www-edilex-fi.ezproxy.utu.fi/artikkelit/3070.pdf>, Luettu 24.8.2023).

Wirilander, Juhani, Maanvuokraoikeus. 2., uudistettu painos. Lakimiesliiton kustannus 1993.

Zitting, Simo – Rautiala, Martti, Esineoikeuden oppikirja. 4. tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen Lakimiesliiton Kustannus Oy 1976.

## **Virallislähteet**

### **Hallituksen esitykset**

HE 143/1957 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi eräistä yhteisomistussuhteista.

HE 126/1965 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle maanvuokralainsäädännön uudistamiseksi.

HE 104/1990 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi arvo-osuusjärjestelmästä sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi.

HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 24/2009 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.

HE 127/2018 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi huoneistotietojärjestelmästä ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

### **Ministeriöiden julkaisut**

Oikeusministeriön julkaisu 2022:17: Arviomuistio maakaaren muutostarpeista. Lausuntotiivistelmä.

Valtiovarainministeriön julkaisu 2019:56: Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista. Työryhmän mietintö.

### **Internetlähteet**

#### **Sivustot**

Asunnon ostaminen uudiskohteesta: Tiedätkö nämä asiat? OP Media 17.11.2021.  
<https://www.op-media.fi/asunnon-osto/asunnon-ostaminen-uudiskohteesta/>  
(Luettu 12.10.2022).

Asunto valinnaisella vuokratontilla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 12.12.2021.  
<https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/uudisasunnot/asunto-valinnaisella-vuokratontilla/> (Luettu 30.9.2022).

Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot yhteen. Maanmittauslaitos.  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistotietojarjestelma> (Luettu 23.1.2024).

Hypon Tonttikonsepti® - luotettava rahoitusmalli tonttikonseptin kehittäjältä. Suomen Hypoteekkiyhdistys.  
<https://www.hypo.fi/asuminen/tonttikonsepti/> (Luettu 3.10.2022).

Kannattaako vuokratontin osuus lunastaa omaksi vai ei? OP Media 14.2.2019.  
<https://www.op-media.fi/asunnon-osto/kannattaako-vuokratontin-osuus-lunastaa-omaksi-vai-ei/> (Luettu 2.10.2022).



Kuluttaja-asiamieheltä suositus uudisasuntojen markkinointiin verkossa. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 22.6.2021.

<https://www.kkv.fi/ajankohtaista/kuluttaja-asiamiehen- uutiskirje/kuluttaja-asiamieheltä-suositus-uudisasuntojen-markkinointiin-verkossa/> (Luettu 30.9.2022).

Kuluttaja-asiamies ja aluehallintovirastot: Uudisasuntoja markkinoidaan puutteellisilla tiedoilla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 29.11.2023.

<https://www.kkv.fi/ajankohtaista/tiedotteet/kuluttaja-asiamies-ja-aluehallintovirastot-uudisasuntoja-markkinoidaan-puutteellisilla-tiedoilla/> (Luettu 27.1.2024).

Ohje hyvästä välitystavasta 12.9.2023.

<file:///C:/Users/User1/Downloads/ohje-hyvasta-valitystavasta-12092023-1.pdf> (Luettu 12.1.2024).

Taloyhtiö maksaa varainsiirtoveroa valinnaisen vuokratontin lunastamisesta. Verohallinto 11.3.2021.

<https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/taloyhtioiden-verotus/varainsiirtovero-vuokratontin-lunastamisesta/> (Luettu 12.1.2024).

Uudisasuntojen verkkomarkkinointi. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 1.6.2021.

<https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/tietoa-ja-ohjeita-yrityksille/uudisasuntojen-verkkomarkkinointi/> (Luettu 30.9.2022).

Vuokratontin lunastaminen omaksi – kannattaako se? Sijoitusovi.com 3.3.2021.

<https://sijoitusovi.com/kannattaako-vuokratontin-lunastaminen/> (Luettu 3.10.2022).

## **Markkinointimateriaali**

Asunto Oy Helsingin Kirjekyyhky 6.

<https://evalahti.com/asunnot/helsinki/asunto-oy-helsingin-kirjekyyhky-6/> (Luettu 14.11.2023).

Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka.

<https://www.redinmajakka.fi> (Luettu 27.1.2024).

Asunto Oy Helsingin Waltari.

<https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/helsinki/meilahti/taloyhtiot/r83477/asunto-oy-helsingin-waltari> (Luettu 26.1.2024).

Asunto Oy Tampereen Fenderi.

<https://peabkoti.fi/siteassets/tampere/ranta-tampella/fenderi/lataa-tasta-fenderin-esite.pdf> (Luettu 27.1.2024).

Asunto Oy Tampereen Fenderi 2H+K+S+KPH+LAS.P.

<https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/tampere/17686070> (Luettu 28.1.2024).

Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Preludi 3H+K+S.

<https://huoneistokeskus.fi/myytavat-asunnot/raamikatu-12-tampere-niemenranta-21150624/> (Luettu 27.1.2024).

Asunto Oy Tampereen Pisparannan Erina 1H+KT+KPH.

<https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot/tampere/17096381> (Luettu 26.1.2024).

Asunto Oy Turun Herttua.

<https://www.pohjolarakennus.fi/kodit/turku/herttuankulma/asunto-oy-turun-herttua/> (Luettu 14.11.2023).

Asunto Oy Turun Station East.

<https://peabkoti.fi/asunnot/turku/turun-station-east/> (Luettu 12.10.2022).

Asunto Oy Turun Station East A41 3H+KT.

<https://peabkoti.fi/asunnot/turku/turun-station-east/a41/> (Luettu 12.1.2024).

## Uutiset

Asiantuntija: Vuokratonttien käyttöön lisää läpinäkyvyyttä – asuntoon pääsee kiinni jopa 10 prosentilla sen arvosta. Rakennuslehti 14.3.2022.

<https://www.rakennuslehti.fi/2022/03/asiantuntija-vuokratonttien-kayttoon-lisaa-lapinakyvytta-asuntoon-paasee-kiinni-jopa-10-prosentilla-sen-arvosta/> (Luettu 10.10.2022).

Asuntomarkkinoilla tehdään nyt tiliä tonteilla – Asunnon ostaja, lue tontin vuokrasopimus tarkasti. Yle Uutiset 26.10.2018.

<https://yle.fi/uutiset/3-10411967> (Luettu 11.10.2022).

Asunto voi vaikuttaa todellista halvemmalla – tämä ehto tulee monelle ostajalle yllätyksenä. Ilta-Sanomat 2.3.2020.

<https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000006422164.html> (Luettu 12.10.2022).

Asuntojen tonttien yleistynyt hinnoittelutapa ”kauhistuttaa” – Lue esimerkkilaskelma Tampereelta. Kauppalehti 8.3.2020.

<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntojen-tonttien-yleistynyt-hinnoittelutapa-kauhistuttaa-lue-esimerkkilaskelma-tampereelta/517bf256-7e07-4eeb-b750-0d982bafb448> (Luettu 1.10.2022).

Asuntokaupassa levinnyt uusi ilmiö – ota selvää tontin omistajasta ennen kauppaja. Rakennuslehti 10.2.2017.

<https://www.rakennuslehti.fi/2017/02/asuntokaupassa-levinnyt-uusi-ilmio-ota-selvaa-tontin-omistajasta-ennen-kauppoja/> (Luettu 3.10.2022).

Asuntokauppaa hämmentävä menettely lisääntynyt rajusti – Espoossa lähes joka toinen uusi asunto on jo tonttirahaston tontilla. Rakennuslehti 30.1.2020.

<https://www.rakennuslehti.fi/2020/01/tonttirahastot-ovat-yleistyneet-rajusti-voituoda-asunnon-ostajille-ikavia-yllatyksia/> (Luettu 3.10.2022).

Asuntokauppaan on levinnyt ikävä ilmiö – Tonttiedoilla pelaaminen on mennyt niin pitkälle, että kaikki rakentajataan eivät sitä hyväksy. Rakennuslehti 24.3.2022.

<https://www.rakennuslehti.fi/2022/03/asuntokauppaan-on-levinnyt-ostajan-kannalta-ikava-ilmio-rahaston-tonttia-ei-voi-lunastaa-heti-kustannustiedot-jaavat-piiloon/> (Luettu 2.10.2022).

Huolettaako markkinoiden turbulenssi? – Tonttirahastot ovat hyvä valinta vakaata tuottoa matalalla riskillä etsivälle. Talouselämä 3.10.2021.

<https://www.talouselama.fi/uutiset/huolettaako-markkinoiden-turbulenssi-tonttirahastot-ovat-hyva-valinta-vakaata-tuottoa-matalalla-riskilla-etsivalle/9fe535b0-246d-489c-b21a-845d0b907b3b> (Luettu 6.10.2022).

Ihmetystä herättänyt taloyhtiön sadan vuoden vuokratontti myytiin jo eteenpäin. Rakennuslehti 30.1.2020.

<https://www.rakennuslehti.fi/2020/01/ihmetysta-herattanyt-taloyhtion-sadan-vuoden-vuokratontti-myytiin-jo-eteenpain/> (Luettu 6.10.2022).

Nyt myydään uusia asuntoja sadan vuoden vuokratontilla ilman lunastusoikeutta – vuokra nousee alkuvaiheessa nopeasti. Rakennuslehti 1.6.2018.

<https://www.rakennuslehti.fi/2018/06/nyt-myydaan-uusia-asuntoja-sadan-vuoden-vuokratontilla-ilman-lunastusoikeutta-vuokra-nousee-alkuvaiheessa-nopeasti/> (Luettu 10.10.2022).

- Onko vuokratontti vaara? Riippuu omistajasta – kaupunki on yleensä luotettava, seurakuntayhtymä tai tonttirahasto välttämättä ei. Talouselämä 17.4.2019.  
<https://www.talouselama.fi/uutiset/onko-vuokratontti-vaara-riippuu-omistajasta-kaupunki-on-yleensa-luotettava-seurakuntayhtyma-tai-tonttirahasto-valttamatta-ei/4b48a159-b093-4b0e-980f-2c420e5cba8b> (Luettu 10.10.2022).
- Rakennusliikkeet antavat valinnaisesta vuokratontista ruusuisen kuvan – ostajat eivät aina tiedä, mitä sopimus sisältää, ja tontti voi nostaa myös asuntojen hintoja. Helsingin Sanomat 3.11.2018.  
<https://www.hs.fi/koti/art-2000005886822.html> (Luettu 1.10.2022).
- Suomen Pankki: ”Tonttirahastojen omistamat vuokratontit voivat hämärtää asumisen hintaa” – Lunastusoikeus ja vuokrankorotukset sudenkuoppina. Yle Uutiset 5.4.2019.  
<https://yle.fi/uutiset/3-10716849> (Luettu 2.10.2022).
- Vuokratontti on osa rahoitusta. Rakennuslehti 4.3.2022 nro 8/2022.  
<https://www.grannenfeltfinance.fi/fi/ajankohtaista/vuokratonttionosarahoitusta> (Luettu 28.9.2022).
- Yhä useamman uuden asunnon tontti on myyty rahastolle – asunnon ostajille kerrotaan huonosti vuokratontin kalliista kustannuksista. Rakennuslehti 1.6.2018.  
<https://www.rakennuslehti.fi/2018/06/yha-useamman-uuden-asunnon-tontti-on-myyty-rahastolle-asunnon-ostajille-kerrotaan-huonosti-vuokratontin-kalliista-kustannuksista/> (Luettu 3.10.2022).

### **Sanomalehtien artikkelit**

- Tontista tuli palapeli. Taloustaito 4/2019 (Luettu 1.10.2022).
- Tonttirahastojen uusi malli hämärtää asunnon kokonaishintaa. Rakennuslehti 25.3.2022 nro 11/2022 (Luettu 28.9.2022).

### **Esimerkkisopimukset**

- Asunto Oy Tampereen Fenderi.  
Esisopimus kiinteistön määräosan kaupasta (MML)  
Maanvuokrasopimus (MML)  
Yhteisösäännöt (PRH)

Asunto Oy Turun Station East.

Esisopimus koskien kiinteistön määräosien kauppaa ja  
maanvuokrasopimusten tekemistä (MML)

Maanvuokrasopimus (MML)

Sopimus Turun kaupungin ensimmäisen (1.) kaupunginosan 52. korttelin  
tontin 2 (853–1–52–2) hallinnan jakamisesta tontin omistajien kesken (MML)

Yhteisösäännöt (PRH)

## **Oikeuskäytäntö**

### **Korkein hallinto-oikeus**

KHO 1990:504

KHO 2003:6

KHO 2013:34

KHO 2013:43

KHO 2016:6

### **Korkein oikeus**

KKO 1933 I 23

KKO 1943 II 128

KKO 1944 II 29

KKO 1947 I 3

KKO 1948 II 55

KKO 1951 I 5

KKO 1955 II 20

KKO 1962 II 96

KKO 1970 II 17

KKO 1971 II 51

KKO 1976 II 71

KKO 1981 II 164

KKO 1985 II 52

KKO 1985 II 75

KKO 1985 II 124

KKO 1985 II 175

KKO 1986 II 59  
KKO 1986 II 158  
KKO 1987:12  
KKO 1992:82  
KKO 1993:139  
KKO 1994:142  
KKO 1995:60  
KKO 1995:160  
KKO 1996:104  
KKO 1998:13  
KKO 1999:9  
KKO 1999:48  
KKO 1999:111  
KKO 2000:89  
KKO 2005:65  
KKO 2005:83  
KKO 2006:18  
KKO 2007:15  
KKO 2010:34  
KKO 2012:88  
KKO 2013:47  
KKO 2013:51  
KKO 2015:80  
KKO 2016:33  
KKO 2016:43

**Kuluttajariitalautakunta**

KRIL 21.1.2009 drno 4163/82/20

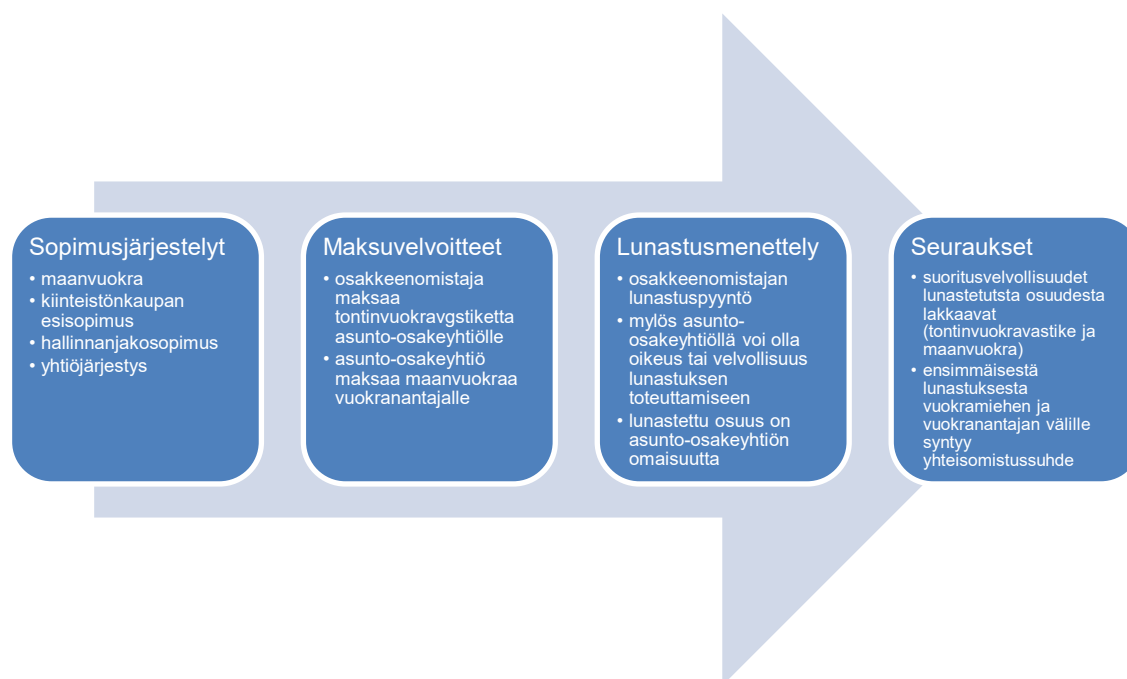
## Lyhenteet

AsuntoKL	Asuntokauppalaki (843/1994)
AOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)
GDPR	Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus luonnollisten henkilöiden suojelusta henkilötietojen käsittelyssä sekä näiden tietojen vapaasta liikkuvuudesta ja direktiivin 95/46/EY kumoamisesta (2016/679)
HTJL	Laki huoneistotietojärjestelmästä (1328/2018)
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KiintVäl	Kiinteistönvälityslaki (1074/2000)
KKO	Korkein oikeus
KKV	Kilpailu- ja kuluttajavirasto
KL	Konkurssilaki (120/2004)
KRIL	Kuluttajariitalautakunta
KSL	Kuluttajansuojalaki (38/1978)
KML	Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)
KRIL	Kuluttajariitalautakunta
MK	Maakaari (540/1995)
MML	Maanmittauslaitos
MVL	Maanvuokralaki (258/1966)
OikTL	Oikeustoimilaki (228/1929)
PRH	Patentti- ja rekisterihallitus
UK	Ulosottokaari (705/2007)
VSVL	Varainsiirtoverolaki (931/1996)
VelkakirjaL	Velkakirjalaki (622/1947)
Välitysliikelaki	Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä (1075/2000)
YhtOmL	Laki eräistä yhteisomistussuhteista (180/1958)

# 1 Johdanto

## 1.1 Yleistynyt, mutta tuntemattomampi tonttimuoto

Valinnainen vuokratontti on kiinteistöoikeudellinen sopimusjärjestely (Kuva 1), jonka käyttö on yleistynyt uudiskohderakentamisessa 2010-luvulta alkaen. Tonttimuodon esiintyvyys painottuu selvästi pääkaupunkiseudulle, mutta se on käytössä myös muualla Suomessa.<sup>1</sup> Vaikka valinnainen vuokratontti on yleistynyt, uutisoinnin perusteella se kuitenkin on etenkin asunto-osakkeen ostajalle tuntemattomampi käsite kuin perinteinen omistus- tai vuokratonttimuoto. Ostajalle järjestelyssä on kysymys asuntokaupasta, kun taas sopimusjärjestelyjen osapuolille tonttimuodon valinta ja käytetty rahoitusmalli perustuu liiketoiminnallisiin intresseihin.



Kuva 1. Valinnainen vuokratontti -järjestelyn kulku. Sopimusjärjestelyt aikaansaavat maksuvelvollisuuden, kun taas lunastusmenettelyn seurauksena suoritusvelvollisuudet lunastetusta määräosasta lakkaavat, ja asunto-osakeyhtiön ja vuokranantajan välille syntyy yhteisomistussuhde.

Valinnaisen vuokratontin perusjuridiikan muodostavat erityisesti maanvuokran, asunto-osakeyhtiön, yhteisomistuksen, hallinnanjakosopimuksen ja esinevakuuksien yleiset opit.

<sup>1</sup> Asuntojen tonttien yleistynyt hinnoittelutapa ”kauhistuttaa” – Lue esimerkkilaskelma Tampereelta. Kauppalehti 8.3.2020. Espoon kaupunki on 2020-luvulla arvioinut, että tonttirahastot omistavat jo noin puolet tai jopa enemmänkin, uusien omistuseros- ja rivitalojen tonteista. Ks. Salmela – Normo 2021, s. 7; Asuntokauppaa hämmäntävä menettely lisääntynyt rajusti – Espoossa lähes joka toinen uusi asunto on jo tonttirahaston tontilla. Rakennuslehti 30.1.2020.



Sopimusjärjestely perustuu maanvuokrasopimukseen, kiinteistönkaupan esisopimukseen ja hallinnanjakosopimukseen, mutta myös yhtiöjärjestyksen määräyksiin. Sopimusteknisiin yksityiskohtiin liittyvät oikeudelliset jännitteet kuitenkin saattavat yhtäältä vaikuttaa järjestelyn oikeusvarmuuteen ja toisaalta vuokranantajan henkilöön. Vuokranantajataholla on merkitystä erityisesti osakkeenomistajan kannalta, mutta ääritapauksessa myös yhtiön maksukykyisyyden näkökulmasta.

### 1.1.1 Tutkielman tarkoitus ja metodi

Tonttimuodon tuntemattomuutta ilmentää myös se seikka, että valinnaisen vuokratontin käsitettä ei ole juridisesti sitovalla tavalla määritelty. Valinnaista vuokratonttia ei siinä mielessä voida määritellä vakiintuneeksi juridiseksi käsitteeksi, mikä toisaalta on ristiriidassa sen runsaan esiintyvyyden kanssa. Valinnaisesta vuokratonttimuodosta ei myöskään ole laadittu kattavaa yleisesitystä. Kun aihetta ei ole juurikaan tutkittu, järjestelyn mahdollisia kehitystarpeitakaan ei ole voitu riittäväällä tavalla tunnistaa ja tarkastella. Oikeuskäytäntöä valinnaisesta vuokratontista ei käytännössä löydy lukuun ottamatta KHO:n ratkaisua vuodelta 2016.<sup>2</sup> Myös KRIL on vuonna 2009 tarkastellut valinnaisella vuokratontilla sijaitsevan myyntikohteen markkinointia myyjän tiedonantovelvollisuuden näkökulmasta.<sup>3</sup> Sittenkin kuluttaja-asiamies on puuttunut valinnaisen vuokratonttimuodon puutteelliseen markkinointiin antamalla suosituksensa uudisasuntojen verkkomarkkinoinnista vuonna 2021. Valinnaisesta vuokratontista on lisäksi uutisoitu runsaasti erityisesti ammattilehdissä, kuten Rakennuslehdessä.

Julkaisujen puutteellisuuden vuoksi on etenkin lainopillisesti perusteltua pyrkiä laatimaan mahdollisimman kattava yleisesitys valinnaisesta vuokratonttimuodosta ja siihen kytkeytyvästä perusjuridiikasta. Tutkielman tarkoituksena on näin ollen tunnistaa ja systematisoida valinnaisen vuokratontin yleisiä oppeja ja lopuksi tarkastella järjestelyä esimerkkisopimusten valossa. Analysoinnin kohteena on kaksi sopimusjärjestelyä, joissa kummassakin tontin vuokranantajana toimii yksityinen taho. Olen pyytänyt sopimukset Maanmittauslaitokselta ja valinnut järjestelyt periaatteessa sattumanvaraisesti. Järjestelyistä valikoituivat tarkastelun kohteiksi ne, joista oli mahdollisimman monta sopimusinstrumenttia saatavavilla. Koska tarkastelen ainoastaan kahta järjestelyä, ei havaintojeni pohjalta voida yleistää kaikkia valinnainen vuokratontti -järjestelyjä kuvatun kaltaisiksi nimenomaisesti

---

<sup>2</sup> KHO 2016:6.

<sup>3</sup> KRIL 21.1.2009 drno 4163/82/20.

suppean otannan vuoksi. Toki havainnot antavat tietoja mahdollisista ongelmista, joita järjestelyn sopimus pohjaan saattaa liittyä. Toisaalta esimerkkisopimuksissa näkyvät tietyt ongelmakohdat saattavat olla osin yleistettävissä kaikkiin järjestelyihin, kun käytössä olevat sopimusinstrumentit ovat valinnaisen vuokratontin kohdalla pääsääntöisesti aina samat. Esimerkkisopimusten tarkastelu antaa mahdollisuuden tarkastella valinnaisen vuokratontin sopimusjärjestelyn käytännön toimivuutta näiden kahden järjestelyn osalta niin sopijapuolten kuin ulkopuolisen roolissa olevan asunto-osakkeen ostajan kannalta – onko tonttimuodon sopimus pohja tosiasiallisesti vakaa vai tulisiko sitä jollakin tavoin kehittää?

Tutkielman painopiste on kansallisessa kiinteistöoikeudessa, joten tarkastelen valinnaista vuokratonttimuotoa nimenomaisesti kiinteistöjuridiikasta käsin. Näin ollen sijoittajan eli tonttirahaston tai siihen sijoittavan näkökulma on tarkoituksella rajattu pois. Valinnainen vuokratontti -järjestelyn pääpiirteitä käsitellessäni tonttirahasto on esillä siinä määrin kuin se tutkielman sujuvuuden ja selkeyden kannalta on perusteltua. Tutkielman neljännen pääluvun asunto-osakeyhtiötä käsittelevässä alaluvussa avaan yleisellä tasolla lyhyesti, miten asunto-osakeyhtiön mahdollinen konkurssi vaikuttaa osakkeenomistajaan. Tarkoitukseni ei ole käsitellä aihetta kattavasti kaikkien osapuolten kannalta eikä tarkastella sitä vakuusjärjestelyiden näkökulmasta. Ajatuksena tässä kohdassa on ollut selventää osakkeenomistajan asemaa konkurssissa taloudellisesta näkökulmasta. Aihetta sivutaan lisäksi pitkin tutkielmaa.

Käyttämäni tutkimusmetodi on oikeusdogmaattinen eli lainopillinen.<sup>4</sup> *Aarnion* mukaan oikeustiede on ”sääntötutkimusta”. Täsmällisemmin ilmaistuna ”lainoppi on käytännöllistä tai käytännönläheistä tutkimusta”, mutta myös itse yhteiskunnallista käytäntöä siitä, mikä on uskomuksemme oikeusjärjestyksen sisällöstä.<sup>5</sup> Lainopillinen tulkinta muodostetaan toisaalta selvittämällä oikeussäännön sisältö ja toisaalta systematisoimalla oikeusjärjestyksen sisältöä tyyppitapausten tarkastelun kautta.<sup>6</sup> *Aarnio* rinnastaa lainopillisen tutkimuksen lainsoveltajan eli tuomarin harjoittamaan tulkintaan, koska ”lainoppi sitoutuu ainakin jonkinasteisesti lakipositivistiseen taustaoletukseen, se hyväksyy tietyn oikeuslähdeluettelon, nojautuu

---

<sup>4</sup> Aarnio 1989, s. 55–57.

<sup>5</sup> Aarnio 1989, s. 55.

<sup>6</sup> Aarnio 1989, s. 56–57.

määrättyihin metodisiin sääntöihin ja periaatteisiin sekä on ainakin jossakin määrin arvosidonnaista”.<sup>7</sup>

### 1.1.2 Tutkielman rakenne ja tutkimuskysymykset

Toisessa luvussa jäsentelen valinnainen vuokratontti -järjestelyn pääpiirteet. Esittelen järjestelyn osapuolet ja lunastusmenettelyn kulun. Kolmas luku käsittelee asunto-osakkeenostajan asemaa. Näin sen tarkoituksenmukaiseksi, kun ostaja sitoutuu järjestelyn ehtoihin ulkopuolisen asemastaan huolimatta. Tarkoituksenani on tässä luvussa antaa mahdollisimman hyvä käsitys ostajan asemasta ja hankaluuksista tiedonsaannissa ostajalle suunnattua valinnaisen vuokratonttimuodon markkinointimateriaalia analysoimalla. Pohdin myös tässä yhteydessä hieman kiinteistövälitysliikkeen tiedonantovelvollisuutta ja peilaan markkinointimateriaalia sekä KRIL:n antaman ratkaisuun että kuluttaja-asiamiehen tuorempiin kannanottoihin. Neljäs luku pohjautuu valinnaisen vuokratontin perusjuridiikan muodostavien yleisten oppien tarkasteluun, kun taas viidennessä luvussa keskityn analysoimaan kahta valinnaisen vuokratontin sopimusjärjestelyä esimerkkisopimusten näkökulmasta *in concreto*. Kuudennessa luvussa esittelen tutkielman johtopäätökset ja teen lopuksi lyhyen yhteenvedon.

Tutkimuskysymykseni on:

Valinnainen vuokratontti kiinteistöoikeudellisena järjestelynä ja siihen liittyvät oikeudelliset kysymykset ja jännitteet?

Tätä kysymystä tarkastellaan myös kahden sopimusjärjestelyn esimerkkisopimusten valossa.

---

<sup>7</sup> Aarnio 1989, s. 61.

## 2 Valinnainen vuokratontti

### 2.1 Johdanto

Valtiovarainministeriön selvityksen mukaan valinnainen vuokratontti on ”vuokra- ja omistustontin eräänlainen välimuoto”<sup>8</sup> ja siten selvästi omistus- ja vuokratontista erilliseksi katsottu tonttimuoto. Järjestelyssä asunto-osakeyhtiön hallinnoimat uudisrakennukset sijaitsevat osin yhtiön omistamalla ja osin vuokratulla tontilla.<sup>9</sup> Asunto-osakeyhtiön omistusoikeuden laajuus tontista riippuu siitä, kuinka moni osakkeenomistaja on käyttänyt lunastusoikeuttaan ja esittänyt yhtiölle lunastuspyynnön osuudestaan.<sup>10</sup> Valinnaisuudella tarkoitetaan nimenomaisesti sitä, että osakkeenomistajalla on oikeus valita, haluaako hän lunastaa osakeomistukseensa perustuvan osuutensa valinnaisesta vuokratontista vai jättää sen lunastamatta. Niin kauan kuin osakkeenomistaja ei ole käyttänyt lunastusoikeuttaan, hän on velvollinen maksamaan kuukausittain tontinvuokravastiketta asunto-osakeyhtiölle. Lunastusmaksun suoritettuaan osakkeenomistajan tontinvuokravastikkeen maksuvelvollisuus lakkaa, ja lunastettu tontin määräosa siirtyy asunto-osakeyhtiön omistukseen.<sup>11</sup>

Järjestelyn taustalta on löydettävissä useita erilaisia intressitasoja. Valinnaisessa vuokratonttimuodossa voidaan nähdä hyötyjä niin asunto-osakkeen ostajan kuin tonttirahaston näkökulmasta. Tonttimuodon käytön taustalla on hyvä ajatus uudisasunnon hankkimiseen liittyvän kynnyksen madaltamisesta. Irrottamalla tontin arvo pois asunnon kauppahinnasta rahoitetaan periaatteessa samalla asunto-osakkeen ostajan maksamaa kauppahintaa. Järjestelyn ansiosta kauppahinta on siten jopa merkittävästi alhaisempi verrattuna asuntomarkkinoiden keskimääräiseen hintatasoon. Kun kauppahinta on matalampi, ostajan ei tarvitse myöskään hakea niin suurta asuntolainaa. Mikäli asunto-osake hankitaan liikehuoneistoksi, pääomaa jää enemmän liiketoiminnan käyttöön, kun lunastusmaksua ei tarvitse ainakaan välittömästi, jos ei lainkaan, suorittaa.<sup>12</sup> Valinnainen vuokratontti antaakin ostajalle joustoa, kun hän saa yleensä valita suorittaako lunastusmaksun vai ei. Myös

---

<sup>8</sup> Valtiovarainministeriön julkaisuja 2019:56: Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista. Työryhmän mietintö, s. 22.

<sup>9</sup> *ibid.*

<sup>10</sup> *ibid.*

<sup>11</sup> Asunto valinnaisella vuokratontilla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 12.12.2021.

<sup>12</sup> Asiantuntija: Vuokratonttien käyttöön lisää läpinäkyvyyttä – asuntoon pääsee kiinni jopa 10 prosentilla sen arvosta. Rakennuslehti 14.3.2022. Elinkeinonharjoittaja on jo kuluttajansuojalain (38/1978, KSL) näkökulmasta tavanomaista kuluttajaa vahvemmassa asemassa ja siten todennäköisesti valvutuneempi ottamaan selvää järjestelyn ehdoista riittävällä tavalla.

rakennusliikkeet ja kiinteistösjoiittajat pitävät valinnaista vuokratonttimuotoa aidosti toimivana järjestelmänä.

## 2.2 Järjestelyn osapuolet

Uudisrakentamisessa valinnaisen vuokratonttimuodon käyttö on yhä yleisempää.

Rakennushankkeen toteuttaja eli *kiinteistön kehittäjä* onkin useimmiten rakennusliike, joka rakentaa valinnaiselle vuokratontille asuinrakennuksen. Rakennusliike usein on järjestelyssä myös vuokramiehen ja perustajaosakkaan roolissa, ja näin ollen omistaa rakentamansa myyntikohteen. *Vuokramies*, oli se sitten rakennusliike, kiinteistösjoiitusyhtiö taikka sijoitusrahasto, on se osapuoli, joka ryhtyy valinnaisen vuokratontin omistajan kanssa sopimusjärjestelyihin. Vuokramies voi olla asuinrakennuksen omistaja tai mahdollisesti rakennuksen vuokranantaja.<sup>13</sup> Myös valinnainen vuokratontti -järjestelyn sopijapuolena on useimmiten grynderi, joka hallitsee sekä rakentajaa eli rakennusliikettä että rakennuttajaa eli asunto-osakeyhtiötä merkittävästi kaikki osakkeet. Grynderi toimii yhtiön perustajana ja pyrkii rahoittamaan rakennushanketta rakennuskohteiden ennakkomarkkinoinnin avulla jo rakentamisvaiheessa.<sup>14</sup> Perinteisesti merkittävin *vuokranantajaryhmä* maanvuokrasopimuksissa on ollut kunta tai kaupunki. Tontteja on vuokrattu niin asuin- kuin liiketonteiksi, mutta toisaalta yksityisten, kuten yhtiöiden, maanvuokrauksista ei ollut tarkkaa tietoa 1990-luvun alussa.<sup>15</sup>

*Tonttirahastojen* ja muiden yksityisten toimijoiden lisääntymisen myötä yksityisten harjoittama maanvuokraustoiminta on kuitenkin tiedettävästi yleistynyt, ja valinnainen vuokratontti voikin olla muun muassa yksityisen rahaston tai muun yhtiön omistuksessa.<sup>16</sup> Valinnaisen vuokratontin omistaa alun perin joko rakennusliike tai nykyään yleisimmin kiinteistösjoiitusyhtiö tai sijoitusrahasto.<sup>17</sup> Tyyppitapauksena voidaan kuitenkin pitää tilannetta, jossa tontin omistaa jokin erityisesti vuokratontteihin sijoittava tonttirahasto.<sup>18</sup> Vaikka tonttirahastojen voidaan nähdä olevan tiettyssä mielessä korostetusti edustettuna

<sup>13</sup> Vuokratontti on osa rahoitusta. Rakennuslehti 4.3.2022 nro 8/2022.

<sup>14</sup> Niemi 2016, s. 149.

<sup>15</sup> Wirilander 1993, s. 7.

<sup>16</sup> Ylen uutisen mukaan ”viime vuosina tonttirahastot ovat yleistyneet”, ja ”ne ostavat kaupungilta ja joskus rakennusliikkeiltä asuntojen uudistuotannon tontteja”. Ks. Suomen Pankki: ”Tonttirahastojen omistamat vuokratontit voivat hämärtää asumisen hintaa” – Lunastusoikeus ja vuokrankorotukset sudenkuoppina. Yle Uutiset 5.4.2019.

<sup>17</sup> Makkonen 2016, s. 73.

<sup>18</sup> *Niemisen ja Nykäsen* mukaan tonttirahastojen yleistymisen myötä Suomessa kiinteistösjoiitukset kohdistuvat pelkkään maapohjaan etenevässä määrin. Ks. Nieminen – Nykänen 2020, s. 280.

vuokranantajatahona järjestelyissä, myös rahoitusyhtiö tai kulutussijoittaja voi toimia tontin vuokranantajana.<sup>19</sup> Erityisesti uudiskohteiden osalta yhä yleisemmin asunto-osakeyhtiö kuitenkin myy tontin joko sijoitusyhtiölle tai tonttirahastolle, joka vuokraa tontin edelleen takaisin asunto-osakeyhtiölle.<sup>20</sup> Hypo-pankkia pidetään ensimmäisenä tonttirahaston perustajana, kun se lanseerasi Hypon Tonttikonseptin 2000-luvun alussa.<sup>21</sup> Pankkien tonttirahastojen lisäksi markkinoilla on kuitenkin runsaasti myös muiden omistamia rahastoja, kuten Suomen Osatontti Ky ja Pääkaupunkiseudun Tonttirahasto Ky.<sup>22</sup> Tonttirahaston näkökulmasta järjestelyssä on kysymys sijoitustoiminnasta, jonka tavoitteena on tuottaa voittoa.<sup>23</sup> Siksi tonttirahastot useimmiten korottavat vuosittain maanvuokraa prosenttiperusteisesti, ja myös lunastusmaksuun tehdään vastaavasti erilaisia korotuksia.

Tonttirahaston kannalta katsottuna järjestely on kannattava sijoitus, ja se pitääkin hintatasoa tarkoituksella korkealla.<sup>24</sup> Varsin usein maanvuokraan ja lunastusmaksuihin tehtävät korotukset ovat automaattisia ja prosenttiperusteisia eivätkä siten perustu yleistä hintatasoa mukailevaan elinkustannusindeksiin. Valinnainen vuokratonttimuoto tarjoaakin tonttirahastoille vakaan ja varman, jopa 5–6 prosentin vuotuisen tuoton sijoitetulle pääomalle.<sup>25</sup> Tonttirahastolla on intressi hyötyä tonttikaupasta valinnaisen vuokratontin jälleenmyynnin kautta. Tontin lunastushinta saattaa olla osakkeenomistajalle useita satoja euroja korkeampi asuinneliötä kohti kuin rakennuttajan, rakennusliikkeen tai tonttirahaston maksama tonttihinta.<sup>26</sup>

### 2.3 Lunastusmenettely

Valinnaisen vuokratontin omistaja ja asunto-osakeyhtiö solmivat sekä maanvuokralain (258/1966, MVL) mukaisen maanvuokrasopimuksen että maakaaren (540/1995, MK) 2 luvun 1 §:n mukaisen kiinteistönkaupan määrämuotoisen esisopimuksen tontin määräalojen lunastamisesta, johon vuokratontin osuuksien lunastusoikeus perustuu. Lisäksi asunto-

---

<sup>19</sup> Tontista tuli palapeli. Taloustaito 4/2019.

<sup>20</sup> Roininen 2018, s. 53.

<sup>21</sup> Hypon Tonttikonsepti® - luotettava rahoitusmalli tonttikonseptin kehittäjältä. Suomen Hypoteekkiyhdistys.

<sup>22</sup> Salmela – Normo 2021, s. 6.

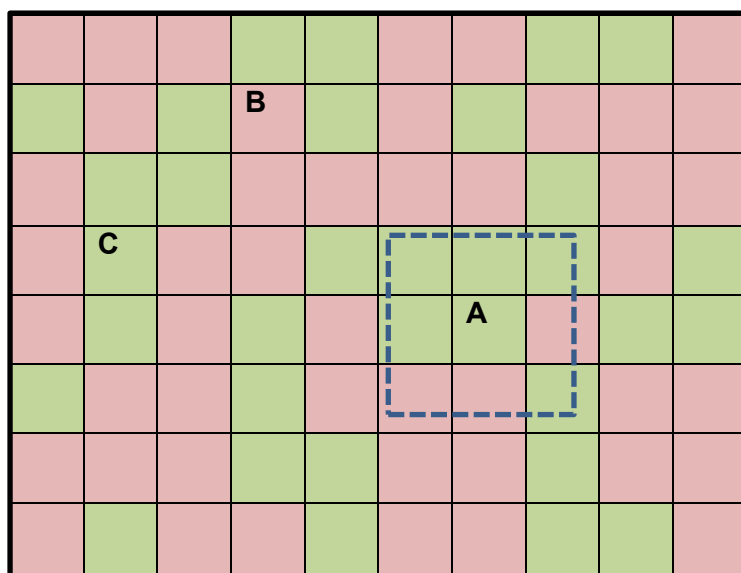
<sup>23</sup> Huolettaako markkinoiden turbulenssi? – Tonttirahastot ovat hyvä valinta vakaata tuottoa matalalla riskillä etsivälle. Talouselämä 3.10.2021.

<sup>24</sup> Salmela – Normo 2021, s. 7.

<sup>25</sup> Asuntomarkkinoilla tehdään nyt tiliä tonteilla – Asunnon ostaja, lue tontin vuokrasopimus tarkasti. Yle Uutiset 26.10.2018.

<sup>26</sup> Salmela – Normo 2021, s. 7.

osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otetaan määräykset tontin määräalojen lunastuksen ehdoista.<sup>27</sup> Sopimusten perusteella asunto-osakeyhtiöllä on oikeus lunastaa määräosuuksia tontista sopimuksessa määritellyin ehdoin, joissa lunastuksille yleensä asetetaan ennalta sovittu hinta joko indeksikorotuksineen tai kiinteine prosenttimääräisine korotuksineen.<sup>28</sup> Ensimmäisen tontin määräosan lunastuksen myötä syntyy tilanne, jossa tontin omistaja ja asunto-osakeyhtiö omistavat kumpikin osuuksia tontista. Siinä suhteessa kuin asunto-osakeyhtiö on käyttänyt lunastusoikeuttaan, on tontti asunto-osakeyhtiön ja tontin omistajan yhteisomistuksessa ja heidän välillään vallitsee siten yhteisomistussuhde (180/1958, YhtOmL) mukainen yhteisomistussuhde (Kuva 2).<sup>29</sup> Hallinta-alueiden rajat ja niiden käyttö määritellään osapuolten keskinäisellä hallinnanjakosopimuksella.



Kuva 2. Järjestelyn perusrakenne. Asunto-osakeyhtiön rakennus (A) on rakennettu tonttirahaston omistamalle valinnaiselle vuokratontille. Asunto-osakeyhtiön ja tonttirahaston välillä vallitsee yhteisomistussuhde, kun osa osuuksista on tonttirahaston omistuksessa (B) ja osa on lunastettu asunto-osakeyhtiön omaisuudeksi (C).

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen maksamaan maanvuokraa tonttirahastolle ainoastaan niistä osuuksista, joita se ei ole lunastanut. Kun koko tontti on lunastettu, yhteisomistussuhde lakkaa, ja yhtiöstä tulee yksinomistaja. Joissain järjestelyissä osa tontista on tarkoitettu jäävän vuokranantajan omistukseen, jolloin yhteisomistussuhde kiinteistöön ei lakkaa ennalta määrättyjen määräalojen lunastuksen jälkeenkään.

<sup>27</sup> Makkonen 2016, s. 73.

<sup>28</sup> *ibid.*

<sup>29</sup> *ibid.*

### 2.3.1 Lunastusoikeuden käyttäminen ja lunastushinnan määräytyminen

Asunto-osakeyhtiöllä on valinnainen vuokratontti -järjestelyssä merkittävä rooli niin vuokralaisena kuin myös lunastusmenettelyn toteuttajana. Osakkeenomistaja tekee halutessaan yhtiölle lunastuspyynnön vuokratontin osuudesta, jonka suuruus perustuu osakkeenomistajan osakeomistuksen laajuuteen.<sup>30</sup> Osakkeenomistajan lunastuspyynnön pohjalta asunto-osakeyhtiöllä on velvollisuus yhtiöjärjestyksen määräysten perusteella hankkia omistusoikeus tontin määräosaan<sup>31</sup> ja hakea saannolle lainhuutoa. Lunastuspyynnön ohella yhtiöjärjestykseen on lisäksi otettu määräyksiä mahdollisista lunastusajankohdista.

Yleensä uudiskohteiden osalta ensimmäinen mahdollisuus lunastusoikeuden käyttämiseen on asuinrakennuksen valmistuessa, jonka jälkeen lunastaminen on mahdollista tiettyin väliajoin, esimerkiksi kerran vuodessa.<sup>32</sup> Toisaalta on myös mahdollista, että järjestelyn sopimusehdot antavat asunto-osakeyhtiölle oikeuden päättää lunastusajankohdasta yksinoikeudella tai lunastus on suoritettava tiettyyn ajankohtaan mennessä. Järjestelyn sopimuksissa saattaa olla lisäksi ehto, jonka mukaan vuokrasopimuksen päättyessä asunto-osakeyhtiö on veloitettu lunastamaan lunastamatta olevat osuudet kerralla. Tällöin osakkeenomistajalla ei ole tosiasiallista mahdollisuutta päättää lunastaako hän osuuttaan vai ei, ja toisaalta myös osuuksien lunastusajankohta jää hänen päätäntävaltansa ulkopuolelle. Tonttirahastosta riippuen sopimusehdot voivat *Salmelan* ja *Normon* mukaan siten olla ”hyvinkin kirjavia”.<sup>33</sup>

Lopullinen lunastushinta muodostuu tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön sopimuksin asetetusta ennalta sovitusta lunastushinnasta sekä siihen lisättävistä indeksikorotuksista tai prosenttimääräisistä vuosittaisista korotuksista. Lunastushinnan suuruus riippuu paljolti siitä, sijaitseeko asunto pääkaupunkiseudulla vai esimerkiksi Turussa.<sup>34</sup> Osakkeenomistajan on tärkeää huomioida, että kuukausittaisen tontinvuokravastikkeen maksaminen ei pienennä lunastusmaksun suuruutta.<sup>35</sup> Määräalan lunastamisen vuoksi syntyy lisäksi velvollisuus

---

<sup>30</sup> Keskimäärin noin 30 prosenttia asunto-osakkeen ostajista suorittaa lunastusmaksun heti uudiskohteen valmistuttua. Varakkaammilla alueilla vastaava luku on 50–60 prosenttia. Ks. Tontista tuli palapeli. Taloustaito 4/2019.

<sup>31</sup> Makkonen 2016, s. 73–74.

<sup>32</sup> Vuokratontin lunastaminen omaksi – kannattaako se? Sijoitusovi.com 3.3.2021.

<sup>33</sup> Salmela – Normo 2021, s. 7.

<sup>34</sup> Riippuen osakeomistuksen laajuudesta Helsingin Pasilassa lunastushinta yhtiön sisällä vaihtelee noin 25 000 ja 128 000 välillä, kun taas eräessä Turussa sijaitsevassa yhtiössä osuuden lunastushinta vaihtelee noin 15 000 eurosta aina 40 000 euroon. Ks. Asunto Oy Helsingin Kirjekyyhky 6 ja Asunto Oy Turun Herttua.

<sup>35</sup> Asunto valinnaisella vuokratontilla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 12.12.2021. Osakkeenomistaja saattaa epähuomiossa sekoittaa tontinvuokravastikkeen maksamisen mekanismin yhtiölainaan. Toisin kuin



maksaa lunastuksesta varainsiirtoveroa ja mahdollisia muita kuluja.<sup>36</sup> Tontin määräosan lunastamisen myötä velvollisuus maksaa kiinteistövero lunastetusta osuudesta siirtyy tonttirahastolta asunto-osakeyhtiölle. Kiinteistövero tulee kuitenkin lopulta osakkeenomistajien maksettavaksi vastikkeiden kautta, vaikka vain osa osakkeenomistajista olisi käyttänyt lunastusoikeuttaan.<sup>37</sup>

### 2.3.2 Varainsiirtoverovelvollisuus

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä tontin määräosan luovutuksesta tulee maksaa varainsiirtoveroa varainsiirtoverolain (931/1996, VSVL) 1 § ja 5 §:n mukaisesti. Valinnaista vuokratonttia koskevaa oikeuskäytäntöä ei juurikaan ole, mutta ainoa ratkaisu KHO 2016:6 koskee nimenomaisesti varainsiirtoverovelvollisuuden kohdistamista. Huomionarvoista on tapa, miten valinnainen vuokratonttimuoto on ratkaisun asiasanoissa ilmaistu: ”Ns. valinnainen vuokratontti”. Mielestäni asiasanan muoto on osoitus siitä, että vuosikymmenen käytössä ollut järjestely ei kuitenkaan kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä ole saanut vakiintunutta tai selkeää asemaa.

Ratkaisussa A oli ostanut asunto-osakkeen valinnaiselle vuokratontille rakennetusta asunto-osakeyhtiöstä ja päätynt tontinvuokravastikkeen maksamisen sijasta lunastamaan osuutensa tontista. Verohallinto oli määrännyt varainsiirtoveron lunastuksesta A:n maksettavaksi, ja A valitti asiasta hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi A:n valituksen ja perusti päätöksensä muun muassa VSVL 3:20.1 §:ään, jonka mukaan arvopaperin luovutuksessa vero on 1,5 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vastikkeeseen luetaan myös luovutuksensaajan muulle kuin luovuttajalle tekemä suoritus, joka on luovutussopimuksen ehtona, samoin kuin suoritusvelvoite, josta luovutuksensaaja on luovutussopimuksen ehtojen mukaan ottanut vastattavakseen luovuttajalle tai muulle taholle, jos suoritus tai suoritusvelvoite tulee luovuttajan hyväksi. Hallinto-oikeus korosti, että suorituksen tai suoritusvelvoitteen ei tarvitse välittömästi tulla luovuttajan hyväksi. Riittävää siten on, että luovuttaja hyötyy välillisesti suorituksesta jonkun muun tahon kautta. Hallinto-oikeuden mukaan asunto-osakeyhtiö hyötyi luovutuksesta välillisesti A:n maksaman tontin

---

lunastusmaksu, yhtiölaina lyhenee sitä mukaa kuin osakkeenomistaja maksaa kuukausittaista rahoitusvastikettaan asunto-osakeyhtiölle. Ks. Kannattaako vuokratontin osuus lunastaa omaksi vai ei? OP Media 14.2.2019.

<sup>36</sup> Makkonen 2016, s. 74. Varainsiirtoverovelvollisuus kuuluu KHO:n ennakkoratkaisun KHO 2016:6 mukaisesti asunto-osakeyhtiölle, ei osakkeenomistajalle. Tosin vero tulee osakkeenomistajan maksettavaksi välillisesti vastikejärjestelmän kautta.

<sup>37</sup> Tontista tuli palapeli. Taloustaito 4/2019.

lunastusosuuden kautta. Siten tontin määräosan lunastushinta oli VSVL 3 luvun 20 § 1 momentin mukaisesti tullut luovuttajan hyväksi tulevana suoritusvelvoitteena ja näin ollen luettava varainsiirtoveron perusteeseen.

A valitti asiasta KHO:hon ja perusti valituksensa muun muassa siihen, että kauppakirjassa ei ollut ehtoa, jonka mukaan A:n olisi tullut ilmoittaa tontin määräosan lunastuksesta ja rahoittaa asunto-osakeyhtiön hankintaa. A vetosi valituksessaan myös siihen, että Valtiokonttori myöntää takauksen ainoastaan asuntoon kohdistuvaan lainaan, eikä se näin ollen pidä tontin määräosan rahoittamista asunnon ostamiseen liittyvänä tapahtumana. KHO:n mukaan valinnainen vuokratontti -järjestely on rakennusliikkeen ja maanomistajan yhdessä toteuttama järjestely, ja näin ollen tontin määräosan lunastaminen ja lunastushinnan maksaminen ovat asunto-osakkeiden kaupasta erillisiä, eivät siten myyjän ja ostajan välisiä, oikeustoimia. Koska asunto-osakkeen ostamiseen ei liity velvollisuutta maksaa maapohjan lunastamisesta, ei lunastushinnan maksamista voida perustaa VSVL:n mukaisesti asunto-osakkeiden luovutussopimuksen ehtoon. Kun toisaalta asunto-osakkeiden myyjänä toiminut rakennusliike ei omista maapohjaa, eikä saa osuutta lunastushinnoista, eivät suoritteet näin ollen tässä tapauksessa vastaavasti tule VSVL 3:20.1 §:ssä tarkoitettulla tavalla osakkeiden luovuttajan hyväksi. KHO hyväksyi A:n valituksen ja kumosi näin ollen hallinto-oikeuden päätöksen.

Asunto-osakkeen ostajan kannalta ennakkoratkaisu on nähdäkseni varsin oikeasuuntainen etenkin, kun tässä tapauksessa ostaja kuluttajana oli jo lähtökohtaisesti heikommassa asemassa kuluttajaoikeuslainsäädännön näkökulmasta suhteessa elinkeinonharjoittajana toimineeseen myyjään eli rakennusliikkeeseen. Perusteluissa korostui myös ostajan asema ulkopuolisena tahona rakennusliikkeen ja maanomistajan tekemästä erillisestä oikeustoimesta, jonka sopijapuolena ostaja ei ollut. Lisäksi KHO antoi merkitystä kauppakirjan muotoon: kun ehtoa maapohjan osuuden lunastamisen rahoittamisesta ei kauppakirjaan ollut otettu, ei asunto-osakkeen ostamiseen voitu liittää velvollisuutta maksaa lunastuksesta, eikä tilannetta siten voitu rinnastaa VSVL:n edellyttämään luovutussopimuksen ehtoon. Toisaalta jo VSVL 4 §:n perusteella varainsiirtoverovelvollinen on luovutuksensaaja, ja kun valinnaisessa vuokratonttimuodossa lunastettu osuus maapohjasta katsotaan asunto-osakeyhtiön, ei osakkeenomistajan, omaisuudeksi, on näin ollen luonnollista, että asunto-osakeyhtiö tosiasiallisena luovutuksensaajana on velvollinen suorittamaan varainsiirtoveroa osakkeenomistajan sijasta. On mielestäni erikoista, ettei hallinto-oikeus, eikä myöskään KHO ole perusteluissaan huomioinut kyseistä lainkohtaa.

### 2.3.3 Osakkeenomistajan oikeusasema

KHO:n linjauksen mukaan tontin osuuksien lunastaminen on asunto-osakeyhtiön ja vuokranantajan välinen erillinen oikeustoimi, jonka osapuolena osakkeenomistaja ei käytännössä ole. Osakkeenomistajalla on kuitenkin velvollisuus osaltaan rahoittaa kiinteistön määräosien kauppaa joko maksalla tontinvuokravastiketta tai lunastamalla osuutensa tontista. Valinnaisen vuokratonttimuodon valinnaisuus mahdollistaa sen, että osakkeenomistajalla on useimmiten mahdollisuus valita, haluaako hän lunastaa vuokratontista osakeomistustaan vastaavan osuuden vai maksaa kuukausittaista tontinvuokravastiketta asunto-osakeyhtiölle, joka maksaa vastaavasti osuudesta maanvuokraa vuokratontin omistajalle.<sup>38</sup> Mikäli osakkeenomistaja päättää lunastaa osuuden vuokratontista, hän vapautuu tontinvuokravastikkeen maksuvelvollisuudesta. On kuitenkin huomattava, että tontinvuokravastikkeen maksaminen ei pienennä lunastushintaa eikä osakkeenomistaja lunastuksesta huolimatta ole juridisesti tontin määräosan omistaja.<sup>39</sup>

Vaikka osa osakkeenomistajista olisi jo käyttänyt lunastusoikeuttaan, asunto-osakeyhtiö voi yleensä halutessaan lunastaa koko vuokratontin itselleen kerralla, mikäli järjestelyn ehdot sen mahdollistavat.<sup>40</sup> Eräät tonttirahastot antavat valinnainen vuokratontti -järjestelyissään lunastusmahdollisuuden ainoastaan asunto-osakeyhtiölle, jolloin koko tontti on lunastettava kerralla.<sup>41</sup> Tällaisissa tapauksissa tontin lunastusmaksu peritään kaikilta osakkeenomistajilta vastikkeellisesti. Tällöin yksittäisellä osakkeenomistajalla ei ole mahdollisuutta käyttää lunastusoikeuttaan eikä hän siten kykene vaikuttamaan lunastusmaksujen suoritusajankohtaan. Mikäli ostaja käyttää lunastusoikeuttaan esimerkiksi kymmenen vuoden päästä asunto-osakkeen ostamisesta, maapohjan arvo saattaa muuttua siinä ajassa ratkaisevasti. Mikäli tontin arvo on jostain syystä laskenut, lunastushinta on suurempi kuin

---

<sup>38</sup> Lunastuksen kannattavuus riippuu mm. siitä, kuinka pitkäaikaisesti ostaja aikoo asunto-osakkeen omistaa. Mikäli ostajan intressissä on luovuttaa asunto-osake eteenpäin parin vuoden sisällä, lunastusta ei välttämättä kannata tehdä. Kauppahinta on alhaisempi, kun lunastusmaksua ei ole vielä suoritettu, mikä vaikuttaa positiivisesti asunnon myyntiin. Mikäli ostajan tarkoituksena on pitkäaikainen asuminen, lunastusmaksun suuruus on todennäköisesti merkittävästi edullisempi mahdollisimman pian osakkeen hankkimisen jälkeen, kun maksun korko ei ole ehtinyt kasvaa. Aina ostaja ei kuitenkaan voi vaikuttaa lunastuksen ajankohtaan, sillä joissain lunastussopimuksissa ainoastaan asunto-osakeyhtiöllä on oikeus lunastaa kaikki osuudet kerralla.

<sup>39</sup> Asunto valinnaisella vuokratontilla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 12.12.2021.

<sup>40</sup> Koko tontin lunastuksesta on kuitenkin päätettävä asunto-osakeyhtiölain mukaisesti yhtiökokouksessa. Tontin lunastus on mahdollista, kun enemmistö osakkaista kannattaa lunastamista. Yhtiökokouksen päätös ei kuitenkaan yksin riitä, vaan lunastukseen on lisäksi saatava rahoitus osakkeenomistajilta. Mikäli tarvittavaa rahoitusta ei löydy, ei asunto-osakeyhtiöllä tällöin ole lunastamisoikeuttaan. Ks. Kannattaako vuokratontin osuus lunastaa omaksi vai ei? OP Media 14.2.2019.

<sup>41</sup> Tontista tuli palapeli. Taloustaito 4/2019.

osuuden todellinen arvo. Näin ollen ostajan saattaa olla vaikea arvioida ennalta hänelle aiheutuvia talousvaikutuksia.<sup>42</sup> On myös olemassa järjestelyjä, joissa lunastusoikeutta ei ole lainkaan.<sup>43</sup> Onkin erityisen tärkeää, että ostaja ottaa riittäväällä tavalla selvää tonttimuodon ehdoista ja pyytää tarvittaessa ammattiapua.

Valinnainen vuokratonttimuoto saattaa järjestelyn sopimusehtojen seurauksena muodostua yksittäiselle osakkeenomistajalle taloudellisesti raskaaksi. Mikäli yksittäinen osakkeenomistaja ei kykene maksamaan tontinvuokravastikettaan tai lunastusmaksuaan, ovat muut osakkeenomistajat asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, AOYL) 3 luvussa säädetyn vastikkeenmaksuvelvollisuuden perusteella yhteisvastuullisesti velvoitettuja suorittamaan kyseisen osakkeenomistajan osuuden tontinvuokravastikkeesta tai lunastusmaksusta vastikejärjestelmän kautta. Myös ne osakkeenomistajat, jotka ovat jo lunastaneet osuutensa vuokratontista, ovat asunto-osakeyhtiön velvoitteista vastuussa. Tällainen kollektiivinen vastuu saattaa tulla yllätyksenä asunto-osakkeen ostajalle. Koska ehto perustuu tonttirahaston ja asunto-osakeyhtiön väliseen sopimukseen, ei ostajalla ole nähdäkseni tosiasiallisesti mahdollisuutta vaikuttaa sopimuksen sisältöön edes yhtiökokouksen kautta. Tarkastelen osakkeenomistajan oikeusasemaa tarkemmin asunto-osakeyhtiön yleisiä oppeja 3 luvussa.

## 2.4 Johtopäätökset

*Valinnaisella vuokratontilla* tarkoitetaan kiinteistöoikeudellista järjestelyä, jossa asunto-osakeyhtiö rakennetaan uudiskohteenä tyypillisimmin tonttirahaston omistamalle valinnaiselle vuokratontille. Valinnaisuus ilmenee järjestelyssä siten, että osakkeenomistajalla on useimmiten oikeus valita, maksaako hän asunto-osakeyhtiölle kuukausittain tontinvuokravastiketta, joka ei pienennä lunastushintaa, vai lunastaako hän osuutensa tontista ja sen seurauksena vapautuu vastikkeen maksamisesta. Järjestelyssä on osapuolia kaksi tai kolme riippuen siitä, onko vuokramies samalla myös kiinteistön kehittäjänä toimiva rakennusliike. Näiden lisäksi kolmas osapuoli on luonnollisesti vuokranantaja, useimmiten

---

<sup>42</sup> Valtiovarainministeriön selvityksen mukaan ”-- tonttiosuuden eriyttäminen kauppahinnasta heikentää kotitalouksien kykyä arvioida asunnon kokonaishintaa ja asumiskustannuksia. Ks. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2019:56: Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista. Työryhmän mietintö, s. 22.

<sup>43</sup> Salmela – Normo 2021, s. 7. Ks. myös Nyt myydään uusia asuntoja sadan vuoden vuokratontilla ilman lunastusoikeutta – vuokra nousee alkuvaiheessa nopeasti. Rakennuslehti 1.6.2018.

tontin omistava tonttirahasto. Asunto-osakkeen ostaja on järjestelyssä ulkopuolinen taho, joten hänellä ei ole tosiasiallista vaikutusmahdollisuutta järjestelyn kulkuun eikä sisältöön.

Valinnaisen vuokratontin sopimusjärjestelyiden sopimusehtojen perusteella asunto-osakeyhtiöllä on oikeus lunastaa osuuksia maapohjasta tietyin ehdoin osakkeenomistajan pyynnöstä. Eräissä järjestelyissä osakkeenomistaja ei voi vaikuttaa lunastusajankohtaan. Tyypillisesti sopimusehdoissa määritellään lunastuksille ennalta sovittu lunastushinta korkoineen, mutta lopullinen lunastushinta koostuu ennalta sovitusta lunastushinnasta ja toteutuneista korotuksista, ja siihen vaikuttaa myös selvästi tontin maantieteellinen sijainti. Kun lunastettu osuus kuuluu asunto-osakeyhtiön omistukseen, varainsiirtoverovelvollisuus kiinteistön määräosasta on KHO:n ennakkoratkaisun KHO 2016:6 perusteella yhtiöllä. Lunastuksien myötä vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön välille syntyy yhteisomistussuhde, joka lakkaa, kun kaikki tontin määräosat on lunastettu.

### 3 Asunto-osakkeen ostajan asema

#### 3.1 Johdanto

Uutisoinnin perusteella asunto-osakkeen ostajalle valinnaisen tonttimuodon sopimusjärjestelyt ovat monesti vaikeasti ymmärrettävissä. Lisäksi asuntojen markkinointi koetaan vaikeaselkoiseksi, joten tonttimuodosta ostajalle aiheutuvia velvoitteita ja piilokuluja voi olla siksi hankalaa hahmottaa.<sup>44</sup> Myynti-ilmoituksissa ei välttämättä suoraan ilmaista valinnaisen vuokratontin tosiasiallisia kustannuksia eikä omaa kykyään suoriutua niistä<sup>45</sup>, vaan se pitää itse osata selvittää ”laskimen avulla”. Sopimusehtojen ja markkinointimateriaalin pohjalta asunnon todellinen kauppahinta voi yllättää ostajan ikävällä tavalla, eikä kauppa välttämättä olekaan niin edullinen kuin ostaja on kaupantekohetkellä mieltänyt.<sup>46</sup> Esimerkiksi asunto-osake, jonka myyntihinta on 130 000 euroa, saattaa tosiasiallisesti maksaa 470 000 euroa, kun myyntihinnan lisäksi otetaan huomioon 270 000 euron yhtiölaina ja tontin määräosan lunastushinta, 70 000 euroa, kuluineen ja korkoineen.<sup>47</sup> Lunastusmaksu saattaa joissain kohteissa isompien asuntojen kohdalla olla jopa 128 000 euroa.<sup>48</sup> Osakkeenomistaja maksaa useita satoja euroja asuinneliötä kohti enemmän tontin osuuden lunastamisesta kuin rakennuttaja, rakennusliike tai tonttirahasto on alun perin maksanut. Ostajan onkin lähes mahdotonta selvittää, mikä tontin alkuperäinen myyntihinta on ollut. Esimerkiksi Helsingissä tontin määräosan alkuperäinen neliöhinta oli 800 euroa, mutta osakkeenomistajat maksoivat 1 411 euroa neliöltä eli lähes puolet enemmän.<sup>49</sup>

Toisaalta asunnon kauppahinta on matalampi kuin vastaavan omistus- tai vuokratontilla sijaitsevan asunnon, jolloin ostajalla on parhaimmassa tapauksessa mahdollisuus ostaa asunto-osake valinnaiselle vuokratontille rakennetusta asunto-osakeyhtiöstä huomattavasti

---

<sup>44</sup> Rakennusliikkeet antavat valinnaisesta vuokratontista ruusuisen kuvan – ostajat eivät aina tiedä, mitä sopimus sisältää, ja tontti voi nostaa myös asuntojen hintoja. Helsingin Sanomat 3.11.2018; Asuntomarkkinoilla tehdään nyt tiliä tonteilla – Asunnon ostaja, lue tontin vuokrasopimus tarkasti. Yle Uutiset 26.10.2018; Tonttirahastojen uusi malli hämärtää asunnon kokonaishintaa. Rakennuslehti 25.3.2022 nro 11/2022.

<sup>45</sup> Salmela – Normo 2021, s. 8.

<sup>46</sup> Ylen uutisen mukaan ”on harvinaista, että tavallinen asunnonostaja lukisi tontinvuokrasopimuksen kunnolla läpi – ja ymmärtäisi sen”. Ks. Asuntomarkkinoilla tehdään nyt tiliä tonteilla – Asunnon ostaja, lue tontin vuokrasopimus tarkasti. Yle Uutiset 26.10.2018; Tontista tuli palapeli. Taloustaito 4/2019.

<sup>47</sup> Asunto voi vaikuttaa todellista halvemmalla – tämä ehto tulee monelle ostajalle yllätyksenä. Ilta-Sanomat 2.3.2020; Suomen Pankki: ”Tonttirahastojen omistamat vuokratontit voivat hämärtää asumisen hintaa” – Lunastusoikeus ja vuokrakorotukset sudenkuoppina. Yle Uutiset 5.4.2019; Yhä useamman uuden asunnon tontti on myyty rahastolle – asunnon ostajalle kerrotaan huonosti vuokratontin kalliista kustannuksista. Rakennuslehti 1.6.2018.

<sup>48</sup> Asunto Oy Helsingin Kirjekyyhky 6.

<sup>49</sup> Salmela – Normo 2021, s. 7.

keskimääräistä markkinahintaa edullisemmin. Järjestelyssä asunto-osakkeen kauppahinta muodostuu alhaisemmaksi, koska lähtökohtaisesti ostajan ei tarvitse maksaa osuuttaan maapohjasta, ellei hän niin halua.<sup>50</sup> Vaikka asunto-osakkeen saa ostettua parhaimmillaan näennäisen edullisesti, liittyy siihen myös taloudellisia riskejä nimenomaisesti ostajan näkökulmasta. *Furuhjelm ym.* mukaan asuntomarkkinoille on viime vuosien aikana tullut uudisasuntoja koskevia rahoitusmalleja, jotka perustuvat pieneen osakkeiden kauppahintaan, mutta toisaalta osakkeita rasittaa suuri lainaosuus. Vaarana näissä rahoitusmalleissa onkin paisuvan lainaosuuden myötä tilanne, jossa osakkeenomistajalla on vaikeuksia selviytyä pääomavastikkeen maksamisesta.<sup>51</sup>

Asunto-osakeyhtiöissä, jonka hallinnoima asuinrakennus on uudiskohde, yhtiölainan osuus voi lähes poikkeuksetta olla 70 prosenttia asunnon hinnasta.<sup>52</sup> Kun huomioon otetaan vielä valinnainen vuokratonttimuoto, muodostavat suuri yhtiölaina ja tonttimuoto lunastusmaksuineen kokonaisuuden, joka saattaa vaikuttaa merkittävästikin asunnon vakuusarvoon ja sen myötä omaisuuden vakuuskäyttöön. *Roinisen* mukaan jo pelkästään suuri yhtiölaina ”syö” asunnon vakuusarvoa.<sup>53</sup> Asuntolainan saanti on asunnon heikomman vakuusarvon takia ostajalle hankalampaa, ja vaikka lainaa saisi, eivät lainaehdot välttämättä ole niin kohtuullisia kuin ostaja toivoisi. Nykyisen inflaation myötä jo pelkästään suuret yhtiölainaosuudet yhdessä valinnaisesta vuokratonttimuodosta ostajalle aiheutuvien lisäkustannusten kanssa voivat muodostua taloudellisesti kohtuuttomaksi, ja siksi ostajan on erityisen tärkeää ottaa selvää mihin on sitoutumassa. Valinnaisen vuokratonttimuodon ansiosta vähävaraisemmankin ostajan on mahdollista ostaa asunto uudiskohteesta. Toisaalta lisä- ja piilokustannukset yhdessä suuren yhtiölainan kanssa saattavat hämärtää asunnon todellista hintaa ja muodostua suureksi taloudelliseksi riskiksi. Joissain järjestelyissä ostajan ei ensimmäiseen vuoteen tarvitse maksaa yhtiölainaa tai tontinvuokravastiketta. Suuret

---

<sup>50</sup> Asunto-osakeyhtiön yhtiölainan ollessa nykyisin jopa noin 70 prosenttia asunnon velattomasta kauppahinnasta, jää näennäiseksi kauppahinnaksi noin 10–15 prosentin osuus asunnon kokonaisarvosta, kun tontin osuus ei valinnainen vuokratontti -järjestelyssä kuulu myyntihintaan. Ks. Vuokratontti on osa rahoitusta. *Rakennuslehti* 4.3.2022 nro 8/2022.

<sup>51</sup> *Furuhjelm ym.* 2019, s. 229.

<sup>52</sup> Tonttijärjestelyt sotkevat asuntomarkkinoita. *Yhdyskuntasuunnittelu* 2021/59(1), s. 6. Ks. myös Asunnon ostaminen uudiskohteesta: Tiedätkö nämä asiat? *OP Media* 17.11.2021; Suomen Pankki: ”Tonttirahastojen omistamat tontit voivat hämärtää asumisen hintaa” – Lunastusoikeus ja vuokrankorotukset sudenkuoppina. *Yle Uutiset* 5.4.2019. Suomen Pankin asiantuntija kehottaa erityiseen varovaisuuteen, mikäli asunto-osakeyhtiöllä on suuri yhtiölaina.

<sup>53</sup> *Roininen* 2018, s. 131.

piilokustannukset saattavat tällöin tulla ostajalle ikävänä yllätyksenä ja pahimmillaan johtaa maksuvaikeuksiin.

Asunto-osakkeen ostajan kannalta vuokranantajan henkilöllä on merkitystä.<sup>54</sup> Usein tontti on hankittu väliyhtiöksi perustetun kommandiittiyhtiön muodolliseen omistukseen, mutta tosiasiallisesti kiinteistön omistaa rakennusliike, kiinteistösijoitusyhtiö tai sijoitusrahasto.<sup>55</sup> Tällöin kommandiittiyhtiö hallinnoi vähintään yhtä, mutta mahdollisesti useampaa valinnainen vuokratontti -järjestelyä, ja sen toimiaika saattaa olla rajoitettu etukäteen esimerkiksi viideksi tai kymmeneksi vuodeksi. Jos yhtiö myydään vuokra-ajan kuluessa eteenpäin esimerkiksi ulkomaalaiselle sijoittajalle, saattaa asunto-osakeyhtiön asiointi uuden vuokratontin omistajan kanssa pahimmassa tapauksessa vaikeutua merkittävästi.<sup>56</sup>

### 3.2 Uuden asunnon kauppa

Asunto-osakkeen ostaja on järjestelyn näkökulmasta ulkopuolinen taho, joten hän ei kykene tosiasiallisesti vaikuttamaan sopimusjärjestelyiden kulkuun eikä sisältöön. Hän on siinä mielessä erityisessä asemassa, että olemattomista vaikutusmahdollisuuksista huolimatta sopimusten oikeusvaikutukset ulottuvat häneenkin. Ostajan näkökulmasta kysymys on asuntokaupasta, jota sääntelee asuntokauppalaki (843/1994, AsuntoKL).<sup>57</sup> AsuntoKL 1 luvun 1 §:n mukaan laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaihteessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita. AsuntoKL:n 2 luvussa on säännöksiä ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa, joka lain 1 luvun 5 §:n mukaan päättyy silloin, kun uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi.<sup>58</sup> Kun

---

<sup>54</sup> Onko vuokratontti vaara? Riippuu omistajasta – kaupunki on yleensä luotettava, seurakuntayhtymä tai tonttirahasto välttämättä ei. Talouselämä 17.4.2019; Ihmetystä herättänyt taloyhtiön sadan vuoden vuokratontti myytiin jo eteenpäin. Rakennuslehti 30.1.2020.

<sup>55</sup> Makkonen 2016, s. 73.

<sup>56</sup> Asuntokaupassa levinnyt uusi ilmiö – ota selvää tontin omistajasta ennen kauppooja. Rakennuslehti 10.2.2017.

<sup>57</sup> MK:n esitöiden mukaan kiinteistönkauppa ei useimmiten ole kuluttajakauppaa, vaan Suomessa kuluttajakauppaan sovelletaan tyypillisimmin AsuntoKL:n säännöksiä, kun kaupan kohteena ovat asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Ks. HE 120/1994 vp, s. 21. Myös KSL 2 luvun kuluttajille suunnattua markkinointia koskevat yleissäännökset voivat tulla sovellettaviksi, kun myyjänä toimii useimmiten elinkeinotoimintaa harjoittava rakennusliike.

<sup>58</sup> Lain esitöiden mukaan AsuntoKL 2 luvun säännösten tarkoituksena on mm. varmistaa, että tulevalle ostajalle mahdollisuus saada tietoja asunto-osakeyhtiöstä, sen taloudellisesta tilasta ja rakentamishanketta kuvaavista luotettavista asiakirjoista. Ks. HE 14/1994 vp, s. 52. Tämä on erityisen tärkeää uuden asunnon kaupassa, jossa kauppa tehdään useimmiten jo rakentamisvaiheessa. Silloin ostajan mahdollisuus tutustua valmiiseen kohteeseen ennen kaupan tekemistä ei aina ole mahdollista. Ks. HE 14/1994 vp, s. 35.



valinnainen vuokratonttimuotoa käytetään nimenomaisesti uudiskohderakentamisessa, asuntokaupassa sovelletaan AsuntoKL 5:1.1 §:n mukaisesti uuden asunnon kauppaa koskevia 5 luvun säännöksiä. Uuden asunnon kauppaa koskevat säännökset ovat lain 5 luvun 2 §:n perusteella pakottavia<sup>59</sup>, sillä 5 luvun säännöksistä kuluttajan vahingoksi poikkeava sopimusehto on pääsääntöisesti mitätön. Ostajan oikeusaseman kannalta merkityksellisiä säännöksiä ovat uuden asunnon virhettä koskevat säännökset, jotka käsittävät muun muassa yleisen virhesäännöksen (14 §) sekä virheen asuntoa koskevissa tiedoissa (15 §)<sup>60</sup>.

Potentiaalinen ostaja tyypillisesti pyytää isännöitsijäntodistuksen nähtäväkseen kiinteistönvälittäjältä ennen lopullisen ostopäätöksen tekemistä.<sup>61</sup> Kiinteistönvälittäjien tiedonantovelvollisuudesta säännellään kiinteistönvälityslaisissa (1074/2000, KiintVälL) ja laissa kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä (1075/2000, välitysliikelaki). Lisäksi kiinteistönvälitysliikkeitä koskee niille nimenomaisesti suunnattu ohje hyvästä välitystavasta. Säädösten ja ohjeen perusteella määritellään muun muassa kiinteistönvälitysliikkeen ja kiinteistönvälittäjän velvollisuudet ostajaa kohtaan, kuten esimerkiksi KiintVälL 7.1 §:n mukainen velvollisuus suorittaa välitystehtävä hyvää välitystavaa noudattaen. Keskeinen säännös tässä yhteydessä on myös KiintVälL 9 §, jonka mukaan kiinteistönvälittäjällä on tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan lisäksi myös toimeksiantajan vastapuolelle eli ostajalle.

Ostajan tiedonsaantioikeuden kannalta ongelmalliseksi saattaa muodostua se seikka, että Hyvän kiinteistövälitystavavan ohjeen mukaisesti välitysliike ei kuitenkaan ”saa automaattisesti antaa isännöitsijäntodistusta liitteineen esittelyssä kaikille kävijöille taikka sähköpostitse sitä pyytävälle, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville”. Vastaavasti myöskään kiinteistön asiakirjoja eli lainhuutotodistusta, kiinteistörekisteriotetta ja rasiustodistusta ei saa automaattisesti antaa esittelyn kaikille kävijöille.<sup>62</sup> On siten huomioitava, että vaikka myyntiesite ja myyntihinnasto ovat yleensä helposti ostajan saatavilla, tietoa valinnaisen

<sup>59</sup> Lain esitöiden mukaan uuden asunnon kaupassa vallitsee ”lähes säännönmukaisesti kuluttaja-elinkeinonharjoittaja-asetelma”, minkä vuoksi kuluttajan asemaa on suojattava pakottavin säännöksin. Pakottavuus ulottuu sekä 4 luvun sopimusoikeudellisiin säännöksiin että 2 luvun säännöksiin osakkeenostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa. Ks. HE 14/1994 vp, s. 38.

<sup>60</sup> Lain esitöiden mukaan ”usein tiedon vaikutus kauppaan voi ilmetä siten, että voidaan olettaa sen vaikuttaneen siihen kauppahintaan, jonka ostaja on ollut valmis asunnosta maksamaan. Myös myyjän edustajan antamat tiedot ja toisaalta laiminlyönti antaa tietoja ulottuvat AsuntoKL 5 luvun 15 §:n mukaiseen myyjän virhevastuuseen. Siten myyjä vastaa mm. käyttämänsä kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista ja laiminlyönneistä antaa tietoja. Toisaalta kiinteistönvälittäjällä on ostajaan nähden myös itsenäinen korvausvastuu. Ks. HE 14/1994 vp, s. 94.

<sup>61</sup> AOYL 7 luvun 27 §:ssä on eritelty tiedot asunto-osakeyhtiöstä ja sen tilasta, jotka isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi.

<sup>62</sup> Ohje hyvästä välitystavasta 12.9.2023, s. 57–58.

vuokratontin sopimusjärjestelyiden yksityiskohdista voi käytännössä olla hyvin vaikeaa tai vähintäänkin haasteellista saada. Selvää on, ettei tietoa saa pelkästään osallistumalla asuntoesittelyyn, vaan esittelyssä pitää konkreettisesti tuoda esiin kiinnostus mahdollisen ostotarjouksen esittämiseen. Tietojen antamisen rajausratkaisu pohjautuu erityisesti EU:n yleiseen tietosuojasetukseen (2016/679, GDPR). Se sääntelee henkilötietojen käsittelyä yhdessä henkilötietolain kanssa, ja on siten vaikuttanut ohjeistuksen kohdan sisältöön.

### 3.3 Tonttimuodon markkinointi

Uutisoinnin perusteella ostajalle kuitenkin on usein epäselvää, mikä on valinnainen vuokratontti ja miten tonttimuoto tosiasiallisesti hänen asemaansa osakkeenomistajana tulee vaikuttamaan. Ostajalla on usein vaikeuksia hahmottaa asunnon todellista kauppahintaa sopimusehtojen ja markkinoinnin perusteella.<sup>63</sup> Markkinointimateriaali kuitenkin muodostaa ostajalle kuvan myyntikohteesta ja luonnollisesti siten vaikuttaa osaltaan lopullisen ostopäätöksen syntymiseen. Siten on mielestäni perusteltua arvioida, millaisena valinnaisen vuokratonttimuodon markkinointi näyttäytyy ostajalle myyntikohteesta annettujen tietojen valossa. Tarkastelen kuitenkin ensin KRIL:n 14 vuotta sitten tekemää ratkaisua sekä kuluttaja-asiamiehen tuoreempia kannanottoja, jotka koskevat uudisasuntojen puutteellista verkkomarkkinointia. Lopuksi peilaan ratkaisua sekä suositusta esimerkkeinä toimiviin markkinointimateriaaleihin.

KRIL otti ratkaisussaan kantaa myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuuteen valinnainen vuokratontti -järjestelyssä. Asunto-osakkeen ostaja oli saanut virheellistä tietoa tontin määräosan lunastusmaksun määräytymisestä ja vaati siten myyjältä 2 867 euron hinnanalennusta kauppahinnasta. KRIL totesi, että myyntiesitteeseen ei ollut kirjattu tietoa lunastushinnan määräytymisperusteista eikä sen tarkistusajankohdasta. Ostajalle annettiin kuitenkin mahdollisuus tutustua yhtiöjärjestykseen, mutta ei maanvuokrasopimukseen. KRIL:n mukaan ostajalla tulee olla oikeus luottaa myyntiesitteen tietoihin, ja myyjän velvollisuus on varmistaa, että asunnosta annetut tiedot ovat ajan tasalla indeksikorotusten myötä. Myyjä oli siten laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. KRIL kuitenkin totesi, että lunastusmaksu ei kuulunut kauppahintaan, sillä ostajalla on halutessaan mahdollisuus, ei velvollisuus, lunastaa osuutensa tontista. Lisäksi lunastusoikeus ei ollut sidottu

---

<sup>63</sup> Asuntokauppaan on levinnyt ikävä ilmiö – Tonttiedoilla pelaaminen on mennyt niin pitkälle, että kaikki rakentajatkaan eivät sitä hyväksy. Rakennuslehti 24.3.2022.

lähitulevaisuuteen, joten ostajalle ei aiheutunut akuuttia maksuvelvoitetta. Näin ollen myyjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnillä ei ollut vaikutusta kauppaan, eikä kaupan kohteessa siten voitu katsoa olevan virhettä.

Ratkaisu on tehty vuonna 2009, eikä tuoreempaa kannanottoa ratkaisun muodossa ole KRIL:ssa sen jälkeen tehty. Ratkaisua on mahdollista nykytiedon valossa kritisoida, sillä kaikkien valinnainen vuokratontti -järjestelyiden kohdalla ostajalla ei ole tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa lunastusajankohtaan. Siinä mielessä perustelu, jonka mukaan ostajan ei tarvitse lunastaa osuuttaan maapohjasta, ei välttämättä ole kaikkien järjestelyiden kohdalla kestävä eikä näin ollen yleistettävissä. Toisaalta, kuten edellä käsitellyn ennakkotapauksen KHO 2016:6 yhteydessä A valituksessaan totesi, ei Valtiokonttori katsonut lunastusmaksun suorittamista asunto-osakkeen ostoon liittyvänä tapahtumana, vaan myönsi takauksen ainoastaan asuntoon kohdistuvaan lainaan. Siinä mielessä KRIL:n perustelu siitä, että lunastusmaksu ei kuulunut kauppahintaan, oli uudemman oikeuskäytännön kanssa linjassa. Ratkaisussa kuitenkin todetaan selvästi myyjän laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa täyttämisen, vaikka laiminlyöntiä ei tapauksen seikkojen valossa katsottukaan virheeksi kaupan kohteessa.

KRIL päättyi vuonna 2009 edellä esitettyyn ratkaisuun, mutta kuluttaja-asiamies on sittemmin nähnyt tarpeelliseksi puuttua virheelliseen ja kuluttajaa herkästi harhaanjohtavaan ja puutteelliseen valinnaisen vuokratonttimuodon markkinointiin antamalla suosituksensa uudisasuntojen verkkomarkkinoinnista vuonna 2021.<sup>64</sup> Suosituksessa on erikseen nostettu esille valinnainen vuokratonttimuoto olennaisten tietojen selkeän esittämistävän vaatimuksen yhteydessä. Suosituksen mukaan uudisasuntojen olennaiset taloudelliset tiedot on ilmoitettava selkeällä tavalla. Olennaisiin tietoihin kuuluu niin velattoman ja myyntihinnan ilmoittaminen kuin valinnaista vuokratonttia koskevat taloudelliset tiedot. Suosituksen mukaan markkinoijan on erityisesti lunastushinnan ja tontinvuokravastikkeen esittämistavalla varmistettava, ettei ostajalle synny virheellistä käsitystä siitä, että sekä lunastushintaa että tontinvuokravastiketta ei tarvitse maksaa. Lisäksi myynti-ilmoituksessa on suosituksen mukaan esitettävä ostajan

---

<sup>64</sup> Kuluttaja-asiamiehen mukaan valinnaiseen vuokratonttimuotoon liittyvistä taloudellisista riskeistä ei kerrota riittävän selkeästi. KKV:n sivustolle onkin sittemmin ilmaantunut kuluttajille suunnattu tietopaketti valinnaisesta vuokratontista. Ks. Uudisasuntojen verkkomarkkinointi. 1.6.2021; Kuluttaja-asiamieheltä suositus uudisasuntojen markkinointiin verkossa. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 22.6.2021; Asunto valinnaisella vuokratontilla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 12.12.2021.

tosiasiallisesti maksettavaksi tuleva täsmällinen lunastushinta tai mikäli se ei ole tiedossa, on ilmoituksessa esitettävä siitä todenmukainen arvio.

Kuluttaja-asiamiehen tuorein valinnaista vuokratonttia koskeva kannanotto on kuitenkin viime vuoden lopulta, kun se aluehallintovirastojen kanssa yhteistyössä kartoitti rakennus- ja kiinteistönvälitysluokkien verkkomarkkinointia uudiskohteiden osalta.<sup>65</sup> Kartoituksen tarkoituksena oli selvittää, miten hyvin rakennus- ja kiinteistönvälitysluokkien ovat noudattaneet kuluttaja-asiamiehen vuonna 2021 antamaa suositusta. Kartoituksen perusteella ilmeni, että yritysten toiminnassa on parannettavaa: erityisenä kehityskohteenä näyttäytyivät uudisasunnoista annettavien tietojen suppeus sekä tietojen esittämistapa. Kartoituksessa todetaan, että joko pakollisia taloudellisia tietoja ei ilmoitettu lainkaan tai tiedot olivat ”hajallaan omissa tiedostoissaan tai linkkien takana”. Ääritapauksena jotkut yritykset ilmaisevat sivustoillaan, että myyntikohteen tiedot annetaan ainoastaan erillisen pyynnön perusteella.

Markkinoinnissa houkuttimena käytettiin myös ostajalle tarjottavia erilaisia etuja, kuten hoito- tai pääomavastikkeiden vastikevapaata ajanjaksoa. Vastikevapaa ajanjakso voi tuntua ostajasta todella houkuttelevalta, mutta osaltaan herkästi hämärtää asunnon todellista kauppahintaa.<sup>66</sup> Kartoituksen perusteella valvontaa tullaan jatkamaan myös kuluvan vuoden aikana aluehallintovirastojen toteuttaman valvontakampanjan muodossa. Kuluttaja-asiamiehen uusimpien kannanotot ovat selkeästi jyrkempiä kuin KRIL:n ratkaisu noin 14 vuotta aiemmin, eikä ratkaisun lopputulokseen todennäköisesti enää uuden suosituksen perusteella 2020-luvulla päädyttäisi. Toisaalta ratkaisu on vanha, ja kun valinnainen vuokratonttimuoto on sittemmin yleistynyt, on luonnollista, että tarkastelun painopistekin muuttuu ajan mukana erityisesti, kun tonttimuotoon liittyvistä ongelmista on uutisoitu runsaasti nimenomaisesti kuluttajan kannalta.

### 3.3.1 Myyntiesitteet

Taustatietona kerrottakoon, että toinen myyntikohteista sijaitsee Turussa, ja toinen Helsingissä.<sup>67</sup> Kummankin kohteen myyntiesitteen ulkoasu on moderni ja ostajaa houkutteleva. Turun kohteen myyntiesitettä oli hankalaa saada, sillä se piti erikseen pyytää

---

<sup>65</sup> Kuluttaja-asiamies ja aluehallintovirastot: Uudisasuntoja markkinoidaan puutteellisilla tiedoilla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto 29.11.2023.

<sup>66</sup> Salmela – Normo 2021, s. 8.

<sup>67</sup> Asunto Oy Turun Herttua; Asunto Oy Helsingin REDIn Majakka.

kiinteistönvälitysliikkeen edustajalta. Esitteessä ei ole mitään mainintaa siitä, että yhtiö sijaitsee valinnaisella vuokratontilla. Sitä seikkaa ei siten ainakaan ole haluttu ostajalle nimenomaisesti ennakkomarkkinoinnissa korostaa, eikä myyntiesitettä ole siksi tarpeen analysoida tämän enempää. Helsingin kohteen myyntiesite antaa ostajalle tiedon siitä, että kyseessä on valinnainen vuokratontti -kohde. Jo myyntiesitteessä on yksilöity, että tontti on yhteisomistuksessa ja kerrottu lyhyesti ostajan lunastusmahdollisuudesta. Toisaalta asiaa ei ole avattu sen tarkemmin, eikä valinnaisen vuokratontin käsitettä Turun kohteen tapaan määritelty.

Turun kohteen myyntiesitteeseen kuului myyntihinnasto erillisenä tiedostona.

Myyntihinnaston kohdalla huomio kiinnittyy väkisinkin sen ulkoasuun; hinnasto on laadittu niin pienellä ja epäselvällä fontilla, että saadakseen siitä kunnolla selvää, on käytettävä tietokoneen lähennystyökalua. Myyntihinnastossa on asunto-osakkeiden listauksen jälkeen kerrottu, että asunto-osakeyhtiön ”hallitsema tontti on valinnainen vuokratontti” ja ”tontin omistaa – [t]onttirahasto”. Oikeusoppineelle on selvää, mitä tontin hallinta ja omistus tarkoittavat, mutta asunto-osakkeen ostaja ei välttämättä ole selvillä asiasta. Erityisen huomionarvoista on kuitenkin, että valinnaisen vuokratontin käsitettä ei ole varsinaisesti avattu, joten ostaja jää väistämättä asiassa epätietoiseksi, ellei ota asiasta tarkemmin selvää. Myyntihinnastossa on kuitenkin toisaalta yksilöity varsinaisen lunastusmenettelyn yksityiskohtia melko tarkasti. Aluksi esimerkiksi suoraan todetaan, että ”huoneistokohtainen osuus vuokranantajan omistaman tontin määräosan lunastushinnasta ei sisälly huoneiston velattomaan hintaan”. Myös lunastushinnan määräytymistä on käsitelty melko perusteellisesti, ja tontinvuokravastikkeen määrän muodostumisestakin on annettu yksityiskohtaisesti tietoa. Arvio tontinvuokravastikkeen määrästä on myös eritelty muiden vastikkeiden esittelyn ohella, ja tässä yhteydessä asianmukaisesti kerrottu, että ”tontinvuokravastikkeen maksaminen ei vähennä huoneistokohtaista tontin lunastushintaa”.

Huomioni kiinnittyi kuitenkin yhteen melko keskeiseenkin yksityiskohtaan ostajan kannalta. Hinnastossa todetaan, että ”ostajan maksettavaksi tulevat määräosan lunastushinnan lisäksi kiinteistön määräosan kaupasta yhtiölle aiheutuvana kustannuksena syntyvät kiinteistökaupan varainsiirtovero, kaupanvahvistajan palkkio mahdollisine matkakuluineen, lainhuutokustannus, kiinnitysten purkamisesta aiheutuva kustannus sekä lisäksi

isännöintitoimiston perimät kustannukset sekä mahdolliset notariaattipalkkiot”.<sup>68</sup> Edellä esitellyn ennakkoratkaisun KHO 2016:6 perusteella varainsiirtoverovelvollisuus on asunto-osakeyhtiöllä, ei osakkeenomistajalla. Näin ollen varainsiirtoveron kohdistaminen asunto-osakkeen ostajalle ei ole nykyisen oikeustilan mukainen<sup>69</sup> ratkaisu, ja siten kyseenalaistettavissa. Toki varainsiirtovero tulee välillisesti osakkeenomistajien maksettavaksi asunto-osakeyhtiön vastikejärjestelmän kautta. Muutkin myyntihinnastossa tässä yhteydessä luetellut kustannukset ovat nähdäkseni sen laatuaisia, jotka kuuluvat luovutuksensaajan maksettaviksi, ja siten mahdollisesti analogisesti rinnasteisia varainsiirtoverovelvollisuuden kohdentumisratkaisun kanssa. Edellä todetun mukaisesti tässä tapauksessa nimenomainen luovutuksensaaja on asunto-osakeyhtiö, joten luovutuksesta aiheutuvien kustannusten kohdistaminen osakkeenomistajalle vaikuttaa varainsiirtoveron tapaan kysymyksiä herättelevältä ratkaisulta.

### 3.3.2 Myynti-ilmoitukset

Ensimmäinen myynti-ilmoituksessa mainostettu myyntikohde sijaitsee Turussa, ja toinen Tampereella.<sup>70</sup> Turun kohteen myynti-ilmoituksessa ei asunnon perustietojen ohessa mainita kohteen sijaitsevan valinnaisella vuokratontilla, mutta hintatiedoissa tontin omistusmuodoksi on merkitty valinnainen vuokratontti. Tiedon perään on muun myynti-ilmoituksen ulkoasun mukaisesti liitetty i-kirjain. Kun hiiren cursorin ohjaa kirjaimen päälle, näkyviin tulee teksti, jonka mukaan ”valinnainen vuokratontti tarkoittaa, että sinulla on mahdollisuus joko lunastaa eli ostaa osuutesi tontista tai maksaa kuukausittaista tontinvuokravastiketta”. Tontinvuokravastikkeen määrä on eritelty hintatietoihin, ja samaan tapaan i-kirjaimen alla todetaan, että ”jos maksat tontinvuokravastiketta, sinun ei tarvitse maksaa tontin lunastushintaa”. Sinänsä myynti-ilmoituksessa ilmaistaan myyntikohteen sijaitsevan valinnaisella vuokratontilla, mutta tarkemmat tiedot tonttimuodon määritelmästä eivät ole potentiaaliselle ostajalle lähtökohtaisesti näkyvissä. Havainto tukee kuluttaja-asiamiehen ja aluehallintovirastojen tekemän kartoituksen tuloksia.

---

<sup>68</sup> Tässä yhteydessä on eritelty myös kyseisten kustannusten hinta-arviot myyntihinnaston laadinta-ajankohdan hetkellä.

<sup>69</sup> Myös Verohallinto ohjeistaa sivuillaan, että varainsiirtoverovelvollisuus on valinnaisen vuokratontin kohdalla asunto-osakeyhtiöllä, ei osakkeenomistajalla. Ks. Taloyhtiö maksaa varainsiirtoveroa valinnaisen vuokratontin lunastamisesta. Verohallinto 11.3.2021.

<sup>70</sup> Asunto Oy Turun Station East A41 3H+KT; Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Preludi 3H+K+S.

Turun kohteen myynti-ilmoitus on kartoituksen valossa selvästi puutteellinen, kun olennaiset taloudelliset tiedot eivät ole automaattisesti näkyvissä ja siten ostajan tiedonsaanti riippuu hänen aktiivisuudestaan ja ymmärryksestään. Valinnaisen vuokratontin käsite on avattu ostajalle mielestäni hieman paremmin kuin myyntihinnastoissa. Lunastuksen käsite on myös määritelmässä avattu ostajalle, mikä voidaan katsoa positiiviseksi seikaksi. Kuitenkin myynti-ilmoituksen ongelmallisin kohta liittyy tontinvuokravastikkeen määrän yhteydessä näkymättömissä olevaan tietoon. Siinä ei ole tuotu lainkaan esiin sitä yksityiskohtaa, että tontinvuokravastikkeen maksaminen ei pienennä tontin määräosan lunastushintaa. Toki on huomioitava, että kohteen myyntihinnasto ja myynti-ilmoitus ovat erillisiä markkinoinnin muotoja, ja ostaja yleensä saa myyntihinnaston itselleen pyytämällä sitä kiinteistönvälittäjältä etukäteen tai viimeistään kohteen esittelytilaisuudessa.

Tampereen kohteen myynti-ilmoituksessa on ilmoitettu, että myyntikohde sijaitsee valinnaisella vuokratontilla. Tietoa ei tosin ole erityisemmin korostettu, sillä se on kerrottu vasta pitkän myynti-ilmoituksen loppupuolella taloyhtiön tietojen yhteydessä. Käyttö- ja luovutusrajoitusten ilmoittamisen yhteydessä todetaan, että ”taloyhtiön tontti on vuokrattu Suomen Osatontti Ky:ltä”, ja että ”myytävä huoneisto on maksanut tonttiosuuden ja vapautunut tontinvuokravastikkeen maksamisesta suorittamalla siitä tonttiosuuden lunastushinnan yhtiölle”. Lopuksi ostajalle kerrotaan, että ”tämän myytävän asunnon tontti on oma”. Lisäksi asunnon kuvauksessa sanotaan, että ”tämän asunnon tontin osuus maksettu, asunnolla on oma tontti”. Myynti-ilmoituksesta ilmenee, että edellinen asunto-osakkeenomistaja on lunastanut osuutensa tontista. Asia ilmaistaan kuitenkin mielestäni harhaanjohtavalla tavalla, sillä asunnolla ei käytännössä ole omaa tonttia, kun se kuuluu yhtiölle. Tampereen kohteen myynti-ilmoituksen tilanne on siinä mielessä erilainen kuin Turun, että sen kohdalla ostajan ei enää tarvitse maksaa tontinvuokravastiketta tai vaihtoehtoisesti lunastusmaksua. Myynti-ilmoituksessa esitetyt tiedot voisi kuitenkin ilmaista selkeämmin.

### **3.4 Johtopäätökset**

Uutisoinnin perusteella ostaja ei usein tiedä, mikä on valinnainen vuokratonttimuoto ja miten se vaikuttaa hänen asemaansa tulevana osakkeenomistajana. Asunto-osakkeen ostaja on valinnaisen vuokratontin sopimusjärjestelyistä ulkopuolinen taho, ja hänen näkökulmastaan kysymys on AsuntoKL:n sääntelemästä asuntokaupasta. Valinnaisen vuokratonttimuodon kohdalla ostajan kannalta merkityksellisimmät lain säännökset koskevat ostajan suojaamista

rakentamisvaiheessa sekä uuden asunnon kauppaa. Markkinoinnista on usein vastuussa kiinteistönvälitysliike, jolla on velvollisuus antaa riittävät tiedot myyntikohteesta myös toimeksiantajan vastapuolelle eli ostajalle. Ostajan kuitenkin saattaa käytännössä vaikeaa saada tietoja esimerkiksi isännöitsijäntodistuksesta, ellei hän harkitse ostotarjouksen esittämistä.

Valinnaisella vuokratontilla sijaitsevan myyntikohteen todellista kauppahintaa voikin olla erinäisten piilokulujen vuoksi hankalaa hahmottaa etenkin, mikäli myyntiesitteissä ei eritellä ostajalle koituvia olennaisia taloudellisia kustannuksia riittäväällä tarkkuudella. Kun ostaja ei hahmota, mistä lopullinen kauppahinta muodostuu, hänen kykynsä arvioida kykyään selviytyä kustannuksista vastaavasti hämärtyy. Lisäksi suuri yhtiölainaosuus yhdessä valinnaisesta vuokratonttimuodosta koituvien kustannusten kanssa saattaa ”nakertaa” merkittävästi asunnon vakuusarvoa ja vaikuttaa siten asunto-osakkeen vakuuskäyttöön. Toisaalta järjestelyn alkuperäinen tarkoitus on rahoittaa ostajan asunto-osakkeen hankintaa uudiskohteesta, minkä voidaan katsoa ajavan ostajan etua. Parhaassa tapauksessa ostajalla onkin mahdollisuus hankkia itselleen uudiskohde, jonka kauppahinta näyttäytyy matalampana kuin keskimääräinen markkinahinta.

KRIL antoi 14 vuotta sitten ratkaisun valinnaisen vuokratonttimuodon markkinoinnista. Kuluttaja-asiamies kiinnitti huomioita järjestelyn ongelmakohtiin kuluttajan näkökulmasta ja päätti puuttua valinnaisen vuokratonttimuodon virheelliseen ja harhaanjohtavaan markkinointiin antamalla suosituksensa uudisasuntojen verkkomarkkinoinnista vuonna 2021. Tuorein kuluttaja-asiamiehen valinnaista vuokratonttia koskeva kannanotto on viime vuonna yhdessä aluehallintovirastojen kanssa toteutettu kartoitus, jossa arvioitiin kuinka tunnollisesti rakennusliikkeet ja kiinteistönvälitysliikkeet noudattavat vuonna 2021 annettua suositusta. Tulosten perusteella yritysten toiminta ei usein ollut suosituksen mukaista, joten parannettavaa löytyi. KRIL:n ratkaisun ja kuluttaja-asiamiehen kannanottojen lisäksi tarkastelin valinnaisen vuokratonttimuodon markkinointia ”ostajan silmin” analysoimalla kahta myyntiesitettä ja kahta myynti-ilmoitusta. Analysoinnin tulokset tukevat vuonna 2023 tehtyä kartoitusta. Markkinointimateriaalin ulkoasussa ja tietojen esittämistavassa on kehitettävää nimenomaisesti läpinäkyvyyden näkökulmasta.



## 4 Valinnaisen vuokratontin yleiset opit

### 4.1 Johdanto

Valinnainen vuokratontti -järjestelystä on löydettävissä runsaasti yleisiä oppeja, joista muodostuu järjestelyn perusjuridiikka. Tyyppitapauksena rakennusliike uudisrakentaa omistamansa rakennuksen, *asunto-osakeyhtiön*, valinnaiselle vuokratontille. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen, vastikejärjestelmän ja osakkeenomistajan oikeusaseman avaaminen hahmottaa niin vuokramiehenä toimivan yhtiön myös osakkeenomistajan oikeudellista asemaa järjestelyssä. Eräs keskeisimmistä järjestelyn sopimuksista on *maanvuokrasopimus* eli vuokrasopimus asunto-osakeyhtiön hallinnoiman rakennuksen alla sijaitsevasta tontista. Maanvuokraustoimintaa sääntelevän MVL:n järjestelyyn soveltuvien säännösten systematisointi on siten välttämätöntä. *Kiinteistönkaupan esisopimuksella* järjestelyn osapuolet sitoutuvat ennalta tontin määräosien lunastamiseen. Olennaista on siten tarkastella niitä MK:n säännöksiä, jotka sääntelevät kiinteistönkaupan esisopimuksen muotoa ja sitovuutta. Toisaalta koska MK:n sääntely on esisopimusten osalta melko niukkaa, on analyysissä turvaututtava myös lain esitöihin ja oikeuskäytäntöön. Ensimmäisen osuuden lunastuksen seurauksena vuokramiehenä toimivan asunto-osakeyhtiön ja vuokranantajan välille syntyy yhteisomistussuhde. Sopimuspuolet ovat varautuneet sopimusjärjestelyissä yhteisomistussuhteen syntymiseen solmimalla *hallinnanjakosopimuksen*, jonka kirjaaminen ensimmäisen lunastuksen myötä aikaansaa sivullissitovuuden. Etenkin, kun järjestely on kiinteistöoikeudellinen rahoitusjärjestely, oman kysymyksensä muodostaa *sopimuskohteen vakuuskäyttö*. Vakuuskysymyksiä voi lähestyä monesta eri näkökulmasta; asunto-osakeyhtiön, yhtiön perustajaosakkaan, rakennusliikkeen, vuokranantajan ja osakkeenomistajan.

### 4.2 Asunto-osakeyhtiö

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä valinnaiselle vuokratontille rakennetaan uudiskohde, jonka perustajaosakas rekisteröi asunto-osakeyhtiöksi. Asunto-osakeyhtiö on AOYL 1:6.1 §:n 1 mukaan osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, joka syntyy, kun yhtiö rekisteröidään.<sup>71</sup> AOYL 1:1.1 §:n mukaan lakia sovelletaan kaikkiin osakeyhtiöihin, jotka on

---

<sup>71</sup> Yhtiön perustamisesta ja rekisteröinnistä säädetään AOYL 12 luvussa. AOYL 12:1.1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön perustamiseksi on laadittava kirjallinen perustamissopimus, jonka kaikki osakkeenomistajat allekirjoittavat. Perustamissopimukseen on 12:7.2 §:n mukaisesti otettava tai liitettävä 1 luvun 13 §:ssä

rekisteröity Suomen lain mukaisesti asunto-osakeyhtiöinä, jollei muussa laissa säädetä toisin. Asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan AOYL 1:2.1 §:n mukaan osakeyhtiötä, 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. Täyttääkseen asunto-osakeyhtiön määritelmän lain näkökulmasta on riittävää, että asunto-osakeyhtiö omistaa ja hallitsee rakennusta tai sen osaa. Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä vuokranantajan omistamalle maalle rakennettu asuinrakennus on asunto-osakeyhtiön omistama ja hallinnoima irtain esine, toisen maalla sijaitseva rakennus.<sup>72</sup> Maapohjaa, jolla asunto-osakeyhtiön rakennus tai sen osa sijaitsee, ei sen näin ollen tarvitse omistaa. Maapohjan kuitenkin tulee olla asunto-osakeyhtiön hallinnassa esimerkiksi maanvuokrasuhteen perusteella.<sup>73</sup> Lainkohdan 2 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeenomistajien kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.<sup>74</sup>

Lain esitöiden mukaan asunto-osakeyhtiölaista ilmenee asunto-osakeyhtiön pääasiallinen tarkoitus, ”osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttäminen” AOYL:n säännösten ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti siten, että ”asuminen voidaan järjestää osakkeenomistajien kannalta mahdollisimman tehokkaasti, turvallisesti ja riittävästi ennakoitavalla tavalla”.<sup>75</sup> Tarkoituksensa toteuttamiseksi asunto-osakeyhtiö huolehtii AOYL 1:5.1 §:n mukaan hallinnassaan olevien kiinteistöjen ja rakennusten pidosta siten kuin asunto-osakeyhtiölaissa säädetään ja yhtiöjärjestyksessä määrätään. Pykälän 3 momentin mukaan kiinteistön ja

---

tarkoitettu yhtiöjärjestys. AOYL 12:7.1 §:n mukaan yhtiö on ilmoitettava rekisteröitäväksi kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta tai yhtiön perustaminen raukeaa. Ks. myös Furuhejm ym. 2019, s. 49–50.

<sup>72</sup> Kartio – Tammi-Salminen teoksessa Saarnilehto ym. 2012, Varallisuus oikeus, IV Esineoikeus – 2. Esineet ja omaisuus – Esineet – Irtaimet esineet – Toisen maalla sijaitseva rakennus; Mikkola 2017, s. 17.

<sup>73</sup> HE 24/2009 vp, s. 48. Ks. myös Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 12.

<sup>74</sup> Asunto-osakeyhtiön tunnusmerkkejä ovat siten yhtiömuoto, tarkoitus omistaa ja hallita rakennusta tai sen osaa ja se, että yli puolet huoneistosta on osakashallinnassa ja asumiskäytössä. Ks. Furuhejm ym. 2019, s. 30.

<sup>75</sup> HE 24/2009 vp, s. 19 ja 25. Osakkaanomistajien asumistarpeiden tyydyttämiseksi asunto-osakeyhtiö tavallisesti huolehtii peruspalveluista, kuten huoneistojen lämmityksestä, käyttövedestä, jätehuollosta, perinteisistä tietoliikennepalveluista (TV- ja puhelinverkkoon liittyvät palvelut) sekä varasto-, kylmäsäilytys-, sauna- ja pysäköintitiloista asukkaille. Ks. HE 24/2009 vp, s. 51 ja 73. Ks. myös Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 25; Furuhejm ym. 2019, s. 44. Asunto-osakeyhtiön vastuulla on AOYL 4 ja 5 luvun mukaisesti mm. kiinteistön ja rakennusten ylläpito ja kunnossapito yhtiötä velvoittavien säännösten ja määräysten mukaisesti sekä rakennusten ja kiinteistön kehittäminen yhtiökokouksen päätösten mukaisesti. Ks. HE 24/2009 vp, s. 50.

rakennusten rakentamisesta yhtiö huolehtii siten kuin perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä määrätään tai muuten sovitaan.

#### 4.2.1 Yhtiöjärjestys

Valinnaisessa vuokratonttimuodossa valinnaisella vuokratontilla sijaitsevan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otetaan määräykset tontinvuokravastikkeesta, lunastusmenettelystä ja lunastusmaksusta. Yhtiöjärjestyksellä määrätään yhtiötä koskevista asioista, kuten tontinvuokravastikkeen suuruudesta ja lunastusoikeuden käyttämisestä valinnaisen vuokratonttimuodon kohdalla. AOYL 1 luvun 13 §:ssä on säädetty yhtiöjärjestyksen pakottavuudesta sekä sen sisällöstä siten, että pykälässä on säädetty ne vähimmäisvaatimukset, jotka yhtiöjärjestyksen tulee täyttää.<sup>76</sup> Näitä ovat esimerkiksi määräykset yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainnista ja yhtiövastikkeen määrittämisen perusteet. AOYL 1:13.1 §:n 1 mukaan asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jossa on aina mainittava: 1) yhtiön toiminimi; 2) yhtiön kotipaikkana oleva Suomen kunta; 3) yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste; 4) jokaisen osakehuoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa, sen numero tai kirjaintunnus, rakennusala yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen laskettu pinta-ala sekä käyttötarkoitus ja huoneiston huoneiden lukumäärä; 5) järjestysnumerolla yksilöitynä mikä osake tai osakkeet (*osakeryhmä*) tuottavat oikeuden hallita mitään osakehuoneistoa; 6) yhtiön välittömässä hallinnassa olevat osakehuoneistoja vastaavat tilat siten kuin 4 kohdassa säädetään ja muut yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat; 7) yhtiövastikkeen määrittämisen perusteet sekä kuka määrää vastikkeen suuruuden ja maksutavan.

Yhtiöjärjestykseen voidaan kuitenkin ottaa myös määräyksiä, jotka ovat vapaaehtoisia, kuten määräyksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta asunto-osakeyhtiön ja sen osakkeenomistajien kesken.<sup>77</sup> Vapaaehtoiset määräykset mahdollistavat poikkeamisen lain olettasäännöistä, kuten hallitusten jäsenten lukumäärästä. Toisaalta määräyksillä voidaan myös säännellä tarkemmin niistä seikoista, joista ei ole otettu sääntelyä AOYL:iin. Vaikka määräykset ovat luonteeltaan vapaaehtoisia ja mahdollisesti poikkeavat lain säännöksistä, vapaaehtoistenkin määräysten on laadittava AOYL:n pakottavien säännösten mukaisiksi.<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> Furuholm ym. 2019, s. 78.

<sup>77</sup> HE 24/2009 vp, s. 58. Ks. myös Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 59 ja 61; Furuholm ym. 2019, s. 86–87.

<sup>78</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 61.

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä järjestelyn osapuolena olevan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otetaan määräykset maapohjan osuuksien lunastusmenettelyn sisällöstä siten, että määräysten voidaan katsoa olevan AOYL:n pakottavien säännösten mukaisia. Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta säännellään 6 luvun 34 §:ssä. Lainkohdan mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamisesta päättää yhtiökokous, ja päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on tehtävä 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä.

#### 4.2.2 Hallintaoikeus huoneistoon

Osakkeenomistaja on käytännössä valinnainen vuokratontti -järjestelyn rahoittaja. Hän maksaa tontinvuokravastiketta tai suorittaa lunastusmaksun tontin määräosasta. Osakkeenomistajalla on kuitenkin luonnollisesti velvoitteiden ohella oikeuksia. Yksi keskeisimmistä asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle kuuluvista oikeuksista on hallintaoikeus huoneistoon.<sup>79</sup> AOYL 2 luvun 1 §:n mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. AOYL 2 luvun 2 §:n mukaan osakkeen saajalla on oikeus käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vasta, kun hänet on merkitty 12.1 §:n 1 tarkoitettuun osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa (1328/2018, HTJL) tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin.<sup>80</sup> Lain esitöiden mukaan yhtiötä, jossa osa osakkeista ei tuota lainkaan hallintaoikeutta, ei voida rekisteröidä asunto-osakeyhtiönä.<sup>81</sup> Näin ollen yhtiön kaikkien osakkeiden on yksin tai yhdessä toisen osakkeen kanssa tuotettava oikeus hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.<sup>82</sup>

Osakeryhmä voi siten tuottaa osakkeenomistajalle oikeuden hallita asuinhuoneiston lisäksi myös muuta tilaa, esimerkiksi rakennuksessa olevaa varastotilaa tai tiettyä määriteltyä aluetta, kuten autopaikkaa.<sup>83</sup> Asunto-osakeyhtiömuoto mahdollistaa myös erilaisten hallintaoikeuksien yhdistelmien käytön, jolloin esimerkiksi huoneistoa ja muuta tilaa voidaan hallita samoilla osakkeilla.<sup>84</sup> Asunto-osakeyhtiöllä ei ilman osakkeenomistajan suostumusta

---

<sup>79</sup> *Furuhjelm in ym.* mukaan osakkeiden tuottama hallintaoikeus on ”merkittävin osakkaan oikeuksista. Ks. *Furuhjelm in ym.* 2019, s. 31.

<sup>80</sup> Tämä rajoitus ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla yhtiön antama erityinen todistus. Jos useat omistavat lainkohdan 3 momentin mukaan osakkeen yhdessä, he voivat käyttää osakkeenomistajalle yhtiössä kuuluvia oikeuksia vain yhteisen edustajan kautta.

<sup>81</sup> HE 24/2009 vp, s. 48. Ks. myös *Furuhjelm in ym.* 2019, s. 31.

<sup>82</sup> *Jauhainen – Järvinen – Nevala* 2019, s. 82.

<sup>83</sup> *Furuhjelm in ym.* 2019, s. 32.

<sup>84</sup> *ibid.*

ole oikeutta puuttua yhtiöjärjestyksessä määrättyyn hallintaoikeuteen. Niin tilojen pienentäminen kuin toisaalta tilojen lisääminen vaativat osakkeenomistajan suostumuksen.<sup>85</sup> Ratkaisussa KKO 2012:88 kiinteistöosaakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ei ollut otettu hallituksen päätöstä siitä, että eräillä osakkeenomistajilla oli hallintaoikeus asuinhuoneiston lisäksi eräisiin kellari- ja ullakkotiloihin. Kun yhtiö myöhemmin muutettiin asunto-osaakeyhtiöksi, KKO velvoitti asunto-osaakeyhtiön vaatimuksesta osakkeenomistaja A:n luovuttamaan hallitsemansa kellari- ja ullakkotilat asunto-osaakeyhtiön hallintaan.

Poikkeuksena ovat AOYL:ssa erikseen säännellyt tilanteet, kuten tietyn asteisten kunnossapito- ja muutostöiden suorittaminen osakkeenomistajan hallitsemassa asuinhuoneistossa. Ratkaisussa KKO 1943 II 128 KKO totesi, että asunto-osaakeyhtiöllä oli oikeus ilman osakkeenomistajan suostumusta paloviranomaisten määräyksestä suoritettavien ullakon muutostöiden yhteydessä järjestää ullakkokomerot siten, että komeroiden pinta-alat pienenevät yhtä paljon suhteellisesti. Osakkeenomistajalla on myös oikeus saada hallintaoikeutensa toteutetuksi.<sup>86</sup> Ratkaisussa KKO 1993:139 yhtiöjärjestykseen merkityt huoneistot oli jätetty rakentamatta, koska rakennusoikeutta ei ollut. Ne osakkeenomistajat, jotka omistivat kyseisten huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, nostivat kanteen asunto-osaakeyhtiötä vastaan. KKO velvoitti yhtiön hakemaan rakennuslupaa huoneistojen rakentamiseen, kun asemakaava ja tonttijako oli vahvistettu.

#### 4.2.3 Yhtiökokous

Yhtiökokous on asunto-osaakeyhtiömuodon päätöksentekuelin. Valinnainen vuokratonttimuoto antaa yhtiökokoukselle periaatteellisen mahdollisuuden päättää tontin määräosien lunastusajankohdasta. AOYL 6 luvun 1 §:n mukaisesti päätösvalta yhtiökokouksessa voidaan lain tai yhtiöjärjestyksen perusteella uskoa yhtiön hallitukselle. Lainkohdan 2 momentin mukaan osakkeenomistajat voivat kuitenkin päättää myös yhtiökokousta pitämättä sille kuuluvasta asiasta silloin, kun he ovat yksimielisiä. Tällainen päätös on kirjattava, päivättävä, numeroitava ja allekirjoitettava. Jos yhtiössä on useampia kuin yksi osakkeenomistaja, vähintään kahden heistä allekirjoitettava päätös. Kirjattuun päätökseen sovelletaan muuten, mitä yhtiökokouksen pöytäkirjasta säädetään. AOYL 6:2.1 §:n toimivaltasäännöksen mukaan

---

<sup>85</sup> Furuholm ym. 2019, s. 33.

<sup>86</sup> Kasso 2014, s. 30.

yhtiökokous päättää asioista, jotka sille AOYL:n nojalla kuuluvat.<sup>87</sup> Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä, että yhtiökokous päättää sellaisesta hallituksen ja isännöitsijän toimivaltaan kuuluvasta asiasta, josta ei muualla AOYL:ssa erikseen säädetä.<sup>88</sup> AOYL 6 luvun 6 §:n mukaan osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle AOYL:n nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.<sup>89</sup> Saman luvun 7.1 §:n mukaan jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen.<sup>90</sup> Yhtiökokouksessa osakkeenomistajalla on AOYL 6 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus.<sup>91</sup>

AOYL 1 luvun 9 §:n mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa<sup>92</sup>. Päätökset tehdään annettujen äänten *enemmistöllä*, jollei laissa säädetä tai yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. AOYL 1 luvun 10 §:n mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin. Yhtiökokous, hallitus, toimitusjohtaja tai hallintoneuvosto ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle<sup>93</sup> epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella. AOYL 6 luvun 14 §:n *yhdenvertaisuusperiaatteen*

---

<sup>87</sup> Yhtiökokouksen päätökset voivat olla päätöksen kohteesta riippuen AOYL 6 luvun 26 §:n mukaisia enemmistöpäätöksiä tai 27 §:n mukaisia määräenemmistöpäätöksiä.

<sup>88</sup> Tällöin on huomattava, että myös vahingonkorvausvastuu siirtyy päätösvallan siirtämisen myötä lähtökohtaisesti päätöksen tekijälle. Hallitus voi toisaalta olla yhtiökokouksen tekemästä päätöksestä vastuussa, kun se on pannut päätöksen täytäntöön. Mikäli hallitus siirtää muun kuin yleiseen toimivaltaansa kuuluvan asian yhtiökokouksen päätettäväksi, päätösvastuun siirto ei kuitenkaan rajoita hallituksen vastuuta. Ks. HE 24/2009 vp, s. 111–112.

<sup>89</sup> AOYL 6:5.1 §:n nojalla osakkeenomistajilla on myös laissa säädetyin edellytyksin oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta. Ratkaisun KHO 1990:504 perusteella osakkeenomistajalla ei ole lähtökohtaista oikeutta vaatia ylimääräistä yhtiökokousta, mikäli käsiteltäväksi vaadittu asia koskee sellaista asiaa, josta yhtiökokous on jo aiemmin tehnyt päätöksen. Mikäli käsitellyn asian luonne on kuitenkin uuden perusteen tai selvityksen takia muuttunut uudeksi, ratkaisun KHO 2003:6 mukaisesti osakkeenomistajalla voi poikkeuksellisesti olla oikeus vaatia ylimääräistä yhtiökokousta.

<sup>90</sup> Lainkohdan 2 momentin mukaan osallistumisen edellytyksenä on, että osakkeenomistaja on yhtiökokousta edeltävänä päivänä (*yhtiökokouksen täsmäytyspäivä*) merkittynä osakeluetteloon tai huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuun osakehuoneistorekisteriin. Osakkeenomistuksessa täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

<sup>91</sup> Lain esitöiden mukaan osakkeenomistajan kyselyoikeuden rajoissa yhtiökokouksessa voidaan ”verraten vapaasti” keskustella esimerkiksi ”yhtiön taloudelliseen asemaan ja toimintaan sekä kiinteistöjen käyttöön, kuntoon ja uudistamiseen liittyvistä asioista”. Ks. HE 24/2009 vp, s. 117.

<sup>92</sup> AOYL 6:3.1 §:n mukaan varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiöjärjestyksessä ei voida määrätä muusta määräajasta.

<sup>93</sup> Lain esitöissä todetaan laissa säädetyin ”epäoikeutetun edun muulle” viittaavan mm. suorituksiin osakkeenomistajan lähipiirille. Ks. HE 24/2009 vp, s. 54.

mukaan yhtiökokouksessa ei saa tehdä 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä.<sup>94</sup>

Osakkeenomistajan suostumus kuitenkin mahdollistaa yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeamisen. AOYL 6:28.1 §:n mukaan yhtiökokous ei saa tehdä 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista päätöstä ilman sen osakkeenomistajan suostumusta, jonka kustannuksella epäoikeutettua etua ajetaan. Jos osakkeenomistaja on lainkohdan 2 momentin mukaan hyväksynyt päätöksen yhtiökokouksessa, hänen katsotaan suostuneen siihen. Osakkeenomistaja voi suostua päätökseen myös ennen yhtiökokousta tai sen jälkeen. Lain esitöissä todetaan, että yhdenvertaisuussäännöksen tarkoituksena on turvata vähemmistöosakkeenomistajien oikeuksia estämällä ”enemmistöosakkeenomistajien suosimisen vähemmistön kustannuksella”<sup>95</sup> esimerkiksi taloudellisen edun muodossa<sup>96</sup>. Ratkaisussa KKO 2005:83 KKO kuitenkin totesi, että parvekkeellisten osakehuoneistojen lasitustyö alensi niin merkittävästi yhtiön huoltokustannuksia, että toimenpide oli taloudellisesti tarkoituksenmukainen ratkaisu myös parvekkeettomien osakehuoneistojen kannalta. Yhdenvertaisuusperiaatteen näkökulmasta ei siten ollut KKO:n mukaan ongelmallista uusia rakenteita korjaamisen sijasta yhtiön kunnossapitovelvoitteen toteuttamiseksi, mikäli tehty toimenpide on tarpeellinen rakentamista koskevien vaatimusten vuoksi tai uusimisen kustannukset eivät ylitä korjauskustannuksia.

#### 4.2.4 Osakkeenomistajan oikeussuojakeinot

Mikäli yhtiökokouksessa tehdään päätös valinnaisen vuokratontin lunastamattomien määräosien lunastamisesta, osakkeenomistajalla on mahdollisuus turvautua oikeussuojakeinoihin. Oikeussuojakeinoilla osakkeenomistaja voi ilmaista tyytymättömyytensä yhtiökokouksen päätökseen. Oikeussuojakeinoihin turvautuminen ei kuitenkaan takaa sitä, että yhtiökokouksen päätöstä muutettaisiin. Toisaalta on huomattava, että yhtiö ei voi edes yhtiökokouksen päätöksellä lunastaa määräosia, mikäli sillä ei ole maksukykyä. Osakkeenomistajalle on AOYL:n uudistuksessa säädetty oikeus moittia tiettyjä hallituksen päätöksiä sekä oikeus vaatia osakkeidensa lunastamista poikkeustapauksissa. Siten

<sup>94</sup> Lain esitöiden mukaan säännöksessä on viittaus 1 luvun 10 §:ssä säädettyyn yhdenvertaisuusperiaatteeseen selvytyden ja periaatteen korostamisen takia. Ks. HE 24/2009 vp, s. 121. Ks. myös KKO 2016:43, jossa KKO totesi, että yhtiökokouksen päätös ei ollut yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen.

<sup>95</sup> HE 24/2009 vp, s. 53. Ks. myös Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 36.

<sup>96</sup> HE 24/2009 vp, s. 54. *Furuhjelm ym.* mukaan yhdenvertaisuusperiaate on yksi AOYL:n keskeisimmistä periaatteista. Ks. *Furuhjelm ym.* 2019, s. 55. Tarkemmin osakkeenomistajien yhdenvertaisuudesta. Ks. *Furuhjelm ym.* 2019, s. 54–73.

lakimuutos vaikutti osakkeenomistajien oikeussuojaa parantavasti.<sup>97</sup> AOYL 23:1.1 §:n mukaan osakkeenomistaja voi moittia yhtiökokouksen päätöstä, jos: 1) asian käsittelyssä ei ole noudatettu menettelyä koskevia AOYL:n säännöksiä tai yhtiöjärjestyksen määräyksiä ja virhe on voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön tai muuten osakkeenomistajan oikeuteen; taikka 2) päätös on muuten AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen vastainen. Lainkohdan 2 momentin mukaan moitekanne yhtiötä vastaan on nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Jollei kannetta nosteta määräajassa, päätöstä pidetään pätevänä. Lain esitöiden mukaan osakkeenomistaja voi kuitenkin poikkeuksellisesti vedota päätöksen mitättömyyteen kolmen kuukauden määräajan jälkeen, mikäli ”pätöstä tehtäessä on pitänyt havaita, että se on selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen”.<sup>98</sup>

KKO:n ratkaisusta KKO 2005:65 käy ilmi, että osakkeenomistajalla on lisäksi moiteoikeus, vaikka hän ei olisi osallistunut yhtiökokoukseen. Ratkaisussa KKO totesi, että sinänsä aikanaan yhtiöjärjestyksen vastainen yhtiökokouksen päätös sitoi myöhempiä osakkeenomistajia. AOYL:ssa moittimisella tarkoitetaan ”kanteella toteutettavaa päätöksen pätemättömyyden saattamista voimaan”.<sup>99</sup> AOYL 23:4.1 §:n mukaan moitekanteen johdosta annettavassa tuomiossa päätös voidaan kantajan vaatimuksesta julistaa pätemättömäksi tai sitä voidaan muuttaa. Kantajan vaatimuksesta voidaan samalla kieltää yhtiötä panemasta pätemätöntä päätöstä täytäntöön.<sup>100</sup> Päätöstä voidaan muuttaa vain, jos voidaan todeta, minkä sisältöinen päätöksen olisi pitänyt olla. Lainkohdan 2 momentin mukaan tuomio, jolla yhtiökokouksen päätös on julistettu pätemättömäksi tai jolla päätöstä on muutettu, on voimassa myös niihin osakkeenomistajiin nähden, jotka eivät ole yhtyneet kanteeseen.<sup>101</sup>

Moiteoikeuden ja lunastusoikeuden ohella osakkeenomistajalla on lisäksi oikeus turvautua vahingonkorvauslainsäädäntöön. Lain esitöiden mukaan lakiuudistuksen tavoitteena oli se, että AOYL:n sääntelemissä tilanteissa vahingonkorvausvastuu määräytyisi mahdollisimman kattavalla tavalla osapuolten välisissä suhteissa.<sup>102</sup> AOYL 24 luvussa on säännökset johtohenkilön (1 §), osakkeenomistajan (2 §), yhtiökokouksen puheenjohtajan (3 §),

<sup>97</sup> Lisäksi lakiuudistus lain esitöiden mukaan paransi ”jossain määrin osakkeenomistajien vaikutusmahdollisuuksia yhtiön päätöksenteossa ja mahdollisuuksia ennakoida vastikkeen maksuvelvollisuuden kehittymistä tulevaisuudessa”. Ks. HE 24/2009 vp, s. 43.

<sup>98</sup> HE 24/2009 vp, s. 265.

<sup>99</sup> *ibid.*

<sup>100</sup> Ks. tässä yhteydessä myös KKO 1985 II 124, joka koski osakeyhtiön päätöksen moittimista.

<sup>101</sup> Tarkemmin moitekanteesta ja riitojen ratkaisemisesta. Ks. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 1151–1180 ja s. 1249–1259.

<sup>102</sup> Tarkemmin osakkeenomistajan vahingonkorvausvelvollisuudesta. Ks. HE 24/2009 vp, s. 275–278.



tilintarkastajan (4 §), toiminnantarkastajan (5 §) ja yhtiön (6 §)

vahingonkorvausvelvollisuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Siten osakkeenomistajalla on oikeus saada vahingonkorvausta laissa säädettyjen tahojen toimesta aiheutuneen vahingon korjaamiseksi, mutta toisaalta hän on myös itse vahingonkorvausvelvollinen yhtiölle aiheuttamastaan vahingosta. Ratkaisussa KKO 2016:33 osakkeenomistajan vuokralainen oli jäänyt makaamaan kylpyhuoneen lattiakaivon päälle ja aiheuttanut toiminnallaan vesivahingon. KKO:n mukaan osakkeenomistaja ei ollut toiminut asiassa AOYL:ssa säädettyjen velvollisuuksiensa vastaisesti, eikä näin ollen ollut velvollinen korvaamaan yhtiölle vahinkoa. KKO myös totesi, että osakkeenomistajalla ei ollut velvollisuutta varautua vahinkoon ennalta vakuutusturvan kautta, kun asiassa oli kysymys yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennuksien osien vahingoittumisesta.

#### 4.2.5 Vastikejärjestelmä

Asunto-osakeyhtiö rahoittaa toimintaansa osakkeenomistajilta kerättävien vastikkeiden avulla. AOYL 3:2.1 §:n mukaan *yhtiövastikkeella* voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat: 1) kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta; 2) kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta; 3) kiinteistön ja rakennuksen perusparannuksesta, lisärakentamisesta ja lisäalueen hankkimisesta (*uudistus*); 4) yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta; sekä 5) muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista. Jollei yhtiöjärjestyksessä AOYL 3:3.2 §:n mukaan toisin määrätä, pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Säännöstä sovelletaan lain esitöiden mukaan ”sellaiseen erityiseen yhtiövastikeperusteeseen, jota sovelletaan yhtiön pitkävaikutteisten menojen kattamiseen”.

Yhtiövastike tavallisesti jaetaan *hoitovastikkeeseen* ja *pääomavastikkeeseen*. Valinnaisen vuokratonttimuodon kohdalla ne osakkeenomistajat, jotka eivät ole käyttäneet lunastusoikeuttaan, maksavat hoito- ja pääomavastikkeen lisäksi tontin maanvuokratulot kattavaa tontinvuokravastiketta. Hoitovastikkeen avulla yhtiö kattaa tavanomaiset juoksevat kulut, joita ovat esimerkiksi isännöinti, vakuutukset sekä huolto- ja korjauskulut. Pääomavastikkeella katetaan puolestaan pitkävaikutteiset menot, kuten rakentamis-, uudistamis- ja peruskorjauskustannukset.<sup>103</sup> Tyypillisimmin yhtiöjärjestys sisältää

---

<sup>103</sup> Kasso 2014, s. 35.

määräyksen pääomavastikkeesta, jonka mukaan ”pääomavastikkeella katetaan yhtiön pitkäaikaisten lainojen maksaminen”. Tällainen yhtiöjärjestykseen otettu sanamuodoltaan laava määräys mahdollistaa määräyksen laajemman soveltamisen.<sup>104</sup> Osakkeenomistajalla on usein yhtiöjärjestyksen määräysten perusteella mahdollisuus maksaa asunto-osakeyhtiölle osakkeisiinsa kohdistuva osuus yhtiön lainoista.<sup>105</sup> Yhtiövastikkeen maksuperusteesta tulee kuitenkin aina olla määräykset yhtiöjärjestyksessä.<sup>106</sup>

Yhtiön perimää vastikkeen määrää rajoittaa siten yhtäältä yhtiön toiminnan tarkoitus, osakkeenomistajien asumistarpeen täyttäminen. Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, vaan antaa osakkeenomistajille pysyvä hallintaoikeus ja ylläpitää kiinteistöjä ja rakennuksia siten kuin laki ja yhtiöjärjestys määrää.<sup>107</sup> Toisaalta myös vastikkeen oikeudellinen luonne rajoittaa vastikkeen suuruutta. Yhtiövastike ei ole vuokraan rinnastettava korvaus huoneiston käyttöoikeudesta<sup>108</sup>, vaan se on oikeudelliselta luonteeltaan nimenomaisesti asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan vastuulle kuuluva osuus yhtiön menoista.<sup>109</sup> Siten vastiketta voidaan periä ainoastaan AOYL 3 luvun 2 §:ssä mainittujen menojen kattamiseksi.<sup>110</sup> Yhtiövastikkeen tarkoituksena onkin siten kattaa kaikki ne yhtiön menot, jotka se on velvollinen suorittamaan lain, yhtiöjärjestyksen, sopimuksen taikka muun perusteen nojalla.<sup>111</sup> AOYL 3:2.1 §:n 5 kohdan mukaan yhtiövastikkeella voidaan kattaa yhtiön menot, jotka aiheutuvat muista yhtiölle kuuluvista velvoitteista.

Ratkaisussa KKO 2007:15 oli kyse yhtiökokouksen päätöksen pätevyyden arvioimisesta asiassa, joka koski kylpyhuoneiden korjauskustannusten vastikerahoittamista. KKO totesi, että asunto-osakeyhtiöllä on oikeus varautua tuleviin korjauskustannuksiin perimällä yhtiövastiketta siinä määrin, että se selviytyy vastikkeella rahoitettavista velvoitteistaan. KKO:n mukaan vastikkeen suuruuden määrittäminen ei aina etukäteen ole mahdollista, mikä tarkoittaa, että yhtiöllä on oikeus etupainotteisesti kerätä osakkeenomistajilta määrältään kohtuullisen verran vastikkeita, joilla varaudutaan tulevien korjaus- ja perusparannusmenojen

---

<sup>104</sup> Eräät yhtiöjärjestyksen määräykset pääomavastikkeesta mahdollistavat minkä tahansa yhtiön lainan kattamisen pääomavastikkeella. Ks. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 184.

<sup>105</sup> Kasso 2014, s. 35.

<sup>106</sup> *ibid.*

<sup>107</sup> Mm. vastikejärjestelmän asettamat rajoitukset rajoittavat asunto-osakeyhtiön mahdollisuuksia ”harjoittaa riskipitoista toimintaa”. Vuokraustoimintaa lukuun ottamatta ilman kaikkien osakkeenomistajien suostumusta yhtiöllä ei ole oikeutta toimintaa, johon liittyy vastaava riski kuin elinkeinotoimintaan. Ks. HE 24/2009 vp, s. 51.

<sup>108</sup> HE 24/2009 vp, s. 72.

<sup>109</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 164 ja 167.

<sup>110</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 167.

<sup>111</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 161 ja 174; Furuholm ym. 2019, s. 202–203.

kattamiseen. Toisaalta KKO totesi AOYL:ssa säädetyn osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden rajoituksen rajoittavan etukäteen perittävien vastikkeiden määrää siten, että menojen ja ne kattavien vastikkeiden tulisi vastata kohtuullisen ajan kuluessa toisiaan. Näillä perusteilla KKO katsoi yhtiökokouksen päätöksen olevan pätemätön.

AOYL 3:3.1 §:n mukaan yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä maksettavaksi siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste tai että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkaiden omistajia.<sup>112</sup> Lain esitöiden mukaan lainkohdasta ilmenee, että ”yhtiössä voi olla samaan aikaan käytössä useita eri yhtiövastikeperusteita eri menoeriä varten ja että joidenkin vastikeperusteiden mukainen maksuvelvollisuus koskee vain osaa osakkeenomistajista”. Yhtiöjärjestyksessä on kuitenkin AOYL 4 §:n mukaisesti riittävällä tarkkuudella yksilöitävä muun maksuperusteen peruste ja määrä.<sup>113</sup> Ratkaisussa KKO 1985 II 52 yhtiöjärjestykseen oli otettu maininta lämpimästä vedestä erillisenä suoritettavana korvauksena osakkeiden lukumäärän mukaisesti, ja sen suuruuden määrittäminen oli yhtiön hallituksen vastuulla. Kun yhtiöjärjestys ei sisältänyt varsinaista määräystä lämminvesimaksun maksuperusteesta, KKO kumosi yhtiökokouksen päätöksen. Se perusti päätöksensä siihen, että yhtiöjärjestyksestä olisi pitänyt tarkemmin ilmetä vesikulujen jakoperuste.

#### 4.2.6 Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus

AOYL 3 luvun 1 §:n mukaan osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan yhtiön menojen kattamiseksi yhtiövastiketta yhtiöjärjestyksessä määrättyjen perusteiden mukaan. Maksuvelvollisuuteen ei vaikuta se, onko huoneisto käytössä vai ei, vaan vastiketta on maksettava myös silloin, kun asuntoa ei voida käyttää esimerkiksi linjasaneerauksen vuoksi.<sup>114</sup> Vastikkeenmaksuvelvollisuus lakkaa vasta, kun osakkeenomistajan oikeudet lakkaavat yleensä asunto-osakkeen omistusoikeuden luovutuksen myötä.<sup>115</sup> AOYL 1:6.4 §:n mukaan osakkeenomistajat eivät kuitenkaan vastaa henkilökohtaisesti yhtiön velvoitteista.

---

<sup>112</sup> Yhtiöjärjestyksen määräyksellä osakkeenomistajille annetaan mahdollisuus suorittaa kerralla osakkeisiinsa kohdistuva osuus asunto-osakeyhtiön lainoista. Lainaosuutensa suorittanut osakkeenomistaja vapautuu pääomallainan eli rahoitusvastikkeen maksamisesta, kun taas muille osakkeenomistajille määritetään pääomavastike lainan kulujen kattamiseksi. Ks. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 183–184; Furuhejm ym. 2019, s. 219.

<sup>113</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 165.

<sup>114</sup> Kasso 2014, s. 35. Jos osakehuoneisto ei AOYL 3 luvun 5 §:n mukaan voi käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisesti, osakkeenomistajalta perittävästä yhtiövastikkeesta on kuitenkin vähennettävä määrä, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät huoneiston käytön estymisen vuoksi.

<sup>115</sup> Kasso 2014, s. 36.

Lain esitöiden mukaan ”asunto-osakeyhtiö on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö ja sen varallisuus on erillään osakkeenomistajien varallisuudesta”, joten ”osakkeenomistajien velkoja ei voida periä asunto-osakeyhtiöltä, eikä asunto-osakeyhtiön velkoja osakkeenomistajilta”. Siten ”osakkeenomistajan taloudellinen riski rajoittuu hänen osakkeidensa tuottaman huoneiston tai muun tilan hallintaoikeuden ja sijoitetun pääomapanoksen menettämiseen, jollei osakkeenomistaja ole yhtiösuhteen ulkopuolella mennyt sitoumukseen yhtiön velvoitteesta”.<sup>116</sup>

Osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta ei siten voida pitää rajattomana<sup>117</sup>, vaan se rajoittuu vain 3:2.1 §:ssä mainittuihin maksuperusteisiin eli säännös on tyhjentävä.<sup>118</sup> Ratkaisussa KKO 2016:43 KKO totesi, että yhtiö voi kattaa pyykkituvan käytöstä aiheutuvat maksut vastikejärjestelmän kautta, eikä sillä siten voida katsoa olevan velvollisuutta periä käyttömaksua. Siten yhtiökokouksen päätös periä pyykkituvan käyttömaksut vastikkeellisesti ei ollut AOYL:n vastainen. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus harjoittaa laajaa tarkoituksenmukaisuusharkintaa päätöksissään. Päätösten perusteella valikoidaan ne toimenpiteet, joita osakkeenomistajilta kerättävillä yhtiövastikkeilla rahoitetaan.<sup>119</sup> Käytännössä osakkeenomistajan maksettavaksi saattaa AOYL 3 luvun vastikesäännösten perusteella tulla esimerkiksi toisen osakkeenomistajan maksamattomat vastikkeet.<sup>120</sup> Ääritapauksena voi syntyä tilanne, jossa lainaosuutensa suorittanut osakkeenomistaja joutuu siitä huolimatta maksamaan huomattavan suuria osuuksia kattaakseen luottotappion, joka on syntynyt muiden osakkeenomistajien maksettaviksi tarkoitetuista lainaosuuksista ja pääomavastikkeista.<sup>121</sup>

---

<sup>116</sup> HE 24/2009 vp, s. 52. Käytännössä asunto-osakeyhtiö kuitenkin perii osakkeenomistajilta välillisesti vastikejärjestelmän kautta esim. yhtiön ottaman yhtiölainan rahoitusvastikkeen muodossa. Ks. myös Furuhielm ym. 2019, s. 50–51.

<sup>117</sup> Osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta rajoittaa esim. AOYL 6 luvun 31 §, jossa säädetään yhtiökokouksen päätöksestä kaikkien osakkeenomistajien rahoittamasta uudistuksesta. Säännöksen 2 momentissa todetaan, että yhtiökokouksella on oikeus päättää uudistuksesta enemmistö päätöksellä, mikäli osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Ankaruuskriteerin lisäksi yhden viidestä ehdosta, jotka 2 momentti sisältää, on täytyttävä. Mikäli nämä ehdot täyttyvät, ei yhtiökokouksella ole oikeutta päättää uudistuksesta enemmistö päätöksellä. Ks. myös HE 24/2009 vp, s. 20–21.

<sup>118</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 174.

<sup>119</sup> *ibid.*

<sup>120</sup> Yhtiöllä on erilaisia keinoja pyrkiä korjaamaan osakkeenomistajan maksulaiminlyöntejä. Näitä ovat mm. AOYL 8 luvun 2 §:n mukainen huoneiston hallintaan ottaminen ja vuokraus. Mikäli keinot eivät tuota yhtiölle vastikkeita kattavaa vuokraa, saamatta jääneet vastikkeet yleensä saadaan kerättyä muilta osakkeenomistajilta suurentamalla yhtiövastikkeen määrää. Ks. Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 174; Furuhielm ym. 2019, s. 229.

<sup>121</sup> Furuhielm ym. 2019, s. 229.

AOYL 3:2.1 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä, että osakkeen uuden omistajan vastuuta koskevia 7 §:n säännöksiä ja yhtiövastikkeen perintää koskevia 8 luvun säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun osakkeenomistajan maksuvelvollisuus perustuu sopimukseen, joka koskee tiettyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvää käyttömaksua tai osakehuoneistoissa käytettävien tiettyjen laitteiden tai muiden hyödykkeiden yhteishankintaa.<sup>122</sup> AOYL 3 luvun 7 §:n perusteella uusi osakkeenomistaja vastaa edellisen omistajan ohella tämän maksulaiminlyönnistä. Siten yhtiöjärjestyksen määräyksissä on mahdollista osakkeenomistajaa sitovasti laajentaa osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta. Toisaalta edellisen osakkeenomistajan maksamatta jääneet pääomavastikkeet ovat uuden osakkeenomistajan vastuulla vain kuuden kuukauden ajalta, mikä on tavanomainen uuden omistajan vastuu-aika myyjän maksamattomista vastikkeista.<sup>123</sup>

#### 4.2.7 Asunto-osakeyhtiön konkurssi

Osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuus päättyy pääsääntöisesti silloin, kun hän luovuttaa omistusoikeutensa asunto-osakkeeseen.<sup>124</sup> On poikkeuksellista, muttei kuitenkaan mahdotonta, että asunto-osakeyhtiö ajautuu konkurssiin. Asunto-osakeyhtiö voidaan asettaa AOYL 22 luvun 25 §:n mukaisesti konkurssiin, mikäli se on todettu maksukyvyttömäksi, eikä se siten kykene selviytymään maksuvelvoitteistaan. Asunto-osakeyhtiön konkurssin seurauksena osakkeenomistajien vastikkeenmaksuvelvollisuus lakkaa. Tästä huolimatta eräänntyneet ja maksamattomat vastikkeet tulevat kuitenkin osakkeenomistajien maksettaviksi.<sup>125</sup>

Asunto-osakeyhtiön konkurssimenettelyyn sovelletaan konkurssilain (120/2004, KL) säännöksiä. KL 1 luvun 1 §:n mukaan konkurssi on velallisen kaikkia velkoja koskeva maksukyvyttömyysmenettely, jossa velallisen omaisuus käytetään konkurssisaatavien maksuun. Konkurssin tarkoituksen toteuttamiseksi velallisen omaisuus siirtyy konkurssin alkaessa velkojien määräysvaltaan. Kun asunto-osakeyhtiön omaisuus siirtyy KL:n mukaisesti

<sup>122</sup> Lain esitöiden mukaan ”[muun] maksun tulee liittyä kiinteistön tai rakennuksen käyttöön tai huoneistoissa käytettävien laitteiden tai muiden hyödykkeiden yhteishankintaan, kuten talosaunan, pesutuvan tai autopaikan käytöstä suoritettavat maksut. Osakkeenomistajan sitoutuminen maksun suorittamiseen ilmenisi saunavuoron, pesutupavuoron tai autopaikan varaamisena taikka vuoron tai paikan käytän jatkamisena yhtiöjärjestyksen muuttumisen jälkeen.” Ks. HE 24/2009 vp, s. 34.

<sup>123</sup> Furuhejm ym. 2019, s. 229 ja 247. Lain esitöissä ratkaisua perusteltiin sillä, että käytännössä edellisen osakkeenomistajan maksurästit voidaan ottaa huomioon asunto-osakkeen kauppahinnassa, jolloin uusi osakkeenomistaja ei kärsi vahinkoa edellisen osakkeenomistajan maksulaiminlyönnistä. Ks. HE 24/2009 vp, s. 76.

<sup>124</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 166.

<sup>125</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 167.

konkurssipesälle, yhtiöllä ei ole enää omistusoikeutta omaisuuteensa. Omistusoikeuden siirtymisen myötä yhtiö menettää samalla hallintaoikeutensa ja siten myös toiminnan tarkoituksensa, rakennuksen tai sen osan hallinnan. Vastaavasti osakkeenomistajien hallintaoikeus huoneistoonsa lakkaa samanaikaisesti.<sup>126</sup>

Velallisen omaisuuden hoitamisesta ja myynnistä sekä muusta konkurssipesän hallinnosta vastaa tuomioistuimen määräämä pesänhoitaja. KL 3 luvun 5.1 §:n mukaan konkurssin alettua konkurssipesään kuuluvaan omaisuuteen ei saa kohdistaa ulosottoimia konkurssisaatavan perimiseksi.<sup>127</sup> Lainkohdan 2 momenttia sovelletaan vastaavasti saatavan perimiseksi määrättyihin turvaamistoimiin. Velkojen kattamiseksi velallisen omaisuus pyritään realisoimaan ensisijaisesti yhtiön omaisuutta myymällä. Konkurssitilanteessa osakkeenomistaja on velvollinen luovuttamaan huoneistonsa konkurssipesän käyttöön ilman irtisanomisaikaa, mikäli konkurssipesä niin vaatii.<sup>128</sup> Realisoinnin myötä asuntojen hallinnan lakatessa, osakeomistus käytännössä muuttuu arvottomaksi<sup>129</sup>, mutta osakkeenomistajan asuntolainan maksuvelvollisuus pankille ei kuitenkaan lakkaa. Äärimmäisessä tapauksessa osakkeenomistaja menettää asuntonsa, mutta maksaa edelleen suurta asuntolainaa pankille.

Valinnainen vuokratonttimuoto on käytössä nimenomaisesti uudiskohderakentamisessa. Kuten edellä on todettu, nykyisin on tavallista, että pääomalainan osuus on jopa 70 prosenttia uudiskohteessa sijaitsevan asunnon hinnasta. Suurten yhtiölainojen myötä asunto-osakkeen ostaja joutuu hakemaan yhtä suuremman asuntolainan asunnon hankinnan rahoittamiseksi, ja lisäksi hän joutuu varautumaan valinnaisesta vuokratonttimuodosta aiheutuviin lisäkustannuksiin. Yhtiön konkurssilla onkin toteutuessaan merkittäviä osakkeenomistajan taloutta heikentäviä vaikutuksia. Lahdessa sijaitseva asunto-osakeyhtiö joutui hakeutumaan konkurssiin 530 000 euron vuokrasaatavan takia, kun maanvuokra korottui tontin omistajanvaihdoksen seurauksena, eikä taloyhtiöllä ollut varaa maksaa korotettua tontinvuokraa. Kun asunto-osakeyhtiö joutui hakeutumaan konkurssiin, osakkeenomistajat menettivät samalla asuntonsa.<sup>130</sup> Asunto-osakeyhtiön maksukyvyttömyys on kuitenkin ollut valinnaisten vuokratonttien kohdalla järjestelyn ankarista ehdoista huolimatta käsittääkseni

---

<sup>126</sup> *ibid.*

<sup>127</sup> Ulosmittaustoimiin voidaan siten ryhtyä, mikäli yhtiötä ei ole asetettu konkurssiin. Osakkeenomistaja vastaa yhtiön velasta omistamiensa osakkeiden suhteessa, joten täytäntöönpanon seurauksena hän saattaa menettää omistansa asunto-osakkeen.

<sup>128</sup> Jauhiainen – Järvinen – Nevala 2019, s. 167.

<sup>129</sup> Kasso 2014, s. 230.

<sup>130</sup> Asuntomarkkinoilla tehdään nyt tiliä tonteilla – Asunnon ostaja, lue tontin vuokrasopimus tarkasti. Yle Uutiset 26.10.2018.

ilmeisen harvinaista. *Salmelan ja Normon* mukaan valinnaiseen vuokratonttiin liittyy ostajan näkökulmasta ”mitä ilmeisimmin merkittäviä riskejä”.<sup>131</sup>

### 4.3 Maanvuokra

Valinnainen vuokratontti -järjestely pohjautuu muun muassa MK 14 luvun 1 §:n mukaisena erityisenä oikeutena kirjattavaan maanvuokrasopimukseen, jonka tyypillisimmin tonttirahasto oikeuden perustajana ja rakennusliike oikeudenhaltijana keskenään laativat. MK 14:1.1 §:n 1 kohdan mukaan kirjata saadaan sopimukseen tai muuhun oikeustoimeen perustuva toisen omistamaa kiinteistöä koskeva vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus. MK 14:2.1 §:n mukaan maanvuokraoikeuden ja muun toisen maahan kohdistuvan määräaikaisen käyttöoikeuden haltija on velvollinen hakemaan oikeutensa kirjaamista, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita.

Kirjaamista on haettava, kun käyttöoikeus on perustettu tai kun oikeudenhaltija on saanut käyttöoikeuden luovutuksen tai muun saannon perusteella. Lainkohta perustaa siten oikeudenhaltijalle maanvuokraoikeuden kirjaamisvelvollisuuden. Lain esitöissä kirjaamisvelvollisuuden tarpeellisuutta perustellaan sillä, että ”maanvuokraoikeus yhdessä alueella olevien vuokramiehen rakennusten ja laitteiden kanssa on arvoltaan verrattavissa kiinteistön määräalan omistusoikeuteen”. Lisäksi maanvuokrasopimukset, jotka oikeuttavat rakentamiseen ovat yleensä pitkäaikaisia. Kirjaamisella turvataan vuokraoikeuden haltijan oikeusasemaa, mutta toisaalta myös kolmatta, koska kirjattu maanvuokraoikeus ”voi olla perustana toisten oikeuksille ja panttioikeuksille”.<sup>132</sup> Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä asunto-osakeyhtiön ja tonttirahaston välinen maanvuokrasopimus kirjataan oikeuden pysyvyyden ja toisaalta vakuuskäytön vuoksi.

Maanvuokraustoimintaa säätelevä maanvuokralaki on yleislaki, jota sovelletaan lähtökohtaisesti kaikkeen maanvuokraustoimintaan riippumatta siitä, onko vuokranantaja yksityinen taho vai julkisyhteisö.<sup>133</sup> MVL 1 luvun 1 §:n mukaan sopimukseen, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan, on

---

<sup>131</sup> Salmela – Normo 2021, s. 8.

<sup>132</sup> HE 120/1994 vp, s. 31.

<sup>133</sup> Valtio ja seurakunnat on kuitenkin asetettu laissa erityisasemaan, sillä MVL:ssa on niitä koskevia erityissäännöksiä; MVL 86 §:n mukaan valtiolle kuuluvan maan vuokraan on sovellettava MVL:n säännöksiä, mikäli erikseen ei ole toisin säädetty. MVL 87 §:ssä säädetään vastaavasti seurakunnista.

sovellettava, mitä tässä laissa säädetään. *Wirilander* on tunnistanut neljä MVL:n käsitteellistä ominaispiirrettä, jotka ovat: 1) vuokraoikeuden haltijan käyttövallan laajuus; 2) vuokrauksen kohde; 3) vuokraoikeuden oikeusperuste; ja 4) vuokraoikeuden vastikkeellisuus.

*Vuokraoikeuden haltijan käyttöoikeuden laajuus* voidaan rinnastaa MVL:n soveltamisalan rajoihin. *Wirilanderin* mukaan sellaisessa käyttöoikeudessa, joka ei käsitä oikeutta käytön kohteena olevan esineen hallintaan, ei voi olla kysymys vuokraoikeudesta. Siten esimerkiksi MK 14 luvun 1 §:n mukaista kirjattavaa erityistä oikeutta ottaa maa-aineksia tai kaivoskivennäisiä taikka muu näihin verrattava irrottamisoikeus ei voida rinnastaa maanvuokrasopimukseen eikä siihen siten voida soveltaa MVL:a.<sup>134</sup> Ratkaisussa KKO 1933 I 23 tilalla sijaitseva marmorikallio oli vuokrattu 25 vuoden ajaksi louhimistarkoitukseen sovittua vuotuista vuokraa ja louhitun aineksen määrämaksua vastaan. KKO katsoi, ettei louhintaoikeutta voitu katsoa maanvuokraoikeudeksi, eikä se siten sitonut tilan myöhempää omistajaa. KKO antoi nimenomaisesti painoarvoa käyttöoikeuden pääasialliselle tarkoitukselle.

*Vuokrauksen kohteesta* tehdyn sopimuksen tulee MVL:n mukaisesti koskea kiinteistöä tai aluetta, jotta sopimuksen voidaan katsoa kuuluvan lain soveltamisalaan. *Wirilanderin* mukaan MVL on aikanaan säännelty nimenomaisesti sellaisia tilanteita silmällä pitäen, joissa vuokranantajana on maanomistaja, mutta laki mahdollistaa myös ns. alivuokrauksen kolmannelle<sup>135</sup>, jolloin alivuokralaisen vuokranantajana toimii periaatteessa maanomistajan vuokramies. MVL 1 luvun 6 §:n mukaan vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kuitenkin lähtökohtaisesti kielletty, jollei toisin ole sovittu. Vuokraoikeuden siirrettävyydessä on vuokratyypikohtaisia eroja. Esimerkiksi MVL 3:53.1 §:n mukaan muun asuntoalueen vuokraoikeuden saa siirtää toiselle vuokranantajan suostumuksesta, mikäli siirtoa ei ole vuokrasopimuksessa kielletty, kun taas MVL 2:30.1 §:n mukaisesti vuokramiehellä on oikeus siirtää tontinvuokraoikeus toiselle ilman vuokranantajan suostumusta. Tontinvuokraoikeuden siirto kolmannelle ei näin ollen ole muun asuntoalueen vuokratyyppin tapaan vuokrasopimuksen sisällöstä riippuvainen, ehdollinen oikeus.

Lähtökohtaisesti MVL nojaa vahvasti sopimusvapauden periaatteeseen<sup>136</sup>, ja siten useat säännöksistä tulevat toissijaisina sovellettaviksi, mikäli maanvuokrasopimuksessa ei ole toisin

---

<sup>134</sup> HE 126/1956 vp, s. 2. Ks. myös *Wirilander* 1993, s. 12.

<sup>135</sup> *Wirilander* 1993, s. 13.

<sup>136</sup> HE 126/1965 vp, s. 2.



sovittu.<sup>137</sup> MVL:ssa sopimus onkin säännelty ainoaksi mahdolliseksi *oikeusperusteeksi*, jota sovelletaan maanvuokrasopimusten laatimisessa. Näin ollen yksipuoliset oikeustoimiin perustuvat käyttöoikeudet, kuten testamentti, on rajattu MVL:n soveltamisalan ulkopuolelle.<sup>138</sup> Ratkaisun KKO 1962 II 96 mukaan L:llä ei ollut oikeutta lunastaa vuokra-alueella, kun hänen oli katsottava saaneen testamentilla omakseen ainoastaan vuokra-alueella sijainneen asuinrakennuksen ja siihen sisältyvän oikeuden pitää rakennus vuokra-alueella tonttimaan vuotuista veroa vastaan. Vuokrasuhteen olemassaoloa ei KKO:n mukaan voitu näillä perusteilla osoittaa ja siten L:n lunastusvaatimus vuokra-alueella koskien hylättiin. MVL:n sisältämä *vuokraoikeuden vastikkeellisuusvaatimus* ilmenee säännöksen sanamuodosta ”vuokralle määräsuuruista maksua vastaan”. Mikäli velvollisuutta suorittaa vastiketta käyttöoikeudesta ei ole, oikeudenhaltijan käyttöoikeutta ei voida pitää MVL:n soveltamisalaan kuuluvana käyttöoikeutena.<sup>139</sup>

#### 4.3.1 Muu asuntoalueen vuokra

MVL:n 3 lukuun on otettu säännökset muun asuntoalueen vuokrasta. Esimerkkisopimusten perusteella MVL 3 lukua sovelletaan nimenomaisesti niissä maanvuokrasopimuksissa, jotka laaditaan valinnainen vuokratontti -järjestelyssä, joten uskallan esimerkkisopimusten perusteella varovasti todeta, että näissä järjestelyissä maanvuokrasopimuksia ei yleensä käsittäkseni tehdä tontinvuokraoikeuksin.<sup>140</sup> Kun tontti MVL 3 luvun 51 §:n mukaan ilman tontinvuokraoikeutta tahi muu kiinteistö tai alue luovutetaan vuokralle käytettäväksi asuntotarkoitukseen joko vuokramiehelle kuuluva tai hänen rakennettavakseen tarkoitettussa rakennuksessa pysyvää asumista varten, on sellaiseen muuhun asuntoalueen vuokraan sovellettava 3 sekä 1, 6 ja 7 luvun säännöksiä.<sup>141</sup> MVL 3 luvun 53 §:n mukaisesti vuokramiehellä on oikeus siirtää vuokraoikeutensa toiselle ilman vuokranantajan suostumusta, mikäli siirtoa ei ole vuokrasopimuksessa kielletty. Vuokranantajalla on MVL 3 luvun 54 §:n mukaan oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokrasopimuksessa on sovittu

---

<sup>137</sup> Wirilander 1993, s. 8. Esim. vuokralaisen katsotaan olevan lain näkökulmasta heikommassa asemassa, joten MVL:ssa sopimusvapautta rajoitetaan esimerkiksi vuokranantajan irtisanomisoikeuden osalta nimenomaisesti vuokralaisen hyväksi.

<sup>138</sup> Wirilander 1993, s. 14.

<sup>139</sup> *ibid.*

<sup>140</sup> Tontinvuokrasta säännellään MVL:n 2 luvussa. *Wirilanderin* mukaan ”tontinvuokraoikeus on jäänyt käytännössä kuolleeksi instituutiksi” mm. jäykkyytensä vuoksi. Ks. Wirilander 1993, s. 37.

<sup>141</sup> Maanvuokrasopimuksissa, jotka tehdään MVL:n 3 luvun perusteella, vuokra-alueen käyttötarkoitus on asuminen. MVL 51 §:n sanamuoto ”asuntotarkoitukseen” on tässä kohdin selvä. *Wirilander* määrittelee eri vuokratyyppien soveltamisalat toisiinsa nähden neljän erottelukriteerin pohjalta. Ks. Wirilander 1993, s. 33.

vuokralaisen rakentamisvelvollisuuden<sup>142</sup> laajuudesta ja sen täyttämisaikasta, mutta vuokralainen ei ole sovituksessa ajassa täyttänyt velvollisuuttaan.

MVL 3:52.1 §:n mukaan asuntoalueen vuokraa tarkoittava vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi ja enintään sadaksi vuodeksi. Kun vuokrasopimus tehdään alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettava pääasiallisesti vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla, vuokra-aika ei saa olla kolmekymmentä vuotta lyhyempi. Kun valinnaisen vuokratontin kohdalla järjestely pohjautuu tosiasiallisesti siihen, että vuokramies rakentaa vuokranantajan omistamalle tontille rakennuksen, järjestelyssä vuokra-alueen vuokra-aika on siten oltava vähintään 30 vuotta.<sup>143</sup> Maanvuokrasopimuksen yleisistä muotomääräyksistä säädetään lain 1 luvussa. MVL 1:3.1 §:n mukaan vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopijapuolten allekirjoitettava. Lainkohdan 2 momentin mukaan kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot, koska ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön. Edelleen sopimusehdon muutos tai lisäys ja vuokraoikeuden siirto on myös tehtävä kirjallisesti. Mikäli sopimus on muotomääräyksiä vastoin tehty suullisesti, on kirjallisen vuokrasopimuksen laatimisesta kieltäytynyt sopijapuoli 3 momentin mukaisesti velvollinen korvaamaan toiselle sopijapuolelle vuokrasuhteen syntymättä jäämisestä aiheutuneen vahingon. 3 momentissa on nimenomaisesti korostettu, että muu sopimusehto on mitätön. Lainkohdasta on saatavissa johtoa siihen, että mikäli 3.1 §:n mukaisia muotomääräyksiä ei noudateta, maanvuokrasopimus ei tule voimaan ja on siten mitättömyytensä perusteella pätemätön.<sup>144</sup>

#### 4.3.2 Maanvuokraoikeuden pysyvyys vastikkeellisissa vaihdantatilanteissa

MVL 1:12.1 §:n mukaan vuokraoikeuden pysyvyydestä kiinteistön luovutuksensaajaan, toisen vuokraoikeuden ja muun erityisen oikeuden haltijaan sekä kiinteistön oikeaan omistajaan

---

<sup>142</sup> Rakentamista vuokra-alueelle vuokramiehen toimesta voidaan *Wirilanderin* mukaan tarkastella sekä rakentamisoikeuden että rakentamisvelvollisuuden näkökulmista. Lähtökohtaisesti muun asuntoalueen vuokrasopimuksissa vuokramiehellä on aina rakentamisoikeus, ja vuokrasopimuksen ehdoista riippuen rakentamisvelvollisuus. Ks. muun asuntoalueen vuokratyyppiin liittyvistä vuokramiehen rakennusoikeudesta -ja velvollisuudesta tarkemmin. Wirilander 1993, s. 71–78.

<sup>143</sup> Mikäli vuokra-aikaa ei mainita vuokrasopimuksessa tai se on sovittu kolmekymmentä vuotta lyhyemmäksi, ja vuokra-alueen sopimuksen tarkoitus on varustaa se pääasiallisesti vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla pykälän 2 momentin mukaisesti, katsotaan vuokrasopimus MVL 3:52.3 §:n perusteella tehdyksi kolmeksikymmeneksi vuodeksi.

<sup>144</sup> Pääsääntöisesti maanvuokrasuhteen voimaansaattamiseksi riittää siten MVL:n muotomääräysten noudattaminen sopimuksen teon yhteydessä. Tontinvuokrasopimus on kuitenkin poikkeuksellisesti rekisteröitävää sen voimaan saattamiseksi.

nähdessä on voimassa, mitä MK:ssa säädetään.<sup>145</sup> MK:n systematiikassa lainhuudolle on kytketty oikeusvaikutuksia. MK 3:7.1 §:ssä säädetyn aikaprioriteettiperiaatteen<sup>146</sup> mukaan kiinteistöön ennen kaupan tekemistä perustettu erityinen oikeus, joka voidaan 14 luvun 1 §:n mukaan kirjata, sitoo kiinteistön ostajaa.<sup>147</sup> Perusteista, joilla oikeus ei kuitenkaan jää ostajaa sitovaksi, säädetään 13 luvun 3 §:ssä. MK 3:7.2 §:n mukaan myyjän kaupanteon jälkeen kiinteistöön perustama kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus ei ole ostajaa sitova, ellei 13 luvun 3 §:stä muuta johdu. MK 13 luvun 3 §:ssä säännellään suojasta kaksoisluovutuksessa. Jos kiinteistö lainkohdan 1 momentin mukaan on luovutettu kahdelle, myöhempi saanto saa etusijan, jos sille haetaan lainhuutoa ensiksi eikä luovutuksensaaja saannon tapahtuessa tiennyt eikä hänen pitänyt tietää aikaisemmasta luovutuksesta. Jos usealle saannolle haetaan lainhuutoa samana päivänä, etusijan saa aikaisin luovutus.

Jollei lainhuutoa hakemuksen perusteella 2 momentin mukaan myönnetä tai jos huudatettu saanto julistetaan pätemättömäksi taikka jos luovutuksensaaja muutoin menettää saantoon perustuvan oikeutensa, etusija menetetään. Lainkohdan 3 momentin mukaan 1 ja 2 momentissa säädetty koskee soveltuvien osin kirjaamisen vaikutusta kiinteistön tai luovutuksen ja siihen kohdistuvan erityisen oikeuden keskinäiseen etusijaan. Luovutus tai erityinen oikeus saa edellä mainituilla edellytyksillä etusijan myös ennen aikaisempaa kiinteistön saantoa, joka ei perustu luovutukseen. Maanvuokraoikeuden haltijan saantosuoja maapohjan kaksoisluovutuksessa riippuu siten MK:n nojalla siitä, oliko maanvuokraoikeuden perustajalla oikeutta perustettaessa lainhuuto kiinteistöön ja oliko maanvuokraoikeuden haltija perustellussa vilpittömässä mielessä.<sup>148</sup>

MK 13:4.2 §:n mukaan kiinteistöön perustettu erityinen oikeus tai panttioikeus on sitova, vaikkei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja, jos hänellä oikeutta perustettaessa oli lainhuuto kiinteistöön eikä oikeudenhaltija tällöin tiennyt eikä hänen pitänytkään tietää, ettei oikeuden perustaja ollut kiinteistön oikea omistaja. 13 luvun 5 §:ään on otettu

---

<sup>145</sup> Lain esitöiden mukaan ”vuokrasopimuksen pysyvyys kolmatta miestä vastaan on järjestetty voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti”. Ks. HE 126/1965 vp, s. 3.

<sup>146</sup> Hoffrén 2015, s. 197.

<sup>147</sup> *Wirilanderin* mukaan ”vastikkeellisten luovutusten ollessa kysymyksessä, sekä lainsäädännössä että oikeuskäytännössä on vanhastaan lähdetty siitä, että käyttöoikeus ei sido käytön kohteena olevan kiinteistön luovutuksensaajaa, ellei tämä ole hyväksynyt käyttöoikeutta tai käyttöoikeuden vakuudeksi ole vahvistettu kiinnitystä. Ks. *Wirilander* 1993, s. 184. *Wirilander* viittaa myös vanhan MK 16 luvun 15 §:ään, jonka mukaan kauppa rikkoo vuokran. Ks. *Wirilander* 1993, s. 177. Vuonna 1993 oli kuitenkin voimassa vielä vuoden 1734 lain MK, joten *Wirilanderin* viittaukset kyseisiin lainkohtiin ovat sittemmin vanhentuneet. Voimassa oleva MK tuli voimaan vuonna 1997. Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 1.

<sup>148</sup> Tepora 2000, s. 14; Hoffrén 2015, s. 197.

poikkeusäänös luovutuksensaajan suojasta. Lainkohdan mukaan luovutuksensaaja tai oikeudenhaltija ei saa 4 §:ssä tarkoitettua suojaa, jos: 1) oikean omistajan luovutuskirja tai muu saantokirja taikka tämän puolesta toimineen edustajan valtakirja tai muu kelpoisuuden osoittava asiakirja on väärennetty; 2) oikean omistajan luovutus on pätemätön sen vuoksi, että hänet on siihen pakotettu oikeustoimilain (228/1929, OikTL) 28 §:ssä tarkoitettulla tavalla; tai 3) kiinteistön luovuttaja tai oikeuden perustaja taikka tämän edeltäjä on erehdyksessä merkitty lainhuudon saajaksi tai jos merkintä lainhuudosta ei perustu kirjaamisviranomaisen ratkaisuun.

#### 4.4 Esisopimus kiinteistön määräosien kaupasta

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä tontin osuuksien lunastusoikeus perustuu sopijapuolten laatimaan esisopimukseen tulevaisuudessa tehdyistä kiinteistön määräosien kaupoista. *Niemen* mukaan esisopimus on sopimusinstrumentti, jota voidaan käyttää monissa erilaisissa tilanteissa.<sup>149</sup> Näitä ovat muun muassa erinäiset sopimusjärjestelyt<sup>150</sup>, joihin valinnainen vuokratontti -järjestelykin lukeutuu. MK 2:7.1 §:n mukaan osapuolet voivat sopia aikomastaan kiinteistönkaupasta tekemällä esisopimuksen, jolla he sitoutuvat pääsopimuksen tekemiseen.<sup>151</sup> Kiinteistönkaupan esisopimus on sen osapuolia sitova, luonteeltaan velvoiteoikeudellinen<sup>152</sup>, sopimus, jonka perusteella omistusoikeus kiinteistöön luovutetaan tulevaisuudessa erillisesti ja lopullisesti.<sup>153</sup> *Saarnilehdon* ja *Annolan* mukaan tärkein peruste esisopimusinstrumentin käyttämiseen on saada aikaan sopijapuolta sitova sopimus tulevaisuudessa tapahtuvan oikeustoimen tekemisestä.<sup>154</sup> Esisopimus eroaa esimerkiksi MK 2 luvun 2 §:ssä säännellystä ehdollisesta kaupasta nimenomaisesti tarkoituksensa vuoksi.<sup>155</sup> Toisin kuin esisopimuksessa, ehdollisessa kaupassa on kysymys kauppakirjaan otetusta

<sup>149</sup> Jo ennen nykyistä maakaarta esisopimuksia tehtiin *Kartion* mukaan ”verraten paljon”, joten tarkemmalle sääntelylle oli tarvetta, kun vanha normisto perustui yksinomaisesti oikeuskäytäntöön ja kirjallisuuteen. Ks. *Kartio* 1995, s. 8.

<sup>150</sup> *Niemi* 2016, s. 236.

<sup>151</sup> *Hemmo* 2007, s. 253; *Hemmo* 2009, s. 142.

<sup>152</sup> *Niemi* 2016, s. 233.

<sup>153</sup> Lain esitöissä todetaan esisopimuksen olevan luonteeltaan sellainen sopimus, että kaikki kaupan keskeisetkään ehdot eivät vielä ole täsmällisesti määriteltävissä sopimuksentekovaiheessa. Ks. HE 120/1994 vp, s. 44. Ks. myös *Niemi* 2016, s. 229 ja 231. *Niemen* mukaan esisopimus on luonteeltaan velvoittamistoimi, kun taas omistusoikeuden luovutus on dispositiotoimi. Ks. *Niemi* 2016, s. 230.

<sup>154</sup> *Saarnilehto – Annola* 2018, s. 63. *Hemmon* mukaan esisopimus on epävarmuutta lieventävä instrumentti. Ks. *Hemmo* 2007, s. 253; *Hemmo* 2009, s. 142. Esisopimusta käytetään kiinteistönkaupan ohella myös muissa oikeustoimissa, kuten irtaimen esineen vuokrassa, velaksiannossa, takauksessa tai työsopimuksessa. Ks. *Saarnilehto – Annola* 2018, s. 63–64; *Niemi* 2016, s. 229.

<sup>155</sup> *Niemi* 2016, s. 230–231.

purkavasta tai lykkäävästä ehdosta, joka antaa ostajalle tai myyjälle oikeuden vaatia kaupan purkua.<sup>156</sup>

Esisopimuksia koskeva sääntely on niukkaa, mutta oikeuskäytäntö ja kirjallisuus ovat kehittäneet esisopimuksen konstruktioita koskevia periaatteita ja normeja.<sup>157</sup> Kuten kiinteistönkaupassa, myös esisopimukseen kiinteistönkaupasta sovelletaan yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita, mukaan lukien määrämuotoisia oikeustoimia sääntelevän OikTL sopimuksia koskeva sääntely.<sup>158</sup> Lisäksi MK 2:7.2 § rinnastaa esisopimuksen soveltuvien osin kiinteistönkaupasta säädettyyn. Kun kiinteistönkauppa siten on yksityisoikeudellinen sopimus, luonnollisesti myös esisopimus kiinteistönkaupasta on oikeudelliselta luonteeltaan sellainen. Näin ollen myös kiinteistönkaupan esisopimuksen lähtökohtana, kiinteistönkaupan tapaan, on sopimusvapaus, jota rajoitetaan vain pakottavien osin.<sup>159</sup>

Jotta esisopimus sitoo sopijapuolia, tulevan sopimuksen sisältö on sopimuksessa oltava riittävällä tarkkuudella määritelty. Esisopimuksesta on näin ollen käytävä selkeästi ilmi, minkälaisen tulevan sopimuksen osapuolet tulevat tekemään.<sup>160</sup> Mikäli pääsopimus, ollakseen pätevä, on lain mukaan tehtävä määrättyssä muodossa, esisopimus on tehtävä samassa muodossa ollakseen sopijapuolia sitova.<sup>161</sup> MK 2:7.2 §:n mukaan esisopimus on tehtävä 1 ja 3 §:ssä säädetyllä tavalla ja siitä on muutoinkin soveltuvien osin voimassa, mitä kiinteistönkaupasta säädetään.<sup>162</sup> Kiinteistönkaupan esisopimuksen on siten täytettävä kiinteistön kauppakirjalle asetetut muotovaatimukset ollakseen pätevä.<sup>163</sup> Kauppakirjan muotoa sääntelevän MK 2:1.1 §:n mukaan kiinteistönkauppa on tehtävä kirjallisesti, myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja, ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.<sup>164</sup> 3 momentissa on eritelty neljä erityistä muotovaatimusta, jotka kauppakirjan on täytettävä ollakseen sisällöllisesti pätevä. Kauppakirjasta on käytävä ilmi 1) luovutustarkoitus, 2) luovutettava

<sup>156</sup> Niemi 2016, s. 135–136.

<sup>157</sup> MK 2:7 pohjautuu oikeuskäytäntöön ja oikeuskirjallisuudessa esitettyihin kantoihin. Ks. Niemi 2016, s. 229.

<sup>158</sup> Niemi 2016, s. 17 ja 229.

<sup>159</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 19.

<sup>160</sup> Saarnilehto – Annola 2018, s. 64.

<sup>161</sup> *Niemen* mukaan esisopimukselle voidaan siten ”osoittaa tietty vähimmäisisältö”. Ks. Niemi 2016, s. 246.

<sup>162</sup> Jollei esisopimuksen voimassaoloaika ole määrätty, se on voimassa viisi vuotta sopimuksentekopäivästä. Ks. Niemi 2016, s. 247.

<sup>163</sup> HE 120/1994 vp, s. 40–41 ja 44. Ks. myös Niemi 2016, s. 237. MK:n esisopimusta koskevassa säännöksessä on 1 §:n ohella viitattu myös 3 §:n, jossa säännellään valtuutuksesta kiinteistönkauppaan. Ks. myös HE 120/1994 vp, s. 42.

<sup>164</sup> Kiinteistönkauppa voidaan tehdä myös sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

kiinteistö, 3) myyjä ja ostaja sekä 4) kauppahinta ja muu vastike. Kaikkien muotovaatimusten tulee 4 momentin mukaan täytyä, jotta kauppa on sitova.

#### 4.4.1 Esisopimuksen sitovuus

Valinnaisen vuokratonttimuodon taustalla olevien taloudellisten intressien toteutumisen vuoksi on tärkeää, että esisopimuksella on sopijapuolia sitovia oikeusvaikutuksia, eikä sopimuksesta aiheutuvia velvoitteita voida näin ollen jättää suorittamatta. Kuten edellä on todettu, esisopimus on sen osapuolia sitova sopimusinstrumentti, jonka perusteella myyjä sitoutuu luovuttamaan kiinteistön omistusoikeuden ostajalle tulevaisuudessa. Esisopimus sitoo kuten normaali sopimus, ja velvoiteoikeudellisesti esisopimuksessa määritellään ehdot pääsopimuksen solmimisesta.<sup>165</sup> MK 2:7.1 §:n mukaan esisopimuksessa voidaan kuitenkin sopia, että sopimus sitoo vain toista osapuolta.<sup>166</sup> Lisäksi esisopimuksen sitovuutta voidaan eri tavoin rajoittaa esimerkiksi sopimuksen voimassaoloajasta määräämällä. Ehto, jonka mukaan esisopimus ei ole osapuolia sitova, mikäli se irtisanotaan määrätyn ajan sisällä, on pätevä. Esisopimukseen voidaan sen tehostamiseksi ottaa myös ehto, jonka mukaan esisopimuksesta vetäytyvän on suoritettava toiselle sopimusosapuolelle käsirahaa tai sopimussakkoa.<sup>167</sup> Mikäli esisopimus sitoo sopimusosapuolia, mutta toinen sopijapuoli ei täytä velvoitettaan vapaaehtoisesti, toisella sopijapuolella on oikeus vaatia sopimuksen tekemistä, sopimuksen mukaista suoritusta esisopimuksen perusteella ja vahingonkorvausta.<sup>168</sup> Toisaalta *Saarnilehto* ja *Annola* myös toteavat, että aina sopijapuolella ei ole mahdollisuutta turvautua kaikkiin kolmeen edellä mainittuun vaatimukseen esimerkiksi sopimuksen luonteen vuoksi.<sup>169</sup>

Ratkaisussa KKO 1948 II 55 B oli sitoutunut esisopimuksella luovuttamaan A:lle sahalaitoksen maapohjineen ja irtaimistoineen, mutta sittemmin kieltäytynyt täyttämästä

<sup>165</sup> Saarnilehto – Annola 2018, s. 64. Esisopimuksen perusteella ostajalla ei ole oikeutta vaatia kiinteistön hallintaa eikä myöskään oikeutta kiinteistön tuottoon (*fructus*). Ks. Niemi 2016, s. 234.

<sup>166</sup> Esisopimukseen voidaan siten ottaa *potestatiivinen ehto*, jonka perusteella kiinteistön luovutus sidotaan toisen osapuolen vaatimukseen, suostumukseen tai hänestä riippuvaan seikkaan. Kun esisopimus tehdään *potestatiivisesti*, toisella osapuolella on mahdollisuus vetäytyä kiinteistönkaupasta. Toisaalta potestatiivisen ehdon perusteella osapuolella on yhtä lailla oikeus halutessaan vaatia sopimukseen sidottua osapuolta lopullisen kiinteistönkaupan tekemiseen. Ks. Niemi 2016, s.231 ja 237. Ks. myös HE 120/1994 vp, s. 44.

<sup>167</sup> Niemi 2016, s. 234.

<sup>168</sup> HE 120/1994 vp, s. 44. Ks. myös Saarnilehto – Annola 2018, s. 65. Vahingonkorvausvastuu on oikeudellisesti sitovan esisopimuksen mukaisesti ankaraa ja laajaa korvausvelvollisuutta, ja laiminlyönti lopullisen kiinteistönkaupan tekemisessä voidaan *Niemen* mukaan ratkaisun KKO 1999:48 mukaisesti katsoa sopimuksetekotuottamukseksi (*culpa in contrahendo*) käsitteen laajassa merkityksessä. Ks. Niemi 2016, s. 232–233 ja 244. Tarkemmin sopimuksetekotuottamuksesta. Ks. Hemmo 2009, s. 121–122.

<sup>169</sup> Saarnilehto – Annola 2018, s. 65. Mikäli kaikki vaatimukset ovat käytettävissä, sopijapuoli voi halutessaan päättää vedota pelkkään vahingonkorvaukseenkin eli ehdotonta pakkoa vaatimusten esittämiseen ei ole.

velvoitetaan asianmukaisella tavalla. Kun A oli näyttänyt kärsineensä vahinkoa B:n menettelyn vuoksi, KKO velvoitti B:n maksamaan A:lle vahingonkorvausta näytettyä vahinkoa vastaavasti. Esisopimuksen rikkonut sopimusosapuoli ei toisaalta yleensä ole vahingonkorvausvelvollinen, mikäli esisopimus ei ole muodostunut osapuolia sitovaksi.<sup>170</sup> Tällöin esimerkiksi kiinteistön kaupan esisopimuksen sopijapuoli ei ole velvoitettu maksamaan sopimussakkoa, mikäli esisopimusta ei ole tehty MK 2 luvun 1 §:n vaatimassa kiinteistön kauppakirjan määrämuodossa. KKO linjasi ratkaisussa KKO 1951 I 5, että esisopimus kiinteistönkaupasta siihen liittyvine sopimusakkoineen oli katsottava sopimusosapuolia ”velvoittamattomaksi”, kun esisopimusta ei ollut tehty MK 1 luvun 2 §:n [nykyisen 2 luvun 1 §:n] mukaisesti lainkohdan muotovaatimusten velvoittamalla tavalla määrämuodossa.

Ratkaisussa KKO 1955 II 20 sopimuspuolet olivat ottaneet esisopimukseen ehdon sopimussakosta. Koska esisopimusta ei kuitenkaan ollut tehty MK:n vaatimalla tavalla määrämuotoisesti kiinteistönkaupan muotovaatimuksia noudattaen, ei esisopimusta katsottu osapuolia sitovaksi, eikä ostajalla siten KKO:n mukaan ollut velvollisuutta suorittaa myyjälle sopimussakkoa. Ratkaisussa KKO 1971 II 51 KKO totesi, että koska esisopimusta ei ollut tehty kiinteistönkaupan muotomääräysten mukaisesti eikä se siten sitonut sopijapuolia, ei ostajalla myöskään ollut oikeutta vahingonkorvaukseen kaupan päättämättä jäämisen perusteella. KKO velvoitti myyjän palauttamaan ostajalle käsirahan, josta tuli vähentää myyjän vahingoksi esisopimuksen rikkomisen vuoksi aiheutunut kiinteistönvälittäjän palkkio. Ratkaisussa KKO 2015:80 KKO linjasi, että kiinteistön kauppaa ja esisopimusta koskevan määrämuodon noudattaminen otetaan huomioon viran puolesta (*ex officio*). KKO:n mukaan esisopimusta ollut tehty määrämuodossa MK:n vaatimalla tavalla, joten esisopimus katsottiin pätemättömäksi. Ratkaisun KKO 1985 II 175 perusteella esisopimuksen pätemättömyys ei kuitenkaan aina ulotu kaikkiin sopimusosapuolten välisiin sopimusmääräyksiin, mikäli pätemätön sopimus on laajemman sopimuskokonaisuuden osa.

---

<sup>170</sup> Mikäli esisopimus ei ole osapuolia sitova, ei kysymys voi olla varsinaisesta sopimusrikkomuksesta, eikä tähän perustuva laaja korvausvelvollisuuskaan siten voi tulla kysymykseen. Ks. Niemi 2016, s. 242. Hemmon mukaan sitovaa esisopimusta rikkoneen osapuolen vastuu ulottuu neuvottelukustannusten lisäksi myös pääsopimuksen edustamaan taloudelliseen hyötyyn. Ks. Hemmo 2007, s. 254; Hemmo 2009, s. 142.

Vahinko, jonka toinen sopijapuoli on todetusti aiheuttanut, voi kuitenkin poikkeuksellisesti tulla korvattavaksi, vaikka esisopimus todettaisiinkin sopijapuolia sitomattomaksi.<sup>171</sup> Tällaisessa tapauksessa rikkoneella sopijapuolella on siten velvollisuus MK 2 luvun 8 §:n perusteella maksaa vahingonkorvausta vahinkoa kärsineelle sopijapuolelle, vaikka esisopimus ei sitoisikaan osapuolia.<sup>172</sup> Jos osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta sopimusta ei ole tehty 2:7.2 §:ssä säädetyllä tavalla, kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.<sup>173</sup> Jos käsiraha on annettu, osapuolen on palautettava siitä osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset.<sup>174</sup> Ratkaisussa KKO 1986 II 59 KKO kumosi KKO:n linjauksen kiinteistönvälittäjän palkkiosta vahingonkorvaukseen oikeuttavana kustannuksena ratkaisussa KKO 1971 II 51. Vuoden 1986 ennakkotapauksessa A:n ja B:n keskenään laatimaa kiinteistönkaupan esisopimusta ei ollut tehty MK:n vaatimassa määrämudossa. Kun A oli jo maksanut B:lle käsirahan, mutta kieltäytyi sittemmin kaupanteosta, B oli myynyt kiinteistön kolmannelle A:n ja joutunut maksamaan kiinteistönvälittäjälle palkkion. KKO:n mukaan kiinteistönvälittäjän palkkio ei kuitenkaan ollut sen laatuinen kustannus, jonka korvaaminen olisi ollut A:n velvollisuus kiinteistönkaupasta kieltäytymisen perusteella. Näin ollen B:n tuli palauttaa A:n maksama käsiraha täysimääräisesti.

#### 4.4.2 Esisopimus ja kolmas

Lähtökohtaisesta sopimusvapauden periaatteesta huolimatta esisopimus on vain sen osapuolia sitova, eikä sillä voida velvoittaa kolmansia sitoutumaan tulevan oikeustoimen tekemiseen.<sup>175</sup> Siten esisopimuksella ei ole sivullisittovuutta, ja esisopimuksen kohteena olevan kiinteistön luovuttaminen kolmannelle sopimuksen voimassaoloaikana aikaansaa sopimuksen raukeamisen.<sup>176</sup> Ratkaisussa KKO 1999:111 KKO totesi, että myöhempi luovutuksensaaja ei ollut sidottu asunto-osakkeita koskevaan esisopimukseen siitä huolimatta, että tämä oli

<sup>171</sup> Saarnilehto – Annola 2018, s. 65. *Saarnilehdon* ja *Annolan* mukaan esisopimuksesta, jossa on muotovirhe, voi aiheutua kaupasta vetäytyneelle ”haitallisia seurauksia” korvausvelvollisuuden muodossa. Ks. Saarnilehto – Annola 2018, s. 64.

<sup>172</sup> Niemi 2016, s. 244.

<sup>173</sup> Kulujen korvaamisen tarkoituksena on lain esitöiden mukaan pyrkiä saattamaan sopimusosapuoli siihen asemaan, jossa hän olisi ollut, mikäli kauppaa ei olisi tehty. Korvausvelvollisuus ulottuu vain kustannuksiin, jotka ovat todellisia ja kohtuullisia. Ks. HE 120/1994 vp, s. 44.

<sup>174</sup> Lainkohdassa säädetään erikseen tilanteesta, jossa kauppakirjaan merkitty hinta on sovittua alhaisempi. Tällaisessa tilanteessa myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin mitä kauppakirjaan on merkitty.

<sup>175</sup> HE 120/1994 vp, s. 44. Ks. myös Saarnilehto – Annola 2018, s. 64; Niemi 2016, s. 233.

<sup>176</sup> Niemi 2016, s. 253. Esisopimus ei myöskään sido tilanteissa, joissa sopijapuolen myöhempi tahdonilmaisu on ratkaisevaa pääsopimuksen syntymiselle. Ks. Saarnilehto – Annola 2018, s. 64.



tietoinen esisopimuksesta kaupantekohetkellä. Valinnaisen vuokratontin sopimusjärjestelyjen kannalta esisopimus sopimusinstrumenttina ei tehokkaan sivullissitovuuden näkökulmasta siten välttämättä ole käyttökelpoisin vaihtoehto.

Esisopimuksen sijasta sopijapuolien on mahdollista tehdä MK 2 luvun 2 §:n mukainen ehdollinen kauppa ja ottaa kauppakirjaan omistuksenpidätysehto (*pactum reservati dominii*).<sup>177</sup> Säännöksen mukaan kauppakirjassa voidaan sopia, että kauppa saadaan purkaa jollakin muulla kuin MK:ssa tarkoitettulla perusteella taikka että myyjä pidättää omistusoikeuden kiinteistöön, kunnes kauppahinta on maksettu tai muu ehto toteutunut. Lainkohdan 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettu ehto ei ole sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan, eikä siltä osin kuin se on sovittu olemaan voimassa viittä vuotta pidemmän ajan kaupantekopäivästä. Jollei ehdon voimassaoloaikaa ole merkitty kauppakirjaan, se on voimassa viisi vuotta. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä. Valinnaisen vuokratontin kohdalla omistuksenpidätys voidaan kytkeä määräosan lunastusmaksun suorittamiseen.

*Niemen* mukaan ehdollinen kauppa toteutuu, mikäli myyjä ei voimassaoloaikana vetoa kaupan purkuun, joten ”ehtoon perustuva oikeus vaatia kaupan purkua on kaupanteon jälkeen aluksi ehdollinen”.<sup>178</sup> Lain esitöiden mukaan ehto raukeaa suoraan MK:n nojalla, kun määräaika on kulunut umpeen, ja ostaja saa tällöin ehdottoman omistusoikeuden kaupan kohteeseen.<sup>179</sup> Ehdon voimassaololle on MK:ssa asetettu ehdoton viiden vuoden määräaika kaupantekopäivästä, jonka jälkeen kaupan ehdollisuus päättyy ja myyjän tai ostajan oikeus purkaa kauppa päättyy.<sup>180</sup> Kauppa ei siten purkaudu itsestään tai suoraan MK:n nojalla.<sup>181</sup> Mikäli ei ole erikseen sovittu, ehto on voimassa viisi vuotta.<sup>182</sup> Ehdollisen kaupan sivullissitovuus on vahvempi kuin esisopimuksen, sillä luovutuksensaajan on haettava saannolleen lainhuutoa.<sup>183</sup> Luovutuksensaajan hakema lainhuuto on kuitenkin MK 12:2.1 §:n

<sup>177</sup> Niemi 2016, s. 145. *Niemi* toteaa, että ”molemmissa vaihtoehtoissa ehdoton omistuksen siirtyminen voidaan kytkeä esteen poistumiseen tai edellytyksen toteutumiseen”.

<sup>178</sup> Niemi 2016, s. 137. *Niemen* mukaan oikeus vaatia kaupan purkua ”muuttuu ehdottomaksi, kun voidaan todeta, että sovittu este jää pysyväksi tai on käsillä tai sovittu edellytys jää täyttymättä tai täyttyy”.

<sup>179</sup> HE 120/1994 vp, s. 25 ja 42. *Niemen* mukaan ”ehdollisen kaupan tekeminen johtaa *automaattisesti* täyden omistusoikeuden siirtymiseen ostajalle, ellei siirtymistä keskeytetä kanteen nostamisen tai määrämuotoisen purkusopimuksen muodossa”.

<sup>180</sup> Niemi 2016, s. 137.

<sup>181</sup> Niemi 2016, s. 141.

<sup>182</sup> Lain esitöissä käytetään käsitettä *toissijainen määräaika*. Ks. HE 120/1994 vp, s. 42.

<sup>183</sup> Niemi 2016, s. 145. *Niemen* mukaan ”sitovuusasteikolla” ”esisopimus on heikoin, ehdollinen kauppa sitä vahvempi ja ehdoton kauppa vahvin”.

mukaan jätettävä lepäämään, kun kiinteistön saanto tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen mukaan ehdollinen. Jos hakemus on lainkohdan 2 momentin mukaan jätetty lepäämään luovutussopimuksessa olevan ehdon vuoksi eikä selvitystä omistusoikeuden palautumisesta kiinteistön luovuttajalle ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa, hakijalle myönnetään lainhuuto. Jollei selvitystä siitä, että vastuu kiinteistön luovutuksesta on siirtynyt perustetulle yhtiölle, ole esitetty kahden vuoden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä, lainhuuto myönnetään perustettavan yhtiön lukuun sopimuksen tehneelle.

Valinnainen vuokratontti -järjestelyn sujuvuuden kannalta esisopimuksen korvaaminen ehdollisella kaupalla ei välttämättä ole kaikilta osin ideaali vaihtoehto. Toisin kuin esisopimuksen kohdalla, purkavaan ja lykkäävään ehtoon liittyy pakottava viiden vuoden määräaika, jonka ajassa myyjän on vaadittava kaupan purkua. Toisaalta myös esisopimuksen katsotaan olevan voimassa viisi vuotta, mikäli ei toisin sovita. Käytännössä esisopimukset kuitenkin yleensä tehdään valinnaisen vuokratontti -järjestelyn kohdalla viittä vuotta pidemmiksi jo pitkäaikaiseksi tarkoitettun maanvuokrasopimuksen tarkoituksen perusteella.

Purkavan tai lykkäävän ehdon ottaminen kauppakirjaan saa aikaan eräänlaisen välitilan omistusoikeuden luovutuksen suhteen. Välitilan voidaan katsoa alkaneen, kun kauppakirja vahvistetaan, ja se päättyy joko omistuksen siirtyessä ostajalle tai kun kauppa puretaan.<sup>184</sup> Välitilan aikana kummallakaan sopijapuolella ei ole täyttä, ehdotonta omistusoikeutta kiinteistöön. Pääasiassa kaupan kohteen omistusoikeuden voidaan *Niemen* mukaan katsoa olevan ostajalla, mutta myyjän oikeus rajoittaa ja rasittaa kuitenkin ostajan omistusoikeutta.<sup>185</sup> Kun ostaja ei voi purkavan ja lykkäävän ehdon vuoksi hakea lainhuutoa saannolleen, hän ei myöskään voi perustaa kaupan kohteeseen myöskään erityisiä oikeuksia tai valjastaa kiinteistöä vakuuskäyttöön. Valinnaisella vuokratontilla sijaitsevan järjestelyn osapuolen, asunto-osakeyhtiön, näkökulmasta rajoitettu vakuuskäyttö saattaa näyttäytyä ongelmallisena seikkana, ja olla siten kynnyskysymys ehdollisen kaupan käyttökelpoisuuden kannalta. Esisopimuksen kohdalla omistusoikeus ei siirry automaattisesti ostajalle, mutta toisaalta esisopimuksen sitovuus on *Niemen* mukaan ”lopullista kauppaa selvästi heikompi”.<sup>186</sup>

---

<sup>184</sup> *ibid.*

<sup>185</sup> Niemi 2016, s. 147.

<sup>186</sup> Niemi 2016, s. 145. *Niemen* mukaan omistuksenpidätysehtoa käytetään usein perustajaurakoinnissa. Ks. Niemi 2016, s. 149.

## 4.5 Hallinnanjakosopimus

Valinnainen vuokratonttimuodossa yhteisomistussuhde alkaa ensimmäisestä tontin määräosan lunastuksesta ja perustuu järjestelyn osapuolten väliseen hallinnanjakosopimukseen.<sup>187</sup>

Hallinnanjakosopimuksella yhteisomistetun kiinteistön käyttö ja hallinta jaetaan sopimuspuolien kesken kiinteistörajojen sijasta hallintarajoilla.<sup>188</sup> Hallintarajojen muodostaminen hallinnanjakosopimuksen avulla on kiinteistörajat perustavaa kiinteistötoimitusta käyttökelpoisempi instrumentti yhteisomistajille. Toisin kuin kiinteistörajojen, hallintarajojen muodostamista eivät estä osittamisrajoitukset. Hallintarajoilla voidaan siten kiinteistörajoja joustavammin ja kustannustehokkaammin jakaa yhteisomistettu alue, kun kunkin yhteisomistajan hallitsema alue voi käsittää alueita usealta eri tontin palstalta.<sup>189</sup> Sopimus mahdollistaakin tietyllä tapaa yhteisomistajien keskinäisen oikeussuhteen järjestämisen joustavasti, mutta sen käyttö kiinteistön käytön suunnitteluvälineenä edellyttää yhteisomistajien olevan yksimielisiä kiinteistön käytön ja hallinnan jakamisen suhteen. Useimmiten sopimusosapuolet sopivat kiinteistön hallinnanjaosta erillisellä sopimuksella, mutta hallinnanjakosopimus voidaan sisällyttää myös kiinteistön määräosan kauppakirjaan.<sup>190</sup> Valinnaisen vuokratontin kohdalla yhteisomistajien hallintarajat saattavat muuttua useinkin, joten hallinnanjakosopimus soveltuu joustavuutensa vuoksi järjestelyn tarkoituksen toteuttamiseen erityisen hyvin. Toisaalta muutokset on aina kirjattava sivullissitovuuden aikaansaamiseksi.

MK 14 luvun 3 §:n mukaan kirjata saadaan kiinteistön yhteisomistajien keskinäinen sopimus kiinteistön hallinnasta. Vastaavasti myös maanvuokraoikeuteen kohdistuva

---

<sup>187</sup> Mikkolan mukaan hallinnanjakosopimuksen käyttö on suosittu tapa järjestää maankäyttö etenkin siksi, koska maankäyttöön useimmiten liittyy ”suuria taloudellisia intressejä ja tavoitteita oikeustilan säilymisen turvaamiseksi ennallaan”. Ks. Mikkola 2017, s. 93.

<sup>188</sup> Tepora 2004, s. 321. Tepora toteaa järjestelyn soveltuvan erityisen hyvin mm. vaiheittain ja yhtiöittäin rakennettaviin korttelialueisiin. Valinnaisen vuokratontin kohdalla vuokra-alueelle rakennetaan joissain tapauksissa useita asuinrakennuksia, jotka muodostavat yleensä omat asunto-osakeyhtiönsä. Hallinnanjakosopimus onkin yksi järjestelyssä käytetyistä keskeisimmistä sopimusinstrumenteista. Tepora korostaa, että toisistaan on systemaattisesti erotettava kiinteistön yhteisomistajien väliset sopimukset, joilla he yhtäältä jakavat kiinteistön YhtOmL 9 §:n 1 momentin perusteella ja toisaalta jakavat ainoastaan kiinteistön hallinnan eli *nautinnan*. Viimeksi mainitussa tilanteessa on kyse nimenomaisesti hallinnanjakosopimuksesta eli sopimuksesta, joka jakaa kiinteistön käytön ja hallinnan sopimuksen osapuolten kesken. Ks. Tepora 2004, s. 325–326. Tarkemmin vuokraoikeuden haltijan käyttövallan laajuudesta eli nautintaoikeudesta maanvuokraoikeuden käsitteellisenä ominaispiirteenä. Ks. Wirilander 1993, s. 11.

<sup>189</sup> Tepora 2004, s. 343; Mikkola 2017, s. 101.

<sup>190</sup> Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä sopimusjärjestelyt on ratkaistu siten, että osapuolet laativat keskenään erillisen hallinnanjakosopimuksen. Tosin esimerkkisopimuksissa esim. maanvuokrasopimukseen on nähdäkseni järjestelyn sopimusten keskinäisen sisäisen selkeyden takia sisällytetty hallinnanjakosopimusta koskevia nimenomaisia sopimusehtoja.

hallinnanjakosopimus on MK 14:6.1 §:n 3 kohdan mukaisesti kirjaamiskelpoinen, mikäli vuokraoikeus on kirjattu MK 14 luvun 2 §:n edellyttämällä tavalla.<sup>191</sup> Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata, kun yhteisomistussuhde on syntynyt. Oikeusministeriössä on käynnissä MK:n muutostarpeiden arviointi, jonka yhteydessä on ehdotettu muutosta hallinnanjakosopimusten kirjaamisen menettelyyn. Ehdotuksen mukaan hallinnanjakosopimus tulisi aina voida kirjata, ja kirjaamisen tulisi olla mahdollista myös yksinomistajalle.<sup>192</sup> Muutos tarkoittaisi sitä, että hallinnanjakosopimuksen kirjaamisajankohtaa ei enää kytkettäisi yhteisomistussuhteen syntymiseen. Hallinnanjakosopimus on MK 14 luvussa 7 §:ssä määritelty erityiseksi oikeudeksi, jonka kirjaamisella on samat oikeusvaikutukset kuin lainhuudolla.<sup>193</sup> MK 14:8.2 §:n mukaan hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen saadaan tehdä vain parhaalle etusijalle eikä sen etusijaa saada myöhemmin muuttaa niin, että sen edelle tehdään jokin muu kuin lainkohdassa tarkoitettu kirjaus. Sopimus sitoo sen osapuolia *inter partes* kirjaamattomankin<sup>194</sup>, mutta sen kirjaaminen turvaa yhteisomistajien oikeuksien pysyvyyttä sivullissuhteissa *ultra partes* aikaansaadessaan sivullissitovuuden<sup>195</sup>. Myöhempi luovutuksensaaja on siten sidottu kirjattuun hallinnanjakosopimukseen.<sup>196</sup> Äänestysratkaisussa KKO 1970 II 17 oli kysymys yhteisomistussuhteen sitovuuden tulkinnasta yhteisomistajien välillä pitkään vallinneiden olosuhteiden perusteella. KKO hylkäsi kanteen yhteisomistussuhteen purkamisesta sillä perusteella, että olosuhteet tontin osuuksien hallinnan ja käytön osalta olivat pysyneet olennaisesti muuttumattomina.

---

<sup>191</sup> Tepora 2004, s. 323; Niemi 2010, s. 453–454.

<sup>192</sup> Oikeusministeriön julkaisuja 2022:17: Arviomuistio maakaaren muutostarpeista. Lausuntotiivistelmä, s. 27.

<sup>193</sup> Lain esitöissä kirjattavien erityisten oikeuksien piiriä haluttiin laajentaa, sillä oikeustila oli epävarma hallinnanjakosopimuksen sitovuuden kannalta sen kirjaamiskelvottomuuden vuoksi. Kirjaamiskelpoisuuden myötä hallinnanjakosopimus sitoo määräosan luovutuksensaajaa edellisen sopimusosapuolen tavoin. Ks. HE 120/1994 vp, s. 31. Ks. myös Mikkola 2017, s. 95. Ks. myös KKO:n ratkaisut KKO 1992:82 ja KKO 1994:142, joista ilmenee KKO:n haparoiva kanta hallinnanjakosopimuksen sitovuuteen määräosuuksien luovutustilanteissa.

<sup>194</sup> Hallinnanjakosopimusta ei tarvitse tehdä missään erityisessä muodossa edes kiinteän omaisuuden hallinnan jakamiseksi, jotta se olisi sitova *inter partes*. Myös konkludenttisesti syntynyt hallinnanjakosopimus voi muodostua osapuolia sitovaksi. Ks. Mikkola 2017, s. 93. Ratkaisussa KKO 2010:34 KKO otti kantaa hallinnanjakosopimuksen syntymiseen. KKO katsoi, että sopijapuolten välille vakiintuneeksi muodostunut tosiasiallinen hallinnanjakoa voidaan rinnastaa kirjalliseen yhteisomistussopimukseen. Näin ollen yhteisomistussuhdetta ei voitu purkaa.

<sup>195</sup> Tepora 2004, s. 321; Niemi 2010, s. 453–454.

<sup>196</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 353. Ks. myös HE 120/1994 vp s. 96, jossa todetaan, että kirjaamisen jälkeen hallintasopimus sitoo määräosan luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä osapuolta. Vuoden 1734 lain maakaari ei säännellyt lainkaan kiinteistön yhteisomistuksen kirjaamisesta, joten lainsäädäntö suhtautui kirjaukseen kielteisesti. Ks. Mikkola 2017, s. 94. Ks. myös KKO 1947 I 3 ja KKO 1985 II 75, joiden perusteella myös oikeuskäytännössä vallitsi kielteinen kanta hallinnanjaon kirjaamisesta. Ratkaisussa KKO katsoi, että hallinnanjakosopimuksen vakuudeksi haettua pysyvyyssiinnityksen vahvistamista voitu vahvistaa ja antoi näin ollen kielteisen päätöksen.

#### 4.5.1 Hallinnanjakosopimus kiinteistölle rakentamisen välineenä

Kiinteistölle rakentaminen edellyttää rakennuslupan myöntämistä. MRL 131 §:n mukaan rakennuslupaa on haettava kirjallisesti. Lisäksi rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä on asianmukainen selvitys siitä, luvan hakija hallitsee tosiasiallisesti *de facto* rakennuspaikkaa. Mikäli näin ei ole, ei rakennuslupaa voida siinä tapauksessa myöntää.<sup>197</sup> Rakennuspaikan hallinta ei vaadi omistamista, vaan se voi perustua myös vuokraoikeuteen, muuhun käyttöoikeuteen tai sopimukseen.<sup>198</sup> Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä asunto-osakeyhtiö hallitsee rakennuspaikkaa jo maanvuokrasopimuksen perusteella, mutta lisäksi osapuolten laatima hallinnanjakosopimus kiinteistön hallinnasta ja käytöstä perustaa kompetenssin rakennuspaikan hallintaan. Yhtiöllä on siten oikeus hakea ja saada rakennuslupa hallitsemalleen alueelle asuinrakennuksen rakentamista varten.

*Teporan* mukaan hallinnanjakosopimus, joka määrittelee kiinteistön hallinnan jakamisen lisäksi myös rakennuspaikoista, soveltuu erityisen hyvin vaiheittaiseen ja yhtiöittäin tapahtuvaan rakentamiseen. Käytännössä hallinnanjakosopimus sopii kiinteistön käytön suunnitteluvälineeksi esimerkiksi rakennusliikkeelle tai kiinteistösijoitusyhtiölle, joka ”omistaja-sijoittajana ryhtyy jalostamaan kiinteistöä”.<sup>199</sup> Kun järjestely on ollut käytössä vasta noin vuosikymmenen, ei *Teporan* esimerkki ole tarkoitettu koskevan nimenomaisesti valinnainen vuokratontti -järjestelyä. Siitä huolimatta hän kuvaa käytännössä järjestelyn vaiheita todetessaan, että hallinnanjakosopimuksella määritellyt kiinteistön määräosat rakennuspaikkoineen luovutetaan perustettaville asunto-osakeyhtiöille. Tontin määräosan lunastettuaan asunto-osakeyhtiö on velvollinen hakemaan lainhuutoa määräosaan.

Ratkaisussa KHO 2013:43 oli kysymys yhteisomistajan hallinnanjakosopimuksen perusteella hallitsemalle tontinosalle kohdistetusta rakennushankkeesta, jota muut yhteisomistajat vastustivat. KHO otti kantaa hallinnanjakosopimuksen merkitykseen rakennuslupan yleisenä edellytyksenä olevan rakennuspaikan hallinnan kannalta. KHO antoi asiassa painoarvoa hallinnanjakosopimuksen tarkoitukselle, joka oli muun muassa rakennushankkeen toteuttaminen. Näin ollen KHO totesi hallinnanjakosopimuksen olleen riittävä osoitus

---

<sup>197</sup> *Mikkolan* mukaan muiden yhteisomistajien suostumus hakea rakennuslupaa asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle kannattaa kirjata hallinnanjakosopimukseen. Ks. Mikkola 2017, s. 102.

<sup>198</sup> *Tepora* 2004, s. 351.

<sup>199</sup> *Tepora* 2004, s. 353.

rakennuspaikan hallinnasta ja myönsi rakennusluvan.<sup>200</sup> Ratkaisussa KHO 2013:34 oli kysymys tilanteesta, jossa Rakennuslautakunta oli hylännyt asemakaavan sitovan tonttijaon mukaiselle tontille asuinrakennuksen rakentamista koskevan rakennuslupahakemuksen, koska rakennusluvan hakijana toiminut yhteisömistaja ei sen mukaan hallinnut rakennuspaikkaa. Rakennuslautakunta perusti päätöksensä sille seikalle, että tontin muut yhteisömistajat eivät olleet antaneet suostumustaan rakennusluvan hakemiseen. Suostumus hankkeelle oli peruutettu ennen Rakennuslautakunnan päätöstä. KHO:n mukaan aiemmin kirjatulle hallinnanjakosopimukselle oli annettava merkitystä rakennuspaikan hallintaa koskevana selvityksenä. KHO korosti päätöksessään myös hallinnanjakosopimuksen luonnetta pitkäaikaisena tontin määräkäyttöä järjestävänä sopimusinstrumenttina. Kun otettiin lisäksi huomioon asiakirjoista ilmenevät olosuhteet, ei rakennuslupahakemusta olisi tullut hylätä muiden yhteisömistajien suostumuksen peruuttamisen vuoksi.

#### 4.5.2 Hallinnanjakosopimuksen muoto

Hallinnanjakosopimuksen muodolla on merkitystä valinnainen vuokratontti -järjestelyssä niin sitovuuden kuin erimielisyyksien välttämisen kannalta. MK:n varsinaisen kirjaamissäännöksen lisäksi muualla lainsäädännössä ei kuitenkaan ole säännöksiä hallinnanjakosopimuksesta, ja sopijapuolilla voidaankin pääsääntöisesti katsoa olevan sopimusvapaus.<sup>201</sup> Näin ollen johtoa hallinnanjakosopimusten sisältöä koskeviin kysymyksiin on haettava analogiaa apuna käyttäen muualta.<sup>202</sup> Eräät MVL:n säännökset rajoittavat vuokraoikeuksia sääntelevien hallinnanjakosopimusten sisältöä. Tällaisen hallinnanjakosopimuksen kesto määräytyy käytännössä *in concreto* MVL:ssa asetetun

---

<sup>200</sup> Mikkola kritisoi ratkaisua todetessaan, ettei siitä ole johdettavissa yleistä oikeusohjetta, jonka mukaisesti kaikki hallinnanjakosopimukset tuottaisivat saman vaikutuksen. Näin ollen jokainen päätös rakennuspaikan hallinnan osalta on tehtävä tapauskohtaisesti kunkin sopimuksen ehtojen ja tarkoituksen perusteella. KHO ei myöskään Mikkolan mukaan ottanut kantaa siihen, olisiko kirjaamaton hallinnanjakosopimus ollut tässä tapauksessa sitova *inter partes*. Ks. Mikkola 2017, s. 102. Myös Iso-Ahon mukaan hallinnanjakosopimuksen tuottama selvitys rakennuspaikan hallinnasta on ratkaisun perusteella tutkittava tapauskohtaisesti. Ks. Iso-Aho 2013, s. 723.

<sup>201</sup> Mikkolan mukaan YhtOmL:n tahdonvaltaisuudesta johtuen ”yhteisömistajien keskinäiset sopimukset ovat sallittuja – ja myös suositeltavia”. Ks. Mikkola 2017, s. 93. Mikkola korostaa, että hallinnanjakosopimuksen ”sopimusvapaudelle perustuvat elementit” on erotettava hallinnan jakautumisen kirjaamista koskevista edellytyksistä. Hallinnan hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen edellyttää kirjallista muotoa, kohteen yksilöintiä, osapuolten nimeämistä ja kannan ottamista siitä, miten hallinta jakautuu. Toisin kuin esisopimuksella, hallinnanjakosopimuksen muotoa ei ole sidottu MK 2:1:n mukaisiin muotomääräyksiin. Ks. Mikkola 2017, s. 96–97.

<sup>202</sup> Tepora rinnastaa hallinnanjakosopimuksen mm. asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen, joka määrittelee, ”mitkä osakkeet oikeuttavat hallitsemaan mitään rakennuksessa olevaa yksilöityä huoneistoa tai muuta rajoiltaan määrättyä tilaa”. Ks. Tepora 2004, s. 330.

enemmän vuokra-ajan perusteella.<sup>203</sup> MVL:n perusteella hallinnanjakosopimuksen keston enimmäisajaksi voidaan siten asettaa 100 vuoden määräaika tai vastaavasti määrittää sopimus toistaiseksi voimassa olevaksi.<sup>204</sup> *Teporan* mukaan hallinnanjakosopimuksessa on usein myöhempien mahdollisten erimielisyyksien välttämiseksi määrättävä tarkemmin myös kiinteistön hallinnasta ja käytöstä, kun erillistä yleistä normistoa ei käyttöoikeuksia koskien ole.<sup>205</sup> Kiinteistön hallinnan rajojen ja yhteisomistajan käyttöoikeuden täsmentämisen lisäksi hallinnanjakosopimukseen tulisi sisällyttää määräykset ainakin sopimuksen voimaantulosta, kestosta, irtisanomisesta tai purkamisesta sekä sopimuksen kirjaamisesta. Sopimukseen tulisi myös liittää kiinteistöä koskeva kartta, johon on merkitty kunkin yhteisomistajan hallintarajat. Hallintarajoja voidaan myöhemmin tarvittaessa muuttaa yhteisomistajien keskinäisellä sopimuksella, mutta muutokset on kirjattava MK 14 luvun 3 §:n mukaisesti sivullisittomuuden aikaansaamiseksi.<sup>206</sup>

Kun laissa ei ole säännöksiä hallinnanjakosopimuksen sisällöstä, ei sen irtisanomisestakaan ole erityissäännöksiä. Koska sääntelyä ei ole, sovelletaan hallinnanjakosopimuksen irtisanomiseen yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita, ja sopimukseen olisikin hyvä sisällyttää määräyksiä irtisanomisoikeudesta ja -ajasta.<sup>207</sup> Vaikka hallinnanjakosopimukseen ei olisi otettu irtisanomisoikeutta rajaavaa ehtoa, *Teporan* mukaan yhteisomistajilla voidaan katsoa olevan oletamus, että sopimus on irtisanottavissa vain, mikäli olosuhteet sopimuksentekohetkestä olennaisesti muuttuvat. Tällä periaatteella turvataan yhteisomistajien perusteltuja odotuksia hallinnanjakosopimuksen tarkoituksesta, kun sopimus on laadittu kiinteistön määräosan omistuksen jakamisesta. Sopimusoikeuden yleisen periaatteen mukaisesti sopimusosapuolella on oikeus vaatia hallinnanjakosopimuksen purkua, mikäli toinen sopijapuoli olennaisesti rikkoo sopimusta. Sopimuksen purkaminen aikaansaa sopimuksen voimassaolon välittömän lakkaamisen.<sup>208</sup>

---

<sup>203</sup> *Tepora* 2004, s. 327–328. *Mikkolan* mukaan mitään MK 14 luvun mukaista erityistä oikeutta ole mahdollista pysyvällä tavalla kirjata. Ks. *Mikkola* 2017, s. 98.

<sup>204</sup> *Tepora* 2004, s. 328.

<sup>205</sup> *Tepora* 2004, s. 330.

<sup>206</sup> Osapuolten kannattaakin yksilöidä sopimuksessa myös siitä, kuka yhteisomistajista hakee sopimukselle kirjausta MML:n ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamista saa MK 14:9.1 §:n mukaan hakea kirjattavan oikeuden haltija. Ks. *Tepora* 2004, s. 338.

<sup>207</sup> *ibid.*

<sup>208</sup> *Tepora* 2004, s. 339. *Tepora* toteaa tässä yhteydessä hallinnanjakosopimuksen olevan ”epäilemättä varallisuus oikeudellinen sopimus, joka on periaatteessa purettavissa sopimusrikkomuksen johdosta”. Sopimuksen purku ei kuitenkaan hallinnanjakosopimuksen kohdalla ole järkevä keino, kun sopimuksen tavoitteena on nimenomaisesti oikeustilan säilyttäminen. Ks. *Tepora* 2004, s. 339–340.

#### 4.5.3 Yhteisomistajan hallinta- ja käyttövalta

YhtOmL 2 luvun 1 §:n mukaan kunkin yhteisomistajan on katsottava omistavan määräosuuden<sup>209</sup> yhteisestä esineestä, ja osuudet ovat, jollei muuta ilmene, samansuuruiset.<sup>210</sup> YhtOmL:ssa yhteisomistus on siten säännönmukaisesti määräosaista.<sup>211</sup> Vaikka omistusoikeus esineeseen onkin jaettu yhteisomistajien kesken murto-osiin, on yhteisomistajalla YhtOmL 3 §:n mukainen oikeus disponoida omasta alueestaan yksinomistajan oikeuksin, ellei toisin hallinnanjakosopimuksessa ole määritelty. YhtOmL 3 § antaa yhteisomistajalle oikeuden luovuttaa osuutensa kiinteistöstä ja muutenkin siitä määrätä toisia yhteisomistajia kuulematta. Yhteisomistajalla on siten kompetenssi eli oikeudellinen määräämisvalta omaan alueeseensa, mikä ilmenee erilaisina yksityisoikeudellisina kelpuutusmuotoina.

*Tepora* jaottelee omistajan oikeudellisen määräämisvallan erilaisiin kelpuutusmuotoihin. Eräs näistä on *luottokompetenssi*, joka muodostuu sekä reaali- luotto- että henkilöluottokompetenssista. Ensiksi mainitulla tarkoitetaan ”omistajan kelpuutusta käyttää omistusoikeuttaan esineeseen luoton vakuutena perustamalla siihen panttioikeus”. Jälkimmäisen perusteella ”henkilön koko pakkotäytäntöönpanokelpoinen omaisuus vastaa omistajan henkilökohtaisesta luotosta” muun muassa ulosotossa ja konkurssissa.<sup>212</sup> Myös *Mikkola* käyttää luottokompetenssin käsitettä todetessaan, että hallinnanjakosopimuksella on positiivisia vaikutuksia yhteisomistajan vakuuskompetenssin kannalta.<sup>213</sup> Niiden käyttöä rajoittaa kuitenkin YhtOmL:n säännökset yhteisomistajien oikeudellisesta määräämisvallasta siitä huolimatta, että yhteisomistajan käyttövalta sopimuksella kohdennettaisiinkin tiettyyn alueeseen *in concreto*.<sup>214</sup>

Ongelmalliseksi valinnainen vuokratontti -järjestelyn pysyvyyden kannalta voidaan tulkita se seikka, että yhteisomistajalla on YhtOmL 3 §:n perusteella oikeus luovuttaa osuutensa kiinteistöstä ja muutenkin siitä määrätä ilman muiden yhteisomistajien suostumusta. Toisaalta

---

<sup>209</sup> Lakia ei ole tarkoitettu kaikenlaisten yhteisomistussuhteiden sääntelemiseen, vaan ainoastaan sellaisiin tilanteisiin, joissa yhteisomistuksen kohde kuuluu yhteisomistajilleen määräosin. YhtOmL:n on tarkoitettu ensisijaisesti koskevan sellaisia yhteisomistussuhteita, joissa yhteisomistettu esine on kiinteä tai irtain esine taikka muuta tavaraa, kuten paljousesineitä ja erilaisia aineita. Ks. HE 143/1957 vp, s. 1 ja 2.

<sup>210</sup> Omistusosuuksien suuruudella on merkitystä erityisesti silloin, kun yhteisomistaja velkaantuu. *Mikkolan* mukaan ”kunkin yhteisomistajan veloista vastaa vain hänen oma omistusosuutensa. Ks. *Mikkola* 2017, s. 5.

<sup>211</sup> HE 120/1994 vp, s. 39. Ks. myös *Tepora* 2004, s. 324.

<sup>212</sup> *Tepora* 2004, s. 334; *Mikkola* 2017, s. 30.

<sup>213</sup> *Mikkola* 2017, s. 99.

<sup>214</sup> *Tepora* 2004, s. 335.



omistajalla on lähtökohtaisesti oikeus vapaasti määrätä esineestä esimerkiksi luovuttamalla esineen omistusoikeus sivulliselle, eikä omistusoikeutta rajoittava sopimusehto ole kiinteistönkaupassa MK 2:11.1 §:n 2 kohdan mukaisena pätemättömänä ehtona sitova.<sup>215</sup> Hallinnanjakosopimuksella ei siten voida sopijapuolta sitovasti kaventaa yhteisomistajan määräämisvaltaa omaan hallinta-alueeseensa. Toisaalta hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen aikaansaa sivullissitovuuden, ja myöhempi luovutuksensaaja on siten sidottu kirjattuun hallinnanjakosopimukseen.

*Tepora* toteaa yhteisomistajalla olevan oikeus tehdä oikeustoimia, jotka kohdistuvat hänen omistamaansa ja sopimuksessa täsmennettyyn tiettyyn hallinta-alueeseen, jos ne eivät hallinnanjakosopimuksen määräysten lisäksi loukkaa YhtOmL 3 §:n mukaisesti muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia taikka toimenpiteisiin on YhtOmL 4.1 §:n mukainen muiden yhteisomistajien suostumus.<sup>216</sup> YhtOmL 3 §:n mukaisesti yhteisomistajan toimenpiteet eivät saa loukata muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia, kun taas YhtOmL 4.1 § kieltää yhteisomistajaa ryhtymästä oikeustoimeen tai toimenpiteeseen, joka koskee esinettä kokonaisuudessaan, elleivät kaikki yhteisomistajat siihen suostu tai oikeus laissa jäljempänä mainittaessa tapauksissa anna siihen lupaa. Yhteisomistajan omistusoikeus yhteisomistettuun esineeseen on siten suppeampi kuin yksinomistajan omistusoikeus, joka perustaa omistajalle täyden käyttövapauden omistamaansa esineeseen.<sup>217</sup> Yhteisomistaja kuitenkin saa yksinomistajan tavoin staattista suojaa sivullista, myös toista yhteisomistajaa, vastaan, joka estää tai häiritsee yhteisomistajaa käyttämästä omaa hallintarajalla yksilöityä aluettansa.<sup>218</sup>

---

<sup>215</sup> Mikkola 2019, s. 28.

<sup>216</sup> *Tepora* 2004, s. 336. *Tepora* käyttää esimerkkinä tilan yhteisomistusta ja yhteisomistajan tekemää hakkuoikeutta koskevaa sopimusta kolmannen kanssa, mutta toteaa erityyppisten käyttö- tai vuokraoikeuksien perustaminen yhteisomistajan määräosaan olevan myös oikeutettua. Sen sijaan erityisen oikeuden (rajoitetun esineoikeuden) perustamisella on korkeampi kynnys, ja toimenpiteen on täytettävä sekä hallinnanjakosopimuksessa että YhtOmL 3 ja 4.1 §:ssä säädetyt edellytykset.

<sup>217</sup> *Tepora* 2004, s. 331. Yksinomistajalla on oikeuskirjallisuudessa jo vanhastaan katsottu olevan staattinen suoja omistamaansa esineeseen. Ks. Zitting 1976, s. 226. Staattisella suojalla tarkoitetaan omistajan suojaa, jolla esineen käyttövapaus on oikeusjärjestyksessä turvattu siten, että sitä ei ketään voi estää taikka häiritä. Ks. *Tepora* 2004, s. 332. Erinäiset säännökset mm. rangaistuksesta, vahingonkorvauksesta ja omistajan hallinnanpalautuskanteesta antavat esineen yksinomistajalle prosessuaalista suojaa.

<sup>218</sup> *Tepora* 2004, s. 333. Staattinen suoja ilmenee *Teporan* mukaan sekä preventiivisenä että repressiivisenä. Preventiivinen staattinen suoja vaikuttaa periaatteessa kaikkiin sivullisiin, kun taas repressiivinen suoja ilmenee tilanteissa, joissa yhteisomistajan käyttövapautta esineeseen on jo häiritty tai estetty. Se aktivoituu siten ainoastaan yhteisomistajan ja häiritsijän välisessä suhteessa.

## 4.6 Sopimuskohteen vakuuskäyttö

Valinnaisen vuokratonttimuodon yksi keskeisimpiä elementtejä on järjestelyyn liittyvien sopimuskohteiden vakuuskäyttö. Tarkastelen tässä alaluvussa keskeisimpiä, osapuolten käyttämiä vakuusmuotoja. Järjestelylle on ominaista, että osapuolten käyttämät vakuusmuodot ovat erilaisia, osin päällekkäisiä vakuusjärjestelyjä. Näin ollen vakuuskohteet on pantattu useaan kertaan eri tahojen toimesta, jotta mahdollisiin tuleviin taloudellisiin riskeihin on kattavasti varauduttu. Järjestelyn varsinaisilla sopijapuolilla, mutta toisaalta myös osakkeenomistajalla on oikeus käyttää sopimuskohteita vakuutena. Vakuuskäytöllä rahoitetaan rakennushanke ja toisaalta varaudutaan mahdollisiin riskeihin. Asunto-osakeyhtiöllä ensinnäkin on oikeus käyttää maanvuokraoikeutta<sup>219</sup> ja toisaalta yhteisomistajana omistamiaan tontin määräosia vakuutena sekä lisäksi hyödyntää rakennuksen vakuusarvoa. Kiinteistöpanntioikeus toimii vuokranantajan saamisoikeuden vakuutena ja vähentää siten taloudellisia riskejä. Grynderillä ja rakennusliikkeellä kiinteistön kehittäjänä on myös luonnollisesti erilaisia yhteisiä vakuusjärjestelyjä käytössään. Yksi näistä vakuusmuodoista on uudisasuntojen tuotannossa käytössä oleva RS-järjestelmä, johon tässä yhteydessä nimenomaisesti keskityn. RS-järjestelmä tuo turvaa grynderille, mutta se suojaa myös asunto-osakkeen ostajaa, ja sen käyttö onkin tietyissä tilanteissa pakollista.

Asunto-osakkeen ostaja järjestelyn ulkopuolisena sitoutuu järjestelyn ehtoihin ostamalla asunto-osakkeen useimmiten asuntolainaan turvautumalla. Ostajasta tulee osakkeenomistaja, jolle valinnainen vuokratonttimuoto aikaansaa erilaisia velvoitteita, kuten velvollisuuden maksaa tontinvuokravastiketta tai tontin määräosan lunastusmaksu. Toisaalta asunto-osakeyhtiössä on, ilman valinnaista vuokratonttimuotoakin, erilaisia osakkeenomistajalle suunnattuja velvoitteita, joista hänen tulee selviytyä. Näitä ovat esimerkiksi yhtiövastikkeen ja yhtiön lainaa lyhentävän pääomavastikkeen maksuvelvollisuus. Luvun lopuksi käsittelen asunto-osakkeen panttausta.

### 4.6.1 Kiinteistöpanntioikeus

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä asunto-osakeyhtiö tyypillisesti käyttää hallitsemaansa rakennusta sekä yhtiölainan vakuutena että maanvuokran vakuutena. MK 17:1.1 §:n mukaan

---

<sup>219</sup> MK:n esitöiden mukaan ”käyttöoikeutta voidaan käyttää vakuutena rakentamista varten otettaville lainoille. Ks. HE 120/1994 vp, s. 121.

kiinteistön omistajalla<sup>220</sup> on oikeus perustaa panttioikeus kiinteistöön. Jotta panttioikeus on määrämuotoisella oikeustoimella pätevästi perustettu, on sen omistajan haettava MML:lta panttauksen kohteelle kiinnitystä.<sup>221</sup> Kiinnityksen seurauksena saadun panttikirjan lisäksi on panttioikeuden omistajan tai haltijan lisäksi sitouduttava panttivastuuseen panttaussopimuksella<sup>222</sup> ja luovutettava MK 17:2.1 §:n mukaisesti panttikirja velkojalle tämän saamisen vakuudeksi.<sup>223</sup> Ratkaisussa KKO 1996:104 KKO totesi, että alkuperäisen luoton maksamisen vakuudeksi annetun panttaussitoumuksen sisältämä uudistamisehto mahdollisti pantin käyttämisen vakuutena myös uuden luoton maksamisesta. *Tammi-Salmisen* mukaan pantinantajalla on oltava *panttauskompetenssi*, jotta panttioikeutta voidaan pitää pätevänä.<sup>224</sup> *Mikkolan* mukaan esine voidaan pantata, mikäli se on ”varallisuusarvoinen, luovutus- ja ulosmittauskelpoinen ja riittävästi yksilöity” sekä kiinnityskelpoinen.<sup>225</sup> Jotta panttioikeudella on sivullissitovuus *ultra partes*, on osapuolten noudatettava MK:n säännöksiä panttioikeuden perustamisesta.<sup>226</sup> Tärkeintä velkojan dynaamisen suojan muodostumisen kannalta on epäilemättä denuntiaatio, panttioikeuden julkivarmistus kirjaamalla se lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.<sup>227</sup>

---

<sup>220</sup> Lain esitöiden mukaan oikeus perustaa panttioikeus kiinteistöön on vain kiinteistön omistajalla. Ks. HE 120/1994 vp, s. 110.

<sup>221</sup> Lain esitöiden mukaan ”kiinnitys voidaan vahvistaa kiinteistöihin, jotka voidaan lainhuudattaa”. Ks. HE 120/1994 vp, s. 32. Lain esitöissä panttioikeuden syntymiselle asetetaan neljä edellytystä: 1) kiinteistöön vahvistettu, omistajan hakema, kiinnitys; 2) kiinnityksestä todisteeksi saatu panttikirja; 3) omistajan antama panttaussitumus, jonka perusteella panttikirja luovutetaan velkojalle; ja 4) velkojalla on oltava todellinen saaminen. Ks. HE 120/1994 vp, s. 104.

<sup>222</sup> *Tammi-Salmisen* mukaan julkivarmistus voi samalla sinänsä toimia konkludenttisena panttaussopimuksena, mutta käytännössä panttioikeus on niin merkittävä oikeustoimi, että panttauksesta tyypillisesti laaditaan nimenomainen kirjallinen panttaussopimus. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 156. Tarkemmin panttaussopimuksesta. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 201–268. Tarkemmin julkivarmituksesta. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. s. 269–304.

<sup>223</sup> HE 120/1994 vp, s. 2. Ks. myös Niemi 2010, s. 2. *Tammi-Salmisen* mukaan panttaussopimus ja julkivarmistus ovat ”sopimusperusteisen panttioikeuden oikeusvaikutusten syntymisen kaksi tärkeää vaihetta”, mitkä ilmenevät vaiheiden ”oikeusvaikutusten ”henkilöllisen ulottuvuuden” syntymisen” eräänlaisena kaksivaiheisuutena (*inter partes – ultra partes*). Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 153.

<sup>224</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 158.

<sup>225</sup> Mikkola 2017, s. 31–32.

<sup>226</sup> Lain esitöiden mukaan pelkällä ”panttaussitoumuksella ei ole oikeusvaikutuksia suhteessa kolmansiin”, joten sen rikkomisen seuraukset perustuvat yleisiin sopimusoikeudellisiin normeihin. Ks. HE 120/1994 vp, s. 111.

<sup>227</sup> Niemi 2010, s. 10. Oikeusvaikutusten syntyminen lähtökohtaisesti edellyttää julkivarmitusta. Julkivarmistus toteuttaa julkisuusperiaatetta, mikä turvaa yhtäältä yksilöintiperiaatteen toteutumista. Panttaussopimuksella on kuitenkin oikeusvaikutuksia *inter partes*, vaikka julkivarmistamista ei vielä olisi tehty.

Luontoissuoritusvelvollisuus ja sen mukainen korvausvelvollisuus syntyvät jo panttaussopimuksella. Panttaussopimuksella panttivelkoja voi eräiden panttikohteiden osalta saada suojaa ”samasta panttikohteesta kilpailevaan vilpillisessä mielessä” olevaan myöhempään pantinsaajaan nähden. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 139, 152 ja 153.

Panttioikeus on yksilöity esinekohtainen arvo-oikeus<sup>228</sup>, joten se voi kohdistua kiinteistön, sen määräosan tai määrään omistusoikeuteen, mutta myös kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin ja laitteisiin ainesosa- ja tarpeistosuhteen perusteella.<sup>229</sup> *Tammi-Salmisen* mukaan rakennuksia käytetään usein vakuutena siten, että ne ovat ”osana siihen maapohjaan kohdistuvaa oikeutta, jolla ne sijaitsevat”.<sup>230</sup> Siten vakuuskohteena saattaakin olla ensisijaisesti maapohjaan kohdistuva oikeus, ei rakennus itsessään merkittävästä arvostaan huolimatta. Jotta rakennusta ja sen arvoa voidaan hyödyntää, on rakennuksen omistajalla oltava oikeus ”pitää rakennusta maapohjalla” eli oikeuden on kohdistuttava myös maapohjaan.<sup>231</sup> Tällöin panttioikeuden kohde ei *Tammi-Salmisen* mukaan varsinaisesti ole esine eli rakennus, vaan varallisuus-oikeus, kuten omistusoikeus esineeseen.<sup>232</sup>

Ratkaisussa KKO 1998:13 A oli luovuttanut kiinteistöllään olevan rakennuksen omistusoikeuden sekä tontin vuokraoikeuden B:lle, joka oli vuokrannut rakennuksen edelleen. KKO totesi, että A:n omistamaan kiinteistöön ainesosana kuuluneen rakennuksen omistusoikeuden luovutus B:lle ei katkaissut kiinteistön ja rakennuksen välistä ainesosasuhdetta, joten rakennuksen vuokratuotto voitiin ulosmitata kiinteistöstä saatavina tuloina. Ratkaisussa KKO 1995:60 yhtiön rakentama levyhalli ulottui osin sen omistamalle kiinteistölle ja osin sen vuokraamalle määrälalle. KKO katsoi, että levyhalli ei kuulunut osinkaan rakentamista varten vuokrattuun määrälalaan, koska se rakennettiin palvelemaan yhtiön omistamalla kiinteistöllä sijaitsevaa suurempaa rakennuskokonaisuutta. Kiinnityksenhaltijalla oli kuitenkin oikeus saada kiinteistön kauppahinnasta myös se osa, joka kohdistui vuokratulle määrälalle ulottuvaan osaan levyhallia.

Panttioikeus on luonteeltaan rasisitusvakuus, sillä se rasittaa toisen henkilön omaisuutta.<sup>233</sup> Mikäli saamisen maksu erääntyy ja viivästyy, panttivelkojalla on oikeus saada pantatun omaisuuden arvosta sen määrään perustuva suoritus velalliselta. Panttioikeus perustaa

---

<sup>228</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 147; Niemi 2010, s. 9. Lain esitöiden mukaan kiinteistöt ovat taloudellisesti merkittävimpiä vakuuskohteita. Panttioikeuden tarkoituksena on turvata ”jonkin todellisen saamisen” maksaminen. Lain esitöissä edellytetään, että panttioikeus on perustettu todellisen saamisen vakuudeksi. Ks. HE 120/1994 vp, s. 22, 23 ja 31.

<sup>229</sup> Niemi 2010, s. 1; Tammi-Salminen 2015, s. 173.

<sup>230</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 170.

<sup>231</sup> Maapohjaan kohdistuva oikeus vaikuttaa myös rakennuksen arvoon, sillä omistusoikeutta rakennukseen (rakennusta) ei voi yksinään käyttää panttikohteena. Toisen maalla sijaitseva rakennus ei ole panttauskelpoinen, koska omistusoikeutta rakennukseen ei voida julkivarmistaa. Ks. Mikkola 2017, s. 32; Niemi 2010, s. 447; Tammi-Salminen 2015, s. 170.

<sup>232</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 171.

<sup>233</sup> Niemi 2010, s. 1. *Tammi-Salmisen* mukaan panttioikeus on ”nykyisin käytännössä selkeästi merkityksellisin”, tyypillinen rasisitusvakuus. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 139.

oikeussuhteen velkojan ja vakuusesineen omistajan tai haltijan välille.<sup>234</sup> Siten panttivelkojalla on oikeusasema, mutta ei omistusoikeutta vakuuskohteeseen. Panttivelkojalla on MK 17:5.2 §:n mukainen tavallisia velkojia parempi etuoikeus panttioikeuden kohteeseen siitä huolimatta, vaikka panttioikeus ei enää vakuuden realisoinnin hetkellä kuuluisi vakuudenantajan omaisuuspiiriin.<sup>235</sup> Muun muassa panttioikeuden vahvasta etuoikeudesta suhteesta muihin vakuuksiin johtuen se näin ollen onkin käytettävissä olevista vakuusmuodoista velkojalle se kaikkein suotuisin, kun panttioikeuden haltija on etuoikeutetussa asemassa suhteesta muihin, tavallisiin velkojiin.<sup>236</sup> *Tammi-Salminen* luonnehtii panttioikeuden olevan ”sivullisiin nähden suojattu etuoikeus saada rahamääräinen suoritus vakuuskohteen arvosta, joka kohteesta saadaan myynnissä”.<sup>237</sup> Etuoikeus ilmenee MK:ssa muun muassa siten, että panttioikeuden haltijan dynaaminen suoja on MK:ssa asetettu samaan asemaan kuin kiinteistön luovutuksensaajan sivullissuoja.<sup>238</sup> Panttioikeuden pysyvyys on näin ollen vahva, mutta ei poikkeukseton esimerkiksi regressioikeuden perusteella.<sup>239</sup>

#### 4.6.2 Kiinteistöpanntioikeus maanvuokraoikeuteen

Valinnaisella vuokratontilla sijaitseva asunto-osakeyhtiö panttaa maanvuokraoikeuden useimmiten sekä pankille että tonttirahastolle. MVL 1:12.3 §:n mukaan vuokraoikeuden kirjaamisesta sekä sen panttaamisesta säädetään maakaareissa. MVL 1:4.1 § kuitenkin kieltää sellaisen sopimusehdon, joka estää vuokraoikeuden kirjaamisen tai panttaamisen, joten MVL:n lähtökohtana on vuokraoikeuden kirjaaminen ja kiinnitys.<sup>240</sup> MK 15:1.1 §:n mukaan kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistön, sen määräosan ja määräalan lisäksi myös maanvuokraoikeuteen<sup>241</sup> ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan käyttöoikeuteen. MK 19:3.2 §:n perusteella maanvuokraoikeuden panttaukseen sovelletaan pääsääntöisesti samoja

<sup>234</sup> Niemi 2010, s. 11.

<sup>235</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 139. Tarkemmin panttivastuun toteuttamisesta panttivelkojan suorittamalla realisoinnilla. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 327–338.

<sup>236</sup> Myös panttioikeuden pysyvyys pantatun esineen omistajanvaihdoksissa ja panttiesineen realisoinnissa aktualisoituvat menettelylliset erivapaudet ovat ”panttioikeuden olennaisia ulottuvuuksia”. Toisaalta panttioikeuden erikoisasemaan on kohdistettu myös kritiikkiä, sillä panttivelkojan vahva etuoikeus heikentää samalla muiden velkojien asemaa vähentäen heidän taloudellista tehokkuuttaan. Ks. Niemi 2010, s. 1, 4 ja 9.

<sup>237</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 147.

<sup>238</sup> Niemi 2010, s. 7.

<sup>239</sup> Niemi 2010, s. 5.

<sup>240</sup> MVL:n esitöissä todetaan, että asuntotarkoituksia varten perustetussa maanvuokrassa vuokraoikeuden olisi mahdollisuuksien mukaan olla vapaasti siirrettävissä. Lisäksi vuokraoikeuden ”tulisi soveltua luoton vakuudeksi”. Ks. HE 126/1965 vp, s. 22–23.

<sup>241</sup> HE 120/1994 vp, s. 103. Ks. myös Niemi 2010, s. 1–2 ja 14–15. *Tammi-Salmisen* mukaan MK rinnastaa panttioikeuden kohteeksi ”keskenään eritasoisia oikeudellisia ilmiöitä”: esineen eli omistetun kiinteistön ja oikeuden eli käyttöoikeuden kiinteistöön. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 172.

<sup>241</sup> HE 120/1994 vp, s. 11. Ks. myös Wirilander 1993, s. 243.

säännöksiä kuin kiinteistön panttauksessa. Käyttöoikeuden panttausoikeus mahdollistaa kahden oikeuden, vuokralaisen käyttöoikeuden ja vuokranantajan omistusoikeuden, samanaikaisen olemassaolon. Siten molemmat oikeudet voivat myös olla samanaikaisesti vakuuskäytössä.<sup>242</sup> Kun kiinteistön käyttöoikeus rajoittaa vuokranantajan omistusoikeutta, on se luonteeltaan rajoitettu esineoikeus. Rajoitettuna esineoikeutena käyttöoikeus on omistusoikeuteen nähden toissijaisessa asemassa.<sup>243</sup> MVL:ssa käyttöoikeuden kiinnitys on säädetty määräaikaiseksi, joten kiinteistön kohdistuvan rajoitteen oletetaan joskus lakkaavan. Käyttöoikeuden voimassa olon aikana MK 14:1:n mukaisena erityisenä oikeutena kirjatun käyttöoikeuden haltijan asema on etusijalla suhteessa panttivelkoihin ja muihin kolmansiin nähden.<sup>244</sup> Kuten kiinteistöpannin kohdalla, panttivelkoja on kuitenkin vahvan etusija-asemansa perusteella suojattu niin sivullissuhteissa kuin käyttöoikeuden lakatessa esimerkiksi vuokralaisen lunastettua vuokra-alueen omistukseensa.<sup>245</sup>

MK 19 luvussa on säännökset kiinnityksestä ja panttioikeudesta käyttöoikeuteen ja rakennuksiin. Maanvuokraoikeus on säädetty MK 19:1.1 §:ssä kiinnityskelpoiseksi käyttöoikeudeksi. *Wirilander* jakaa maanvuokrasuhteeseen kohdistuvat kiinnitykset pysyvyys- ja laitoskiinnityksiin. Pysyvyyskiinnityksen tarkoituksena on kiinnityksellä pysyttää vuokraoikeus vakuudeksi maapohjaan ja siten turvata vuokraoikeuden voimassa olo vuokra-alueen omistajanvaihdostilanteissa<sup>246</sup>, kun taas laitoskiinnityksellä tarkoitetaan vuokraoikeuteen ja vuokralaisen vuokra-alueella omistamiin rakennuksiin vahvistettua kiinnitystä.<sup>247</sup> Laitoskiinnityksen käsite on yhä käytössä<sup>248</sup>, ja *Tammi-Salmisen* mukaan laitoskiinnityksen käsitteen sijasta MK:n järjestelmässä olisi ”johdonmukaisempaa” käyttää uudempaa kirjallisuudessa omaksuttua käyttöoikeuskiinnityksen käsitettä, koska kiinnityksen kohteena tosiasiallisesti kuitenkin on maapohjaan kohdistuva käyttöoikeus.<sup>249</sup>

---

<sup>242</sup> Wirilander 1993, s. 243.

<sup>243</sup> Niemi 2010, s. 443; Tammi-Salminen 2015, s. 129.

<sup>244</sup> Niemi 2010, s. 443 ja 445.

<sup>245</sup> Niemi 2010, s. 443 ja 448–449.

<sup>246</sup> HE 120/1994 vp, s. 11. Ks. myös Wirilander 1993, s. 243.

<sup>247</sup> HE 120/1994 vp, s. 32. Ks. myös Wirilander 1993, s. 243; Tammi-Salminen 2015, s. 170–172 ja 185.

<sup>248</sup> Niemi 2010, s. 446.

<sup>249</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 185. *Tammi-Salminen* toteaa laitoskiinnityksen käsitteen korostavan nimenomaisesti ”maapohjalla olevien rakennusten eli ”laitosten” keskeistä merkitystä vakuuden arvolle”. *Niemen* mukaan käyttöoikeuksien ”vakuusarvo on verrattavissa kiinteistöihin”. Tämän valossa on ymmärrettävää, että MK rinnastaa toisen maahan kohdistuvan käyttöoikeuden kiinnittämistä ja panttaamista koskevat säännöt eräin edellytyksin maanomistusoikeutta ja kiinteistöä koskeviin sääntöihin. Ks. Niemi 2010, s. 441 ja 442.

MK 19:1.1 §:n mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa maanvuokraoikeuteen ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan määräaikaiseen käyttöoikeuteen, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan sopimuksen mukaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita<sup>250, 251</sup>. Kiinnityksen vahvistamisen edellytyksenä on, että käyttöoikeus on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kiinnitys saadaan vahvistaa myös käyttöoikeuden määräosaan. Käyttöoikeuden on siten oltava *kiinnityskelpoinen* vakuuskäyttöä varten. Kiinnityskelpoiset käyttöoikeudet ovat käytännössä samat kuin MK 14:2.1 §:ssä säännellyt kirjaamisvelvolliset käyttöoikeudet<sup>252</sup> eli käyttöoikeus on kirjattava, jotta se voidaan kiinnittää.<sup>253</sup> Käytännössä kiinnityskelpoisia ovat riittävän pitkäaikaiset maanvuokraoikeussopimukset, joiden ehtojen mukaan vuokralainen omistaa kiinteistöllä olevan rakennuksen tai on velvollinen sen rakennuttamaan.<sup>254</sup> Kiinnittää voidaan myös käyttöoikeuden määräosa tai määräosin hallittu käyttöoikeus eli yhteisomisteinen käyttöoikeus.<sup>255</sup> MK 17:1.1 §:n perusteella ainoastaan maapohjan vuokralaisella tai muulla käyttöoikeuden haltijalla on yksinomainen panttausvalta käyttöoikeuteen.

#### 4.6.3 Kiinteistöpanntioikeus kiinteistön määräosaan

Kun asunto-osakeyhtiöllä yhteisomistajana on oikeus hallita lunastamia tontin määräosia, on sillä oikeus myös valjastaa omistamansa osuudet vakuuskäyttöön. Kun kiinteistö on määräosaisessa yhteisomistuksessa, kiinnitys lähtökohtaisesti voidaan vahvistaa määräosiin

---

<sup>250</sup> Tammi-Salmisen mukaan tämän kaltaista käyttöoikeutta voidaan taloudelliselta merkitykseltään pitää rinnasteisena omistusoikeuteen nähden. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 185.

<sup>251</sup> Lain esitöissä lainkohdan kiinnityskelpoisten käyttöoikeuksien piiriä perustellaan tarkoituksenmukaisuudella. Ne käyttöoikeudet, joilla on suurin vakuusarvo ja jotka voidaan myydä tarpeen mukaan pakkohuutokaupassa, on perusteltua säännellä MK:ssa kiinnityskelpoiksi käyttöoikeuksiksi. Ks. HE 120/1994 vp, s. 121.

<sup>252</sup> *ibid.* Ks. myös Tammi-Salminen 2015, s. 185.

<sup>253</sup> HE 120/1994 vp, s. 32 ja 121–122. Ks. myös Niemi 2010, s. 444. Kirjaamisella turvataan paitsi vuokraoikeuden haltijan oikeusasemaa, mutta toisaalta myös kolmatta, koska kirjattu maanvuokraoikeus ”voi olla perustana toisten oikeuksille ja panttioikeuksille”. Ks. HE 120/1994 vp, s. 31. Ks. myös Tammi-Salminen 2015, s. 185.

<sup>254</sup> Niemi 2010, s. 444. Siten pysyvä tai toistaiseksi voimassa oleva maanvuokraoikeus ei ole kiinnityskelpoinen. Myöskään vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus ei ole kirjattavissa eikä siten kiinnitettävissä. Toisen omistamalla maalla sijaitseva rakennus ei ole faktisessa liitossuhteessa maapohjan omistusoikeuteen, joten se ei ole maapohjan ainesosa. Ks. tästä tarkemmin Niemi 2010, s. 448. Lain esitöissä vuokraoikeuden kiinnityksen edellytykseksi on asetettu yhtäältä se, että kirjattu vuokraoikeus on ”vapaasti siirrettävissä”, ja toisaalta se, että ”alueella on tai sille sopimuksen perusteella voidaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia. Ks. HE 120/1994 vp, s. 32.

<sup>255</sup> Niemi 2010, s. 445.

taikka koko kiinteistöön.<sup>256</sup> YhtOmL 3 §:n perusteella kiinteistön yhteisomistaja saa määrätä omasta osuudestaan muita yhteisomistajia kuulematta. MK 15:1.1 §:n mukaan kiinteistöpanntioikeus voidaan perustaa kiinteistön lisäksi kiinteistön määräosaan. Jotta yhteisomistaja voi perustaa panttioikeuden kiinteistön määräosaan, on siihen vahvistettava MK 16:1.1 §:n mukainen kiinnitys.<sup>257</sup> Lähtökohtaisesti yhteisomistajalla on siten oikeus vapaasti määrätä esineestä esimerkiksi kiinnittämällä ja panttaamalla.<sup>258</sup> *Mikkolan* mukaan myös ”ei-omistajallinen” panttaus on tietyissä tilanteissa mahdollista: tällöin yhteisomistajalla voi olla oikeus pantata koko ”yhteisomistussubjekti” ilman muiden yhteisomistajien suostumusta YhtOmL 4.1 §:n perusteella.<sup>259</sup> Säännöksen mukaan milloin toimenpide on tarpeen esineen säilyttämistä, turvaamista tai sen tavanmukaista käyttämistä varten eikä siedä viivytystä, älköön kuitenkaan yhteisomistajan vastustus tai poissaolo estäkö toista yhteisomistajaa siihen ryhtymästä. YhtOmL 5 §:n perusteella myös tuomioistuin voi antaa yhteisomistajan pyynnöstä luvan koko esineen panttaamiseen, mikäli painavia vastasyitä ei ole, ja panttaus on tarpeen yhteisen esineen hoitamisen tai kunnossapidon kannalta.<sup>260</sup>

*Tammi-Salmisen* mukaan kiinteistön määräosan käyttäminen ”itsenäisenä vakuuskohteena” on taloudellisesti kannattavaa lähinnä niissä tilanteissa, joissa yhteisomistettu kiinteistö on ”kooltaan ja laadultaan” sen kaltainen, että se tarvittaessa voidaan järkevästi jakaa ”itsenäisiksi kiinteistöiksi”. Toisaalta *Tammi-Salminen* toteaa, että tässäkin tapauksessa määräosan vakuusarvo on yleensä vähäisempi kuin arvo, joka muodostuu kiinteistön käyvän arvon jakamisella omistusosuuksilla, koska ”määräosa ei sellaisenaan kohdistu mihinkään kiinteistön fyysiseen, alueelliseen osaan eikä tuota sellaisenaan yksinomaista oikeutta”.<sup>261</sup>

---

<sup>256</sup> Mikkola 2017, s. 32. *Tammi-Salmisen* mukaan määräosin omistettu kiinteistökin on usein tarkoituksenmukaista kiinnittää kokonaisuutena määräosien vähäisen vakuusarvon takia, [mikäli kaikki yhteisomistajat siihen YhtOmL 4 §:n mukaisesti suostuvat]. *Tammi-Salminen* tosin viittaa lähinnä käytännön tyyppitilanteisiin, jossa puoliset omistavat (omakotitalo)kiinteistön yhdessä puoliosuuksin. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 180. Valinnaisen vuokratonttimuodon kohdalla järjestely kokonaisuutena nähdäkseni nostaa tontin määräosien vakuusarvoa etenkin, kun asunto-osakeyhtiömuodon kautta osakkeenomistajat ovat yhteisvastuussa yhtiön velvoitteista eli myös lainoista. Toisaalta myös yhteisomistettu kiinteistö on ulosmittavissa ulosottokaaren (705/2007, UK) 4 luvun 73 §:n perusteella, mikä parantaa sen vakuusarvoa. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 181.

<sup>257</sup> *Tammi-Salminen* toteaa, että oikeuskirjallisuudessa on lähtökohtaisesti otettu kanta, jonka mukaan koko kiinteistöön kohdistuva kiinnitys estää määräosan omistajaa pätevästi panttaamasta ”edes omaa osuuttaan kiinteistöstä”. Ks. Tammi-Salminen 2015, s. 183. Ks. myös KKO 1986 II 158, KKO 1987:12 ja KKO 1999:9.

<sup>258</sup> Mikkola 2017, s. 28 ja 32.

<sup>259</sup> Mikkola 2017, s. 33.

<sup>260</sup> Lain esitöiden mukaan 5 §:n soveltamisala on tarkoitettu suppeaksi. Ks. HE 143/1957 vp, s. 3.

<sup>261</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 181–182.



Kiinteistön määräosan luovutettavuuteen ja vakuusarvoon vaikuttaa kuitenkin parantavasti yhteisomistajien laatima kirjattu MK 14:3:n mukainen hallinnanjakosopimus, jolla tosiasiallisesti osoitetaan konkreettinen kiinnityksen kohde.<sup>262</sup> Kirjatun hallinnanjakosopimuksen seurauksena tai silloin, kun kiinteistön johonkin määräosaan on aiemmin vahvistettu erillinen kiinnitys, kiinnitystä ei MK 16:2.3 §:n mukaisesti voida vahvistaa koko kiinteistöön.<sup>263</sup> Tällöin yhteisomistajilla on *Mikkolan* mukaan itsenäinen oikeus hakea kiinnitystä, joka kohdistuu hänen sopimuksen mukaiseen hallinta-alueeseensa”.<sup>264</sup> Ratkaisussa KKO 1999:9 aviopuolisot A ja B olivat luovuttaneet yhteisomistettuun tilaansa kiinnitettyjä haltiavelkakirjoja pankille vakuudeksi eräistä luotoista. Kiinnityksiä ei ollut vahvistettu erikseen aviopuolisoiden omistamiin tilaosuuksiin, vaan koko tilaan. KKO totesi, että yhteisomistaja ei voi koko kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen perusteella pantata edes omaa osuuttaan tilasta. Kun panttaus näin ollen oli julistettu pätemättömäksi A:n tilaosuuden osalta, sitä oli pidettävä pätemättömänä koko tilan osalta.

UK 4:73.2 §:n perusteella kirjattu hallinnanjakosopimus sitoo kolmansiä *ultra partes*, jolloin koko kiinteistöä ei voida ulosmitata yhden yhteisomistajan velasta<sup>265</sup>. Toisaalta kirjattu hallinnanjakosopimus sitoo myös myöhempää luovutuksensaajaa samalla tavalla kuin sopimuksen alkuperäistä sopijapuolta. Kirjaamisesta huolimatta kiinteistön käyttöön liittyvä olosuhteiden muuttuminen voi kuitenkin olla mahdollinen peruste sopimuksen muuttamiselle tai purkamiselle.<sup>266</sup>

#### 4.6.4 RS-järjestelmä

Rakentamista koskevat vakuusjärjestelyt ovat tavallisia ja osin pakollisia uudisasuntojen kaupassa, niin myös valinnaisen vuokratonttimuodon kohdalla. Niiden avulla varaudutaan rakentamiseen liittyviin riskeihin, ja ne siten *Kasson* mukaan ovat kauppaehtojen toteuttamisesta tai panttioikeuden käyttämisestä erillisiä vakuusmuotoja.<sup>267</sup> Rakentamista

<sup>262</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 182. Ilman hallinnanjakosopimustakin yhteisomistajalla on oikeus ilman muiden yhteisomistajien suostumusta luovuttaa oma osuutensa YhtOmL 3 §:n perusteella. Luovutus ei tällöin *Mikkolan* mukaan ”kuitenkaan voi kohdistua tiettyyn maa-alueeseen”. *Mikkola* kuvaa hallinnanjakosopimusta määräosaista omistusta täsmentäväksi elementiksi. Ks. Mikkola 2017, s. 99.

<sup>263</sup> Jotta hallinnanjakosopimus voidaan kirjata, on koko kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ensin poistettava. Ks. Mikkola 2017, s. 99.

<sup>264</sup> *ibid.*

<sup>265</sup> Toisaalta kirjattukaan hallinnanjakosopimus ei suojaa velallista hänen määräosaansa kohdistuvia vaateita vastaan. Ks. *ibid.*

<sup>266</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 182.

<sup>267</sup> Kasso 2014, s. 239.

koskevat vakuusmuodot ovat 1) rakentamisvaiheen vakuus; 2) rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus; sekä 3) perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus.<sup>268</sup> Ne ovat osa uudisrakentamisessa käytettävää, lähtökohtaisesti pakollista RS-järjestelmää. RS-järjestelmää käytetään asuntojen uudistuotannossa asuinrakennuksen tulossa rakenteille tai sitä rakennettaessa. Kun tällaisesta asuinrakennuksesta myydään kuluttajalle asuinhuoneistoja, on myyntiprosessi ja toisaalta myös asunnon ostajan suoja rakentamisvaiheen aikana säännelty vakiintuneesti RS-järjestelmästä käsin.<sup>269</sup> RS-järjestelmä on alun perin pankkien kehittämä, muun muassa ostajan suojaksi 1970-luvulla suunniteltu suositusluontoinen järjestelmä.<sup>270</sup> Ostajaa oli tarpeen suojata, koska lainsäädäntö oli vielä tuolloin puutteellista. *Kasson* mukaan RS-järjestelmän tarkoitus olikin alun perin muun muassa estää osakkeiden kaksoisluovutus, mutta toisaalta suojata ostajaa myös riittävillä vakuusjärjestelyillä ja vakiokauppaehdoilla.<sup>271</sup>

Toisaalta järjestelmä turvaa myös luotonantajan asemaa<sup>272</sup>, ja järjestelmän suositusluonteesta huolimatta siitä on tullut sekä rahoituslalla että perustajaurakoinnissa normaali käytäntö.<sup>273</sup> Sitten AsuntoKL:n uudistuksen myötä lain 2 lukuun otettiin vuonna 1994 säännökset ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa<sup>274</sup>, ja *Kasso* kutsuikin lakia osin ”laillistuneeksi RS-järjestelmäksi”.<sup>275</sup> Lain esitöiden mukaan ”asunto-osakkeen ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojajärjestelmä vastaisi pääosin pankkien nykyisin noudattamaa niin sanottua RS-järjestelmää, mutta sen noudattaminen olisi yleensä pakollista sekä uudisrakentamisessa että korjausrakentamisessa”.<sup>276</sup> RS-järjestelmän käyttö on pakollista, kun kuluttajaostaja AsuntoKL 2 luvun 1 §:n mukaisesti maksaa käsirahan ennen kohteen valmistumista tai asuntokaupan perumisesta aiheutuu sopimussakkoa.<sup>277</sup> Pakottavuus eli ulotu AsuntoKL 2 luvun 1b §:ssä säänneltyihin tilanteisiin, joissa muu kuin asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskuntamuotoinen hanke koostuu enintään kolmesta huoneistosta.<sup>278</sup>

---

<sup>268</sup> Nevala 2016, s. 105–109.

<sup>269</sup> Makkonen 2016, s. 74. Tarkemmin RS-järjestelmästä. Ks. HE 14/1994 vp, s. 5–22.

<sup>270</sup> HE 14/1994 vp, s. 20. Ks. myös *Kasso* 2014, s. 229–230; Nevala 2016, s. 85.

<sup>271</sup> *Kasso* 2014, s. 229–230.

<sup>272</sup> HE 14/1994 vp, s. 20.

<sup>273</sup> Makkonen 2016, s. 74. Kirjainlyhenne RS tulee sanoista ”rahallaitosten neuvottelukunnan suosittelema”.

<sup>274</sup> *Makkosen* mukaan RS-järjestelmä toimi lakiuudistuksessa ostajaa suojaavien säännösten esikuvana. Ks. *ibid.* *Kasso* toteaa AsuntoKL 2 luvun säännösten ostajan suojaamisesta rakennusvaiheessa vastaavan pitkälti alkuperäistä RS-järjestelmää. Ks. *Kasso* 2014, s. 230.

<sup>275</sup> *ibid.*

<sup>276</sup> HE 14/1994 vp, s. 2.

<sup>277</sup> Nevala 2016, s. 86.

<sup>278</sup> RS-järjestelmää ei myöskään käytetä ryhmärakennuttamishankkeissa. Ks. Makkonen 2016, s. 75.

RS-kohdetta yleensä ennakkomarkkinoidaan, jolloin ostajilla on mahdollisuus tehdä kohteen asunnoista ennakkovarauksia, jotka eivät kuitenkaan sido ostajaa. Ostajan maksettavaksi tulee varausmaksu, jonka maksamisella ostaja ei vielä ole velvollinen tekemään asuntokauppaa. Mikäli ostaja päätyy perumaan ennakkovarauksensa, hänellä on oikeus varausmaksun palautukseen. *Makkosen* mukaan ennakkomarkkinoinnin ideana on se, että perustajaurakoitsijalla on mahdollisuus ”kartoittaa kohteen kysyntää ennen lopullisen rakentamispäätöksen tekemistä”.<sup>279</sup> Perustajaosakkaan tehtävänä on maa-alueen hankkiminen rakennusta varten, asuinrakennuksen rakentamista varten tarvittavien suunnitelmien laatiminen ja asunto-osakeyhtiön perustaminen rakennushanketta varten.<sup>280</sup> Urakoitsija eli grynderi on rakennusliike, jonka tehtävänä puolestaan on rakentaa rakennusurakkasopimuksen perusteella, joka laaditaan asunto-osakeyhtiön kanssa. Perustajaosakkaan ja grynderin ei välttämättä tarvitse olla sama toimija<sup>281</sup>, mutta valinnaisen vuokratonttimuodon kohdalla usein näin käytännössä nimenomaisesti on. Perustajaosakas myös huolehtii asuntojen myynnistä kuluttajalle rakentamisvaiheen aikana. *Makkosen* mukaan on tyypillistä, että suurin osa rakentamisvaiheen kustannuksista katetaan asuntojen myynnistä saatavilla varoilla, joten perustajaosakkaan intressissä on myydä asuntoja jo ennen rakentamisen loppuunsaattamista.<sup>282</sup> Kuluttajan näkökulmasta RS-järjestelmä tarjoaa suojaa, mikä helpottaa asuntojen myyntiä rakennusvaiheessa olevissa uudiskohteissa.<sup>283</sup>

RS-järjestelmän osapuoliin lukeutuu myös RS-pankki, joka myöntää asunto-osakeyhtiölle lainaa rakennushankkeen suorittamista varten ja säilyttää muun muassa AsuntoKL 2:4:n mukaisesti asunto-osakeyhtiön turva-asiakirjoja. *Makkosen* mukaan RS-pankki toimii ”ulkopuolisena rahoituksen asiantuntijana” ja se erityisesti valvoo, että asunnoista saatavia kauppahintoja käytetään asianmukaisesti rakennushankkeeseen. Lisäksi se varmistaa, että lain edellyttämät RS-vakuudet on asianmukaisesti asetettu.<sup>284</sup> RS-pankin rooli ei kuitenkaan ole toimia rakennusteknisenä asiantuntijana, eikä se siten vastaa rakennushankkeen toteutumisesta.<sup>285</sup> RS-pankkia pidetään usein turvatakuuna, mutta toisaalta se ei ole vastuussa

---

<sup>279</sup> Makkonen 2016, s. 75.

<sup>280</sup> *ibid.*

<sup>281</sup> *ibid.*

<sup>282</sup> *ibid.*

<sup>283</sup> *ibid.*

<sup>284</sup> Makkonen 2016, s. 75–76. Lain esitöissä perustajaosakas on velvoitettu antamaan RS-pankin säilytettäväksi rakentamishanketta koskevat asiakirjat, kuten taloussuunnitelman, ja pankin tehtävänä on toimia ulkopuolisena valvojana. Ks. HE 14/1994 vp, s. 2.

<sup>285</sup> Makkonen 2016, s. 76. *Makkosen* mukaan RS-pankin yhteystiedot on yleensä ilmoitettu asuntojen markkinointimateriaalissa.

rakennushankkeen taloudellisesta tai teknisestä toteuttamisesta, joten RS-järjestelmä ei kykene estämään asunto-osakeyhtiön konkurssia.<sup>286</sup>

RS-järjestelmä koostuu erilaisista suojaelementeistä, joista tärkeimmät ovat 1) kauppahintojen ohjaaminen, maksutili ja varojen käytön valvonta (AsuntoKL 2:12); 2) myytyjen osakkeiden panttauskielto<sup>287</sup> (AsuntoKL 2:11.3 §); 3) rakennushankkeen kustannusten ja velanoton kontrollointi taloussuunnitelman avulla (AsuntoKL 2:8 ja 6a §); 4) RS-vakuuksien asettaminen (AsuntoKL 2:17 ja 19 §); ja 5) turva-asiakirjojen<sup>288</sup> säilyttäminen (AsuntoKL 2:4).<sup>289</sup> RS-järjestelmä pohjautuu ainoastaan sopimukseen sekä pankkien keskinäisesti sovittuun päätökseen siitä, että yksikään pankeista ei luotota rakennushanketta, jossa RS-järjestelmää ei käytetä.<sup>290</sup> Äänestysratkaisussa KKO 2013:51 asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaat olivat laiminlyöneet velvollisuutensa asettaa AsuntoKL 2 luvun 17 §:n mukainen vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä ennen kuin he olivat alkaneet tarjota yhtiön osakkeita ostajille. KKO korosti perusteluissaan erityisesti vakuusjärjestelyn tarkoitusta sekä kaupan ehdoista ostajille tosiasiallisesti johtunutta vakuusturvaa. Olosuhteet huomioon ottaen AsuntoKL:n säännösten vastaisesta toiminnasta huolimatta ei laiminlyönnin voitu katsoa olevan perusteena kauppasopimuksen sitovuudelle. Näin ollen kauppasopimukset sitoivat ostajia.

RS-pankki on turva-asiakirjojen säilyttäjänä AsuntoKL 2 luvun 16 §:n perusteella vahingonkorvausvastuussa yhtiölle aiheuttamastaan vahingosta. Ratkaisussa KKO 2006:18 rakennusvaiheessa olevan asunto-osakeyhtiön osakkeiden ostajien maksama kauppahinta oli käytetty rakentamishankkeen kannalta vieraaseen tarkoitukseen. KKO katsoi, että turva-asiakirjojen säilyttäjänä toiminut pankki oli vastuussa pankin toiminnasta ostajille aiheutuneesta vahingosta. Lain esitöissä arvioidaan, että ”mahdollisuudet asunto-osakeyhtiötä sitovien kiinnitysten aikaansaamiseen yli sen, mitä taloussuunnitelma ja ylivoimaisena

---

<sup>286</sup> Mikäli RS-pankki ryhtyy konkurssimenettelyyn, osakkeet käytännössä usein muuttuvat arvottomaksi, jollei saatavaa kyetä maksamaan. Asunto-osakeyhtiön konkurssit tosin ovat *Kasson* mukaan erittäin harvinaisia tilanteita. Ks. Kasso 2014, s. 230.

<sup>287</sup> Panttauskielto koskee vain perustajaosakasta, joten asunto-osakkeen ostaja voi käyttää osakettaan vakuutena. Ks. Makkonen 2016, s. 76.

<sup>288</sup> Turva-asiakirjoja ovat asunto-osakeyhtiön perustamiskirjat (mm. kauppakisteriotteet ja yhtiöjärjestys), asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma sekä tiedot yhtiölle myönnetyistä luotoista, lainhuutotodistukset tai muut vastaavat maa-alueen omistusta tai hallintaa koskevat asiakirjat, rasiustodistukset, rakennuslupa ja pääpiirustukset, rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset, urakkasopimukset, joista ilmenevät urakkahinnat tai hinta-arviot ja RS-vakuuksien vakuusasiakirjat. Ks. Makkonen 2016, s. 77.

<sup>289</sup> Makkonen 2016, s. 76–77.

<sup>290</sup> HE 14/1994 vp, s. 20. Lain esitöissä RS-järjestelmän käyttöä suositellaan myös niissä rakennushankkeissa, joihin ei myönnetä pankista luottoa.

pidettävästä syystä aiheutuneet lisäkustannukset edellyttävät, ovat melko vähäiset” juuri siksi, että tieto RS-järjestelmästä ”edellytetään olevan ainakin rakennuslalla toimivien tahojen tiedossa”.<sup>291</sup> Äänestysratkaisussa KKO 2013:47 oli kysymys yhtiön taloussuunnitelman muuttumattomuudesta ja urakoitsijan velvollisuudesta perehtyä taloussuunnitelmaan. KKO otti kantaa siihen, oliko asunto-osakeyhtiöllä velvollisuus maksaa urakoitsijalle AsuntoKL 2 luvun mukaisesti tehdyn urakkasopimuksen perusteella, joka oli rakennushankkeen taloussuunnitelman vastainen. KKO kiinnitti huomiota siihen, että urakoitsija ei ollut ottanut selkoa yhtiön taloussuunnitelmasta ennen urakkasopimuksen tekemistä. Lisäksi taloussuunnitelma oli ylittynyt, eikä suunnitelmassa ja muissa turva-asiakirjoissa ollut varattu urakkasopimukseen perustuviin kustannuksiin varoja. Näillä perusteilla KKO katsoi urakkasopimuksen taloussuunnitelman vastaiseksi, eikä sen siten voitu katsoa sitovan asunto-osakeyhtiötä. Näin ollen yhtiöllä ei myöskään ollut velvollisuutta maksaa urakkasopimuksen perusteella laadittuja urakoitsijan laskuja.

Kiinnitysvelkojen lisäksi perustajaosakkaan ja urakoitsijan toimivaltaa koskevat periaatteet ulottuvat myös muihin velkoihin, mutta RS-järjestelmään ei sisälly niitä koskevia ”erityisiä turvajärjestelyjä”.<sup>292</sup> Asunto-osakkeen ostaja on oikeuskäytännössä saanut suojaa perustajaosakkaan tai urakoitsijan yhtiön puolesta tekemiä toimenpiteitä ja toimenpiteistä aiheutuneita taloudellisia rasitteita vastaan. Suoja käsittää myös tilanteet, joissa tietynlaiset yhtiön puolesta tehdyt sitoumukset eivät ole sitoneet asunto-osakeyhtiötä.<sup>293</sup> Ratkaisuissa KKO 1944 II 29 ja KKO 1976 II 71 KKO katsoi, että perustajaosakkaat olivat ylittäneet toimivaltansa hyväksyessään vekselit asunto-osakeyhtiön puolesta, mikä oli asetettu vakuudeksi rakennusliikkeen velasta. KKO:n mukaan asetetut vakuudet eivät sitoneet yhtiötä, koska velkojan olisi tullut olla selvillä yhtiön toimialasta ja yhtiön rakennusvaiheen järjestelyistä. Ratkaisussa KKO 1981 II 164 KKO katsoi, ettei perustajaosakas ylittänyt toimivaltaansa. Lain esitöissä todetaan, että ratkaisussa annettiin vähemmän merkitystä vilpittömän mielen suojan arvioinnille, mikä oli ratkaisussa lievää. Lain esitöiden mukaan OikTL 33 §:n perusteella on perustajaosakkaiden suorittamat, asunto-osakeyhtiön toimialaan kuuluvat, toimet katsottu yhtiötä sitomattomiksi.<sup>294</sup>

---

<sup>291</sup> HE 14/1994 vp, s. 20.

<sup>292</sup> *ibid.*

<sup>293</sup> HE 14/1994 vp, s. 19.

<sup>294</sup> HE 14/1994 vp, s. 20.

#### 4.6.5 Asunto-osakkeen panttaus

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä oman, osakkeenomistajaa koskevan, kysymyksensä muodostaa valinnaisella vuokratontilla sijaitsevan asunnon vakuuskäyttö. RS-järjestelmän mukaisesti perustajaosakkaalla on panttauskielto, mutta asunto-osakkeen ostaja voi vapaasti käyttää osakettaan vakuutena. Ostaessaan asunto-osakkeen ostaja käytännössä lähes poikkeuksetta asettaakin omistamansa osakkeen asuntolainan vakuudeksi. *Tammi-Salmisen* mukaan kotitalouksien ottamat asuntolainat kattavat suuren osuuden kotimaisesta luottokannasta. Pääasiallisena vakuutena asuntolainoissa käytetään luotolla hankittavaa asuntoa.<sup>295</sup> Kiinteistöpanntioikeuden ohella panttioikeus asunto-osakkeeseen on yleisesti vakuuskäytössä yksityishenkilöiden ottamissa lainoissa.<sup>296</sup> Esineoikeuden yleisten oppien mukaisesti panttioikeuden kohteena on osuusosake asunto-osakeyhtiöön, ei omistusoikeus osakkeeseen siitä huolimatta, että AOYL:ssa käytetään osakkeenomistajan käsitettä.<sup>297</sup>

Esineoikeuden vakiintuneen systematiikan mukaisesti tärkeimmät pankkitoiminnassa vakuuskäytössä olevat irtaimen omaisuuden luokiteltavat panttikohteet ovat osuus- ja saamisoikeuksia.<sup>298</sup> Osuusosakeyhtiöistä merkittävimpiä ovat osakeyhtiön, erityisesti asunto-osakeyhtiön, osakkeet.<sup>299</sup> AOYL 1:2.2 §:n mukaisesti asunto-osake tuottaa osakkeenomistajalle hallintaoikeuden huoneistoon. Osakkeenomistajan hallintaoikeus on siten erillinen oikeus suhteessa yhtiön omistusoikeudesta rakennukseen tai kiinteistöön.<sup>300</sup> Asunto-osake kuitenkin on vakuuskäytössä *Tammi-Salmisen* mukaan pitkälti asemaltaan rinnasteinen suhteessa kiinteistöön erityisesti asuntolainan vakuutena.<sup>301</sup>

Vuonna 2019 otettiin käyttöön uusi huoneistotietojärjestelmä eli MML:n ylläpitämä sähköinen osakehuoneistorekisteri<sup>302</sup>, johon on kerätty tiedot osakkeiden omistuksesta, panttauksista ja niihin kohdistuvista oikeuksista.<sup>303</sup> Sähköisellä omistajamerkinnällä

---

<sup>295</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 188.

<sup>296</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 189.

<sup>297</sup> *ibid.*

<sup>298</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 188.

<sup>299</sup> *ibid.*

<sup>300</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 189.

<sup>301</sup> Tammi-Salminen 2015, s. 189–190.

<sup>302</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto teoksessa Saarnilehto ym. 2012, VII Sopimustyypeistä – Rahoitus sopimukset – Panttaus – Julkivarmistus irtaimen panttauksessa – Viranomaiskirjaus (päivitetty 18.12.2021); Furuhejm ym. 2019, s. 92.

<sup>303</sup> Lain esitöiden mukaan ”osakekirjojen hallinnalla ja siirtämisellä on keskeinen merkitys niin osakkeiden vaihdannan ja vakuuskäytön kuin osakkeiden suhteessa yhtiöön tuottamien osakeoikeuksien saavuttamisen kannalta”. Ks. HE 127/2018 vp, s. 6. Ennen uudistusta asunto-osakkeen panttaus rinnastettiin alun perin

korvataan paperisen osakekirjan käyttö niin osakehuoneistojen vaihdannassa kuin vakuuskäytössä.<sup>304</sup> Rekisteriin siirtyminen poistaa asunto-osakeyhtiöltä velvollisuuden osakeluettelon ylläpitämiseen.<sup>305</sup> MML:n mukaan uusi huoneistotietojärjestelmä ”parantaa asuinhuoneistojen tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta, mikä puolestaan ”sujuvoittaa asuntokauppaa ja luotonantoa”.<sup>306</sup> Lain esitöiden mukaan HTJL:n tavoitteena on parantaa osakkeenomistajan asemaa ja tiedonsaantioikeuksia ja toisaalta poistaa säilytykseen liittyviä riskejä, kuten osakekirjojen katoamisen tai tuhoutumisen.<sup>307</sup>

HTJL 1.1 §:n mukaan lakia sovelletaan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistusta ja panttausta ja osakkeiden omistuksen perusteella hallittavia kohteita koskevien rekistereiden ja asiointijärjestelmän (*huoneistotietojärjestelmä*) ylläpitoon sekä niissä tapahtuvaan tietojen käsittelyyn.<sup>308</sup> HTJL 1.2 §:n mukaan lakia sovelletaan myös 1 momentissa tarkoitetun osakkeen omistuksen ja panttauksen kirjaamisessa ja osakkeeseen kohdistuvan rajoituksen merkitsemisessä noudatettavaan menettelyyn sekä kirjaamisen oikeusvaikutuksiin. Asunto-osakkeen panttaus tapahtuu siten nykyisen huoneistotietojärjestelmän käyttöönoton myötä kirjaamispanntauksella. Panttioikeuden

---

osakekirjaan siten, että asunto-osakkeen panttaukseen on sovellettu irtaimen esineen käteispanntausta koskevia periaatteita. Ks. HE 104/1990 vp, s. 4. Myöhemmin asunto-osakkeen luovutukseen ja panttaukseen alettiin soveltaa velkakirjalain (622/1947, VelkakirjaL) 2 luvun juoksevia velkakirjoja koskevia säännöksiä, joiden perusteella osakekirjan hallinnan siirrolla eli traditiolla on oikeusvaikutuksia suhteessa sivullisiin. Ks. HE 127/2018 vp, s. 8. Ks. myös KKO 1995:160, jossa A oli pantannut pankille asunto-osakkeen, josta oli käynnissä lunastusmenettelyyn liittyvä, parempaa oikeutta osakkeisiin koskeva riita. KKO totesi, että pankilla oli ollut kohtuullinen peruste pitää A:ta oikeutettuna määräämän osakkeista omistajaolettaman perusteella. Kirjaamisjärjestelmän myötä fyysisistä osakekirjoista kuitenkin luovutaan, ja osakekirjan luovutus omistuksen ja panttauksen julkivarmistuksena korvataan oikeuden kirjaamisella. Ks. HE 127/2018 vp, s. 17. Jos osake AOYL 2 luvun 11 § sisältämän viittaussäännöksen mukaan luovutetaan ja pantataan, sovelletaan, mitä HTJL 12 §:ssä säädetään saannon tai panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksista.

<sup>304</sup> HE 127/2018 vp, s. 6. Ks. myös Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot yhteen. Maanmittauslaitos. Muutos velvoitti taloyhtiöitä siirtämään osakeluettelonsa järjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Kun osakeluettelo on siirretty huoneistotietorekisteriin, osakkeenomistajalla on velvollisuus hakea omistukselleen sähköistä omistajamerkintää MML:lta 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta tai kun osakehuoneisto vaihtaa omistajaa ensimmäisen kerran siirron jälkeen. Samassa yhteydessä MML mitätöi paperisen osakekirjan. Uudet, 1.1.2019 jälkeen rekisteröidyt asunto-osakeyhtiöt perustetaan sähköisesti automaattisesti. Ks. HE 127/2018 vp, s. 22. Ks. myös Furuhejm ym. 2019, s. 94–95; Tammi-Salminen – Tuomisto teoksessa Saarnilehto ym. 2012, VII Sopimustyypeistä – Rahoitussopimukset – Panttaus – Julkivarmistus irtaimen panttauksessa – Viranomaiskirjaus (päivitetty 18.12.2021).

<sup>305</sup> Furuhejm ym. 2019, s. 93.

<sup>306</sup> HE 127/2018 vp, s. 17. Ks. myös Furuhejm ym. 2019, s. 93–94. Ks. myös Huoneistotietojärjestelmä tuo taloyhtiöiden ja osakehuoneistojen tiedot yhteen. Maanmittauslaitos.

<sup>307</sup> HE 127/2018 vp, s. 17 ja 27; Furuhejm ym. 2019, s. 94.

<sup>308</sup> Lakimuutoksen yhteydessä on muutettu useita lakeja, kuten AOYL:a ja AsuntoKL:a. Ks. HE 127/2018 vp, s. 22. Ks. myös Furuhejm ym. 2019, s. 94. Esim. AOYL:sta on poistettu osakekirjoja koskevia säännöksiä. Jos osake AOYL 2 luvun 11 §:n mukaan luovutetaan ja pantataan, sovelletaan, mitä HTJL 12 §:ssä säädetään saannon tai panttauksen kirjauksen oikeusvaikutuksista.

perustamisen edellytyksenä on tällöin merkinnän tekeminen osakehuoneistorekisteriin.<sup>309</sup>

Merkinnän rekisteriin tekee asiassa toimivaltainen viranomainen eli MML. Kun osakkeenomistaja on hakenut omistukselleen sähköisen omistajamerkinnän, panttauksen julkivarmistus toteutetaan merkinnällä osakehuoneistorekisteriin.<sup>310</sup>

Osakehuoneistorekisterillä on siten julkinen luotettavuus, ja vilpittömässä mielessä ollutta luovutuksensaajaa tai pantinsaajaa suojataan.<sup>311</sup> Kirjaus lähtökohtaisesti sitoo luovuttajan tai pantinantajan velkojia.<sup>312</sup> Kuten edellä on kiinteistöpannin yhteydessä todettu, tehokkaan panttioikeuden perustaminen osakkeeseenkin edellyttää pantinantajan ja pantinsaajan välistä osapuolia sitovaa panttaussitoumusta, mutta myös sivullissitovuuden aikaansaavaa julkivarmistusta (*inter partes – ultra partes*). Osakkeen panttauksen kirjaamisella saadaan siten aikaan kolmatta sitovia oikeusvaikutuksia.

HTJL 6.1 §:n mukaan osakkeen panttaus kirjataan osakehuoneistorekisteriin pantinsaajan hakemuksesta.<sup>313</sup> Kirjaamisen edellytyksenä on rekisteriin kirjatun osakkeenomistajan suostumus tai muu selvitys hakijan oikeudesta. Kirjauksessa on mainittava pantinsaaja ja pyydettyessä panttivastuun enimmäismäärä euroissa. Säännöksessä panttausvalta on siten annettu osakkeenomistajalle, jonka suostumus on lähtökohtaisesti riittävä peruste panttauksen kirjaamiselle.<sup>314</sup> Koska lainkohdassa ei määritellä millainen suostumuksen on oltava, *Furuhjelm ym.* mukaan asia jää kirjaamiskäytännössä ratkaistavaksi. Hän kuitenkin toteaa, että kirjaaminen voi perustua osakkeenomistajan suostumukseen ainoastaan, mikäli suostumuksen antajalla on rekisteriin merkitty oikeus määrätä osakkeesta.<sup>315</sup> *Saarnilehto ym.* arvion mukaan kirjallisesti laadittu panttaussopimus täyttäneenä lähtökohtaisesti kirjaamisen edellytykset, mutta panttaussopimuksen voi antaa myös valtakirjalla, joka allekirjoitetaan MML:n sähköisessä allekirjoituspalvelussa.<sup>316</sup> Jos pantinsaajia on HTJL 6.2 §:n mukaan useita, panttausten keskinäinen etusijajärjestys voidaan kirjata näiden yhteisestä hakemuksesta. Panttioikeuksia voi siten kirjata useita, ja ne voivat *Saarnilehto ym.* mukaan

<sup>309</sup> Furuhjelm ym. 2019, s. 93; Tammi-Salminen – Tuomisto teoksessa Saarnilehto ym. 2012, VII Sopimustyypeistä – 6. Rahoitussopimukset – Panttaus – Panttioikeuden käsite ja panttioikeuksien ryhmittelyä – Kirjaamispanntaus (päivitetty 24.8.2023).

<sup>310</sup> Tammi-Salminen – Tuomisto teoksessa Saarnilehto ym. 2012, VII Sopimustyypeistä – Rahoitussopimukset – Panttaus – Julkivarmistus irtaimen panttauksessa – Viranomaiskirjaus (päivitetty 18.12.2021).

<sup>311</sup> HE 127/2018 vp, s. 22.

<sup>312</sup> *ibid.*

<sup>313</sup> Lain esitöiden mukaan poikkeuksen muodostavat AsuntoKL 2 luvun soveltamisalaan kuuluvat tilanteet, joissa panttaus kirjataan rekisteriin vain turva-asiakirjojen säilyttäjän ilmoituksen perusteella. Ks. HE 127/2018 vp, s. 47–48.

<sup>314</sup> Furuhjelm ym. 2019, s. 102.

<sup>315</sup> Furuhjelm ym. 2019, s. 99.

<sup>316</sup> HE 127/2018 vp, s. 22.



myös kohdistua osakkeiden määräosiin.<sup>317</sup> HTJL 6.3 §:n mukaan panttausta koskeva kirjaus poistetaan tai sitä muutetaan osakehuoneistorekisteriin kirjatun osakkeenomistajan tai pantinsaajan hakemuksesta. Poistamisen tai muuttamisen edellytyksenä on niiden suostumus, joiden asema voi muutoksen johdosta heikentyä.

#### 4.7 Johtopäätökset

*Asunto-osakeyhtiö* on osakkeenomistajistaan erillinen oikeushenkilö, jonka toiminnan tarkoituksena on osakkeenomistajien asumistarpeiden tyydyttäminen. Asunto-osakeyhtiöllä on yhtiöjärjestys, jonka määräysten mukaisesti se omistaa ja hallitsee valinnaisella vuokratontilla sijaitsevaa asumiskäyttöön tarkoitettua uudisrakennusta. Maapohjan hallinta perustuu alun perin maanvuokrasuhteeseen, tontin määräosien lunastuksen myötä yhteisomistussuhteeseen ja lopulta täysimääräiseen omistusoikeuteen. Yhtiöjärjestykseen on otettu myös määräykset yhtiön velvoitteiden suorittamisesta, joista keskeisin on epäilemättä osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuus. Vastikkeenmaksuvelvollisuutta rajoittaa yhtäältä vastikkeen oikeudellinen luonne, ja toisaalta yhtiön toiminnan tarkoitus; asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ole tuottaa voittoa, vaan tyydyttää osakkeenomistajien asumistarpeet. Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus lakkaa, mikäli yhtiö asetetaan konkurssiin. Konkurssin seurauksena osakkeenomistaja saattaa menettää asuntonsa, mutta on siitä huolimatta velvollinen maksamaan pankille asuntolainaa. Keskeisimpiä osakkeenomistajan oikeuksia ovat hallintaoikeus huoneistoon sekä oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Lisäksi osakkeenomistajilla on käytettävissään erilaisia oikeussuojakeinoja, kuten moiteoikeus sekä oikeus turvautua vahingonkorvauslainsäädäntöön.

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä maapohjan hallintaoikeus alun perin perustuu *maanvuokrasuhteeseen*. MVL on yleislaki, jota sovelletaan maanvuokraustoimintaan riippumatta vuokranantajatahosta. Jotta kysymys on maanvuokraustoiminnasta, on vuokraoikeuteen sisällyttävä oikeus vuokra-alueen hallintaan vastiketta vastaan. Maanvuokrasuhteen tulee lisäksi perustua sopimukseen, jonka tulee koskea kiinteistöä tai aluetta. MVL:n luvuissa on säännöksiä erilaisista vuokratyypeistä, joista muu asuntoalueen vuokra on käytössä valinnaisen vuokratonttimuodon kohdalla. MK:n perusteella maanvuokrasopimus on kirjattava, sillä julkivarmistus suojaa oikeudenhaltijaa. Toisaalta suojaa saa myös kolmas, koska kirjattuun maanvuokraoikeuteen voi kohdistua erilaisia

---

<sup>317</sup> *ibid.* Ks. myös Furuhejm ym. 2019, s. 102.

oikeuksia, kuten panttioikeus. Kirjattu maanvuokraoikeus lähtökohtaisesti sitoo kiinteistön luovutuksensaajaa. Oikeudenhaltijan suoja kaksoisluovutuksessa ja maapohjan oikeaa omistajaa vastaan riippuu siitä, oliko maanvuokraoikeuden perustajalla oikeutta perustettaessa lainhuuto kiinteistöön ja oliko maanvuokraoikeuden haltija perustellussa vilpittömässä mielessä.

Järjestelyn osapuolet laativat *kiinteistönkaupan esisopimuksen*, jonka perusteella asunto-osakeyhtiö sitoutuu tontin määräosien lunastukseen. Jotta kiinteistönkaupan esisopimus on pätevä, sen on täytettävä kaikki kiinteistön kauppakirjalle asetetut muotovaatimukset. Esisopimus sitoo sopijapuolia kuten normaali sopimus, mutta esisopimuksen sitovuutta voidaan erilaisin tavoin rajoittaa. Sopijapuolella on oikeus kohdistaa esisopimusta rikkovaan osapuoleen erilaisia vaatimuksia. Toisaalta mikäli esisopimus ei ole muodostunut osapuolia sitovaksi, sopimusta rikkonut osapuoli ei yleensä myöskään ole velvollinen maksamaan vahingonkorvausta sopimusrikkomuksen vuoksi. Vahinko, jonka toinen sopijapuolista todetusti on aiheuttanut, voi kuitenkin poikkeuksellisesti tulla korvattavaksi, vaikka esisopimus todettaisiinkin osapuolia sitomattomaksi. Esisopimuksen sitomattomuus kolmanteen nähden voi muodostaa ongelmia valinnainen vuokratontti -järjestelyssä, kun esisopimuksen kohteena olevan kiinteistön luovutus kolmannelle aikaansaa esisopimuksen raukeamisen. Vaihtoehtoisena sopimusinstrumenttina järjestelyssä voitaisiin käyttää ehdollista kauppaa, mutta tehokkaammasta sivullissitovuudesta huolimatta siihenkin liittyy erinäisiä ongelmia, kuten rajoitettu voimassaoloaika.

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä yhteisomistussuhde maapohjaan alkaa ensimmäisestä tontin määräosan lunastuksesta, minkä jälkeen yhteisomistajien välinen *hallinnanjakosopimus* julkivarmistetaan kirjaamalla parhaalle etusijalle. Sopimus sitoo kirjaamattomanakin sopijapuolia *inter partes*, mutta vasta kirjaaminen aikaansaa sivullissitovuuden *ultra partes*. Hallinnanjakosopimuksella yhteisomistajat jakavat omistamansa kiinteistön käytön ja hallinnan hallintarajojen perusteella. Sopimus soveltuu kiinteistön hallinnan jakamisen lisäksi erityisen hyvin myös vaiheittain ja yhtiöittäin tapahtuvaan rakentamiseen. Hallinnanjakosopimukselle ei ole lainsäädännössä säädetty varsinaisia muotovaatimuksia, joten sopimuspuolilla voidaan lähtökohtaisesti katsoa olevan sopimusvapaus.

Yhteisomistajalla on lähtökohtainen oikeus disponoida omasta hallinta-alueestaan yksinomistajan oikeuksin muita yhteisomistajia kuulematta, ellei sopimuksessa ole toisin sovittu. Yhteisomistajan toimet eivät kuitenkaan YhtOmL:ssa säädetysti saa loukata muiden

yhteisomistajan vastavia etuja tai oikeuksia. Ongelmalliseksi järjestelyn pysyvyyden kannalta voidaan tulkita se seikka, että yhteisomistajalla on YhtOmL:n perusteella oikeus luovuttaa osuutensa kiinteistöstä ja muutenkin siitä määrätä ilman muiden yhteisomistajien suostumusta. Toisaalta kirjattu hallinnanjakosopimus sitoo myöhempää luovutuksensaajaa. Lähtökohtaisesti hallinnanjakosopimus on irtisanottavissa ainoastaan, mikäli olosuhteet muuttuvat olennaisesti sopimuksentekohetkestä.

Valinnainen vuokratontti -järjestelyssä keskeisen kysymyksen muodostaa erilaisten *sopimuskohteiden vakuuskäyttö*. Asunto-osakeyhtiöllä on oikeus käyttää maanvuokraoikeutta kiinteistöpanttina sekä valjastaa lunastamansa tontin määräosat vakuuskäyttöön.

Hallinnanjakosopimuksella voidaan parantaa kiinteistön määräosan luovutettavuutta ja vakuusarvoa, kun sillä tosiasiallisesti osoitetaan kiinnityksen kohde. Maanvuokraoikeuden panttaus tapahtuu pääsääntöisesti samojen sääntöjen mukaisesti kuin kiinteistön panttaus, ja molemmat oikeudet voivat olla myös samanaikaisesti vakuuskäytössä. Kun yhtiön asunto-osakkeiden kauppa on uuden asunnon kauppaa, on yhtiön perustajaosakkaan ja toisaalta tyypillisesti samalla myös rakennusliikkeen asemassa sitouduttava ostajaa suojaavan RS-järjestelmän käyttöön. RS-järjestelmä vastaa pitkälti AsuntoKL 2 luvun säännöksiä ostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa. Asunto-osakkeen ostaja useimmiten käyttää hankkimaansa asunto-osaketta asuntolainan vakuutena. Asunto-osakkeen panttauksen normisto on hiljattain uudistunut, ja panttaus tapahtuu nykyisin osakehuoneistorekisteriin tehtävällä kirjauksella. Rekisteriin on kerätty tiedot osakkeiden omistuksesta, panttauksesta sekä niihin kohdistuvista rasitteista. Uusi järjestelmä suojaaa ostajaa, mutta lisäksi sen voidaan nähdä vaikuttavan positiivisesti myös asuntokauppaan ja luotonantoon.

## 5 Esimerkit

### 5.1 Johdanto

Valinnainen vuokratonttimuoto pohjautuu erinäisiin sopimusjärjestelyihin. Asunto-osakeyhtiö ja tontin vuokranantaja laativat maanvuokrasopimuksen, kiinteistönkaupan esisopimuksen ja hallinnanjakosopimuksen. Lisäksi yhtiön yhtiöjärjestykseen otetaan määräykset tontinvuokravastikkeesta ja tontin määräosien lunastuksen yksityiskohdista. Edellä olen systematisoinut mahdollisimman kattavasti valinnaiseen vuokratonttiin liittyviä oikeudellisia kysymyksiä ja jännitteitä. Olen käsitellyt itse järjestelyä ja asunto-osakkeen ostajan asemaa ulkopuolisena, mutta myös valinnaiseen vuokratonttimuotoon kytkeytyviä yleisiä oppeja. Tässä luvussa tarkoitukseni on tarkastella kahta esimerkkisopimusta siten, että otan huomioon ainoastaan valinnaisen vuokratontin kannalta olennaiset seikat.

Esimerkkisopimukset konkretisoivat edellisten lukujen systematisoinnin tuloksia, etenkin sopimusjärjestelyyn liittyviä oikeudellisia ongelmia ja jännitteitä. Esittelen ensin esimerkkisopimusjärjestelyt, sitten tarkastelen kumpaakin järjestelyä itsessään aina vanhimmasta sopimuksesta uudempaa kohti. Sopimusehtojen yksityiskohdat riippuvat niin sopijapuolista kuin sopimusten tosiasiallisesta laatijasta. Vertailen järjestelyjä keskenään siten, että avaan ensimmäisen esimerkin järjestelyn tarkemmin, ja toisen järjestelyn kohdalla kerron miten se eroaa ensimmäisestä. Näin ei synny turhaa toistoa.

Tarkastelemani asiakirjat ovat MML:lta ja PRH:lta saatuja julkisia sopimusasiakirjoja. Kirjatut sopimukset ja niiden tulkinta määrittelevät osapuolten juridisen oikeusaseman. Sopimusten oikeusvaikutukset eivät toisaalta ulotu pelkästään järjestelyn tosiasiallisiin sopijapuoliin, vaan myös asunto-osakkeen ostajaan hänen ostaessaan asunto-osakkeen valinnaisella vuokratontilla sijaitsevasta asunto-osakeyhtiöstä. Ensimmäinen sopimusjärjestely on toteutettu Turussa.<sup>318</sup> Valinnaisen vuokratontin vuokranantajana toimivat yksityiset kiinteistösijoittajat yhdessä ja vuokramiehenä, kiinteistön kehittäjänä ja perustajaosakkaana rakennusliike. Toinen järjestely on toteutettu Tampereella.<sup>319</sup> Vuokranantajana toimii tontin omistava tonttirahasto, ja sekä vuokramiehen että kiinteistön kehittäjän roolissa on rakennusliike.

---

<sup>318</sup> Asunto Oy Turun Station East.

<sup>319</sup> Asunto Oy Tampereen Fenderi.

### 5.1.1 Turun kohde

*Esisopimuksella kiinteistön määräosien kaupasta* kiinteistösihteeriyhtiö ja asunto-osakeyhtiö sitoutuvat ostamaan maanvuokrasopimuksessa sovitun mukaisesti määräosia vuokra-alueena olevasta tontista. Sopimuksessa myyjä sitoutuu myymään kaupan kohteen maanvuokrasopimuksessa sovitun vuokramiehen lunastusoikeuden ja -velvollisuuden perusteella, kun taas ostaja sitoutuu täyttämään lunastusvelvollisuutensa. Tässä yhteydessä on korostettu, että ostajan on myyjän vaatimuksesta lunastettava kaikki lunastamattomat määräosat tontista maanvuokrasopimuksen päättyessä. Tällainen lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan koske tilannetta, jossa perustajaosakas, sen konserniyhtiö tai muu sen omistama yhtiö on vuokralaisena, ostajan omistajana tai osakkaana. Kaupan kohteena on ostajan myyjälle ilmoittama määräosa maanvuokrasopimuksessa yksilöidystä vuokra-alueesta. Ostajalla on halutessaan oikeus ostaa koko tontti kerralla. Koko tontin hinnan määrittelymisen lähtökohtana on myyjän tontista maksama hankintahinta ja mahdolliset muut sovitut kustannukset sovitulla arvonnousulla tarkistettuna.

Yhteisomistajaksi tultuaan ostajalla on hallinta- ja käyttövalta yhteisomistuksen kohteena olevaan tonttiin esisopimuksen ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti myyjää enempää kuulematta. Määräosaa koskeva lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan lunastuspäivänä. Ostaja sitoutuu yhteisomistajana luovuttamaan omistamansa määräosat tontista vain yhdessä tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen kanssa samalle luovutuksensaajalle. Myyjä lähtökohtaisesti sitoutuu sopimuksen voimassaoloaikana olemaan luovuttamatta vuokra-aluetta kolmannelle, mutta poikkeuksellisesti myyjällä kuitenkin on luovutusosoikeus tiettyjen ehtojen täytyessä. Esisopimus on voimassa siihen saakka, kunnes koko tontti on lunastettu tai korkeintaan 34 vuotta sopimuksen allekirjoituspäivästä, joten esisopimuksen voimassaoloaika on sidottu maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikaan. Esisopimuksen voimassaolo kuitenkin jatkuu vastaavasti siinä suhteessa kuin maanvuokrasuhdetta jatketaan.

*Maanvuokrasopimuksessa*<sup>320</sup> vuokranantajan hallinta-alue on yksilöity, ja siihen kohdistuu vuokramiehen maanvuokraoikeus, joka on kirjattava parhaalle etusijalle. Sopimuksen mukaan

---

<sup>320</sup> Selvyiden vuoksi todettakoon, että vuokramies on tehnyt kaksi erillistä vuokrasopimusta kahdesta erillisestä vuokra-alueesta. Kummallekin vuokra-alueelle on tarkoitettu perustaa erilliset asunto-osakeyhtiöt. Tarkastelen tässä yhteydessä vain toista kahdesta maanvuokrasopimuksesta, joka koskee nimenomaisesti aluetta D (Asunto Oy Turun Station East).

hallinnanjakosopimuksessa määritellään tarkemmin vuokramiehen hallinta- ja käyttöoikeus vuokra-alueeseen, ja hallinnanjakosopimuksen ehdot ovat ristiriitatilanteessa ensisijaisesti sovellettavia ehtoja. Vuokra-ajaksi on asetettu 34 vuotta, ja vuokralainen sitoutuu maanvuokrasopimuksen perusteella rakentamaan vuokra-alueelle hallinnanjakosopimuksessa tarkoitetun asuinrakennuksen. Sopimukseen on otettu erillinen indeksiehto, jonka mukaan maanvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin siten, että vuokraa korotetaan kuitenkin vuosittain vähintään 1,0 prosenttia. Vuokramiehen lunastusoikeudesta ja -velvollisuudesta on otettu sopimukseen erillinen sopimuskohta. Ehtojen mukaan vuokramiehellä on lunastusoikeus ennalta ilmoittamiinsa tontin määräosiin kaksi kertaa vuodessa. Poikkeuksellisesti lunastusoikeus on ensimmäisen kerran silloin, kun vuokra-alueelle rakennettu asuinrakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi ja perustajaosakas luovuttaa asuinhuoneistojen hallinnan asunto-osakkeen ostajille.

Maanvuokrasopimuksen päättyessä vuokramiehelle on asetettu velvollisuus lunastaa kaikki lunastamatta olevat osuudet kerralla vuokranantajan vaatimuksesta. Vuokranantajan on muistutettava vuokramiestä kirjallisesti lunastusvelvollisuudesta, mutta ilmoituksen laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole vaikutusta lunastusvelvollisuuden sisältöön. Lunastushinta on sidottu sopimuksessa 1,3 prosentin kiinteään vuosittaiseen arvonnousuun siihen saakka, kun on kulunut kuusi kuukautta käyttöönottotarkastuksesta. Tämän jälkeen arvonnousu lasketaan päivittäin suhteessa vuotuisen arvonnousuun siten, että vuotuinen lunastushinnan kokonaiskorotus on 1,3 prosenttia. Vuokramies maksaa lunastetusta määräosasta osuuden koko tontin tarkistetusta lunastushinnasta korkoineen. Maanvuokraa alennetaan samassa suhteessa kuin vuokramies on lunastanut määräosia. Sopimuksessa todetaan, että vuokranantajan ja vuokramiehen välillä on yhteisomistussuhde, joka antaa vuokramiehelle oikeuden käyttää yhteisomistuksen kohteena olevaa vuokra-aluetta vuokranantajaa kuulematta. Vuokramiehellä on oikeus siirtää maanvuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle, mutta vuokra-alueella sijaitsevien rakennuksien omistusoikeutta ei kuitenkaan saa siirtää erillään maanvuokraoikeudesta. Vuokramies ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannelle. Vuokramiehelle on asetettu velvollisuus viedä omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa pois vuokra-alueelta maanvuokrasuhteen päättyessä, mikäli sopimusta ei jatketa.

*Hallinnanjakosopimus* oli kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, joten se sitoo sivullisia. Osapuolet, hallinnanjaon kohteena oleva kiinteistö ja omistussuhteet oli asianmukaisella

tavalla yksilöity. Sopimuksen perusteella rakennusliikkeen omistuksessa on kiinteistön alueet A ja B, jotka oikeuttavat kahden hallinta-alueen hallintaan, ja joille on tarkoitus perustaa erilliset asunto-osakeyhtiöt. Lisäksi sopimuksessa viitataan rakennusliikkeen ja toisen kiinteistösijoitusyhtiön välisiin maanvuokrasopimuksiin hallinta-alueista C ja D, joihin määräosien lunastusoikeus kohdistuu. Asunto-osakeyhtiön on hallinnanjakosopimuksen perusteella velvollisuus lunastaa kaikki osuudet maanvuokrasuhteen aikana. Lunastettavien määräosien osalta vuokramiehstä tulee yhteisomistaja ensimmäisestä lunastuksesta alkaen. Hallinnanjakosopimuksen perusteella kukin sopijapuoli saa yksilöivät alueet yksinomaiseen vapaaseen hallintaansa sopimuksessa sovituin rajoituksin. Sopimuksen mukaisesti osapuolet ovat sidottuja yhteisomistussuhteeseen, eivätkä voi vaatia sen purkamista. Sopijapuolilla on kuitenkin oikeus määrätä omista määräosistaan luovuttamalla niitä kolmannelle, jonka on sitouduttava noudattamaan hallinnanjakosopimusta. Sopimuksella on siten varauduttu mahdollisiin luovutuksiin kolmannelle niin, ettei hallinta- ja käyttövallan jakautumiseen tule olennaisia muutoksia.

*Yhtiöjärjestyksessä* kiinteistön hallintaperusteeksi on määritelty vuokra, ja yhtiön toimialaksi määräosan hallinta maanvuokraoikeuden nojalla sekä määräosalle rakennettavan rakennuksen hallinta omistusoikeuden perusteella. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö on sidottu hallinnanjakosopimukseen. Yhtiövastikkeen ja muiden maksujen kohdalla on eritelty tontinvuokravastikkeen maksuvelvollisuus. Tontinvuokravastike perustuu maanvuokrasopimukseen ja käsittää maanvuokrasta aiheutuvat kustannukset. Osakkeenomistaja, joka on lunastanut osuutensa tontista, vapautuu tontinvuokravastikkeen maksamisesta. Tontinvuokravastikkeen suuruus määräytyy asuinhuoneistojen lattiapinta-alojen perusteella. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on oikeus lunastaa vuokra-alueesta määräosia kiinteistönkaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Osakkeenomistaja voi käyttää lunastusoikeuttaan ilmoittamalla ”lunastushalukkuudestaan” ja maksamalla lunastushinnan yhtiölle, joka puolestaan on velvollinen hankkimaan vastaavan määräosan tontista. Lunastusmaksun suuruus määräytyy samaan tapaan kuin tontinvuokravastikkeen kohdalla. Lunastusosuuteen kuuluu yhtiöjärjestyksen määräysten perusteella muun muassa varainsiirtovero. Yhtiöjärjestykseen on lisäksi otettu erillinen määräys tontin loppuosan lunastusta koskien. Määräyksessä on todettu, että vuokrakauden päättyessä yhtiöllä on vuokranantajan vaatimuksesta velvollisuus lunastaa lunastamattomat osuudet kerralla. Yhtiökokoukselle on annettu yhtiöjärjestyksen perusteella oikeus päättää tontin lunastamisesta kokonaisuudessaan yhtiön omistukseen ja lainan ottamisesta lunastuksen

toteuttamista varten. Tällöin yhtiölle aiheutuneet kustannukset on katettava pääomavastikkeella, joka peritään niiltä osakkeenomistajilta, jotka eivät ole lunastaneet osuuttaan tontista.

### 5.1.2 Tampereen kohde

*Maanvuokrasopimuksessa* vuokranantajana toimiva pankin tonttirahasto ja vuokramiehenä toimiva asunto-osakeyhtiö ja rakennusliike sopivat tonttiin kohdistuvasta maanvuokraoikeudesta. Vuokra-ajaksi on asetettu 40 vuotta, ja vuokramiehellä on velvollisuus rakentaa vuokra-alueelle asuin- ja muita rakennuksia. Maanvuokraa korkoineen alennetaan samassa suhteessa kuin vuokramies on lunastanut määräosia vuokra-alueesta. Vuokranantajalle on asetettu vuokrankorottamisoikeus sekä kiinteistön saattamisesta rakennuskelpoiseksi että maankäyttömaksujen perusteella. Vuokramiehelle on sopimuksessa asetettu lunastusoikeus ja -velvollisuus, jonka mukaan vuokramiehellä on oikeus lunastaa osuuksia kerran vuodessa. Vuokranantajalla on velvollisuus muistuttaa vuokramiestä kirjallisesti lunastusvelvollisuudesta, mutta ilmoittamisvelvollisuuden laiminlyönnin vaikutuksista ei ole sopimuksessa sovittu. Lunastushinta on sidottu kiinteään 1,5 prosentin vuotuisen arvonnousuun. Arvonnousu lasketaan päivittäin suhteessa vuotuisen arvonnousuun siten, että vuotuinen kokonaiskorotus on 1,5 prosenttia.

*Esisopimus kiinteistön määräosien kaupasta* ei eroa merkittävästi Turun kohteen esisopimuksesta. Vuokra-aika, 40 vuotta on pidempi, ja se on kytköksissä maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikaan. *Hallinnanjakosopimusta* ei ollut kirjattu, eikä muihinkaan sopimukseen ollut otettu ehtoa hallinnanjakosopimuksen myöhemmästä kirjaamistarkoituksesta. Kirjaamattomuus voi johtua yhtäältä siitä, että asunto-osakeyhtiö ei ole vielä käyttänyt lunastusoikeuttaan. Toisaalta on myös mahdollista, että lunastusoikeutta on käytetty, kun yhtiön hallinnoima asuinrakennus on valmistunut vuonna 2022.<sup>321</sup>

*Yhtiöjärjestyksen* mukaan hoitovastikkeella katetaan muut kuin muun muassa tontinvuokravastikkeella määräytyvät kulut. Määräyksissä on erikseen todettu, että tontinvuokravastike ei rasita tiettyjä autohalli- ja varasto-osakkeita, eikä niiden osalta siten suoriteta tontinvuokravastiketta. Vuosittain tapahtuvan varsinaisen yhtiökokouksen kokouskutsussa kaikilta osakkeenomistajilta on tiedusteltava, haluavatko he käyttää lunastusoikeuttaan. Osakkeenomistajalla on velvollisuus vastata tiedusteluun kirjallisesti

---

<sup>321</sup> Asunto Oy Tampereen Fenderi 2H+K+S+KPH+LAS.P.



yhtiökokoukseen mennessä tai suullisesti yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksessa osakkeenomistajan on kuitenkin vahvistettava suullinen vastauksensa ja sitouduttava kirjallisesti maksamaan huoneistokohtaisen osuutensa yhtiökokouksen päättämässä ajassa.

## 5.2 Johtopäätökset

Yleisellä tasolla sopimukset ovat lähes identtiset, mutta pieniä eroja löytyy. Sopimusten perusteella voisi päätellä, että valinnainen vuokratontti -järjestelyssä käytetään usein vakiosopimusehtoja, joita kuitenkin hieman räätälöidään sopijapuolen intresseistä riippuen. *Esisopimus* ei sido sivullista, joten esisopimuksen luovuttaminen kolmannelle saa aikaan sopimuksen raukeamisen. Siinä mielessä ehdolla, jonka mukaan ostaja sitoutuu yhteisomistajana luovuttamaan omistamansa määräosat tontista vain yhdessä tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen kanssa samalle luovutuksensaajalle, ei ole vaikutusta sivulliseen nähden ja ehto on sinänsä tarpeeton. *Maanvuokrasopimusten* kohdalla huomioni kiinnittyi erityisesti maanvuokraa koskeviin indeksiehtoihin. Korotuksia ei yleensä, etenkin tonttirahaston omistaman valinnaisen vuokratontin kohdalla, sidota elinkustannusindeksiin. Sopimuksissa osakkeenomistajan lunastusoikeutta ei ole rajattu pois kokonaan, kuten valinnaisen vuokratonttimuodon ääritapauksessa.

Sopimuksia pyytäessäni törmäsin usean järjestelyn osalta siihen, että *hallinnanjakosopimuksia* ei ollut kirjattu, vaikka yhtiö oli käyttänyt lunastusoikeuttaan ja hakenut lainhuutoa määräosien kaupalle. Lisäksi kohteiden myynti-ilmoituksissa todetaan, että tontti on määräosaisesti yhtiön omistuksessa.<sup>322</sup> Kirjaamattomuus vaikuttaa mielestäni erikoiselta ratkaisulta nimenomaisesti tehokkaan sivullissitovuuden kannalta. Kun yhteisomistajalla on YhtOmL:n mukainen oikeus määrätä hallinta-alueestaan muita yhteisomistajia kuulematta, hänellä on myös oikeus luovuttaa osuutensa kiinteistöstä kolmannelle. Kirjaamaton hallinnanjakosopimus ei sido myöhempää luovutuksensaajaa, mikä voi jopa perustellusti olennaisella tavalla vaarantaa järjestelyn toteutumisen. Yleensä asunto-osakeyhtiön intressissä on järjestelyn voimassa pysyttäminen osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttämisen varmistamiseksi. Kuten edellä on todettu, tonttirahaston kohdalla kysymys saattaa kuitenkin tarkoituksella olla väliaikaisesta tilanteesta, kunnes se luovuttaa omistamansa tontin kolmannelle. Osakkeenomistajan näkökulmasta vuokranantajataholla on suuri merkitys, sillä vuokranantajan vaihtuessa ehdot saattavat

---

<sup>322</sup> Esim. Asunto Oy Tampereen Pisparannan Erina 1H+KT+KPH; Asunto Oy Helsingin Waltari.

muodostua kohtuuttomiksi suhteessa edelliseen vuokranantajaan, ja ääritapauksessa myös koko yhtiön maksukyky voi vaarantua. Uusi vuokranantaja voi halutessaan laatia edellistä ankarammat ehdot muun muassa korkojen määräytymisen osalta. Tonttirahastolle valinnainen vuokratontti toisaalta tarjoaa vakaan ja varman tuoton, joten sen intressissä ei välttämättä aina ole tontin luovutus kolmannelle.

Kummankin kohteen *yhtiöjärjestykseen* oli otettu määräykset tontinvuokravastikkeesta ja lunastushinnasta. Määräyksissä ei kuitenkaan ollut mainintaa siitä, että tontinvuokravastikkeen maksaminen ei pienennä lunastushintaa. Osakkeenomistajan oikeusaseman selventämiseksi tästä nimenomaisesta seikasta tulisi mielestäni mainita yhtiöjärjestyksessä. Yhtiöjärjestyksessä kuvatut lunastusmenettelyn vaiheet vastaavat tutkielmassa aiemmin todettua. Yhtiökokouksella on kuitenkin oikeus tehdä päätös, jonka mukaan lunastamatta olevat määräosat tontista lunastetaan kerralla. Kun asioista päätetään enemmistöpäätöksellä, ei osakkeenomistajalla välttämättä ole mahdollisuuksia vaikuttaa päätöksen sisältöön edes osallistumalla yhtiökokoukseen ja käyttämällä äänioikeuttaan. Varainsiirtoveron suorittaminen kuuluu määräyksen sanamuodon perusteella osakkeenomistajalle, kun se on todettu lunastushintaan kuuluvaksi. Ratkaisun KHO 2016:6 valossa yhtiöjärjestyksen määräys ei ole nähdäkseni linjassa vallitsevan oikeuskäytännön ja Verohallinnon ohjeistuksen kanssa. Eri asia on se, että varainsiirtovero lunastetusta osuudesta tulee kuitenkin osakkeenomistajan maksettavaksi vastikejärjestelmän kautta.

Tampereen kohteen yhtiöjärjestys eroaa Turun kohteesta merkittävimmin lunastusmenettelyn osalta. Lunastusoikeuden käyttäminen on sidottu varsinaiseen yhtiökokouksen ajankohtaan. Osakkeenomistajan on lisäksi sitouduttava kirjallisesti lunastamaan osuutensa tontista. Sopimusjärjestelyjen perusteella asiakirjat vastasivat pitkälti valinnaisen vuokratontin yleisten oppien sisältöä, mutta valinnaisen vuokratonttimuodon sopimus pohja ei sen sijaan ole nähdäkseni vakaalla pohjalla. Ostajalle sopimukset ja yhtiöjärjestys ovat voivat näyttäytyä vaikeaselkoisena, eikä hän välttämättä jaksakaan lukea ehtoja niin tarkasti kuin pitäisi. Asunnon todellista kauppahintaa ja omaa maksukykyä voi olla niiden perusteella vaikea hahmottaa. Toisaalta vaikka ostaja lukisi kaikki ehdot, kokonaisuuden ja etenkin järjestelyn ongelmien hahmottaminen on arvioni mukaan maallikolle lähes mahdotonta. Sopimusjärjestelyjen suurimmat ongelmat liittyvät sivullissitovuuteen. Esisopimus ja kirjaamaton hallinnanjakosopimus eivät sido sivullista. Nähdäkseni hallinnanjakosopimuksen kirjaamatta jättäminen yhteisomistussuhteen syntymisestä huolimatta yhdessä muiden sopimusinstrumentteja koskevien ongelmien kanssa ei ainakaan paranna järjestelyn

tehokkuutta ja oikeusvarmuutta, ja järjestelyn sopimus pohja vaikuttaa vähintäänkin epävarmalta. Toki on huomattava, että otantani oli suppeahko suhteessa valinnainen vuokratontti -järjestelyjen lukumäärään, joten tekemieni havaintojen perusteella ei voida yleistää, että hallinnanjakosopimuksia ei säännönmukaisesti kirjattaisi. Se ei siitä huolimatta poista ostajan tiedonsaantiin perustuvia ongelmia taikka esisopimuksen sitomattomuutta suhteessa kolmanteen.

Valinnaiseen vuokratonttiin liittyviä ongelmakohtia on kuitenkin nähdäkseni mahdollista tarkastella ja tarpeen mukaan kehittää siten, että ongelmat pyritään ratkaisemaan. Helpoin ensiavun tapainen ratkaisu olisi alkaa markkinoida tonttimuotoa läpinäkyvämmiin, jolloin ostajalla olisi parempi mahdollisuus ottaa selvää sopimusjärjestelyjen ehdoista ja hänelle aiheutuvista velvoitteista. Markkinointi on kuitenkin rakennusliikkeiden ja kiinteistönvälitysliikkeiden vastuulla, ja niiden pitäisi olla halukkaita muuttamaan käytäntöjään ja sitoutumaan avoimempaan markkinointitapaan. Toisaalta myös KKV voisi kehittää ostajalle suunnattuja oppaita, joissa selkeästi kerrottaisiin lisäkustannuksista, mutta myös järjestelyyn liittyvistä ongelmista.

Lainsäädännön tasolla mahdollisia muutoksia on vaikeampi toteuttaa, kun fundamenttilakeja, kuten YhtOmL:a, ei kovin herkästi lähdetä muuttamaan. Siten lakimuutokset eivät välttämättä näyttäyty realistisena vaihtoehtona. Tällä hetkellä tosin on vireillä selvitys MK:n muutostarpeista, jonka yhteydessä on pohdittu muun muassa hallinnanjakosopimuksen kirjaamisen menettelyn sujuvuutta. On ehdotettu, että sopimuksen kirjaaminen olisi mahdollista milloin tahansa, jopa ennen yhteisomistussuhteen alkamista. Toisaalta laajempi kirjaamisoikeus ei perusta kenellekään velvollisuutta sopimuksen kirjaamiseen, eikä lakimuutoksella siten välttämättä ratkaista kirjaamisongelmaa. Sopimusjärjestelyjen esisopimusinstrumentin sijasta on mahdollista käyttää omistuksenpidätysehtoa, mutta se ei välttämättä edellä yleisten oppien yhteydessä kuvatun mukaisesti ole valinnaisen vuokratonttimuodon kohdalla ideaali ratkaisu, vaikka sivullissitovuus ehdollisessa kaupassa onkin esisopimusta vahvempi.

## 6 Lopuksi

### 6.1 Johtopäätökset

Tutkielmassa tarkastellaan valinnaiseen vuokratonttiin liittyviä oikeudellisia kysymyksiä ja jännitteitä. Olen pyrkinyt mahdollisimman kattavasti avaamaan valinnaisen vuokratontin käsitettä, järjestelyn osapuolia ja varsinaista lunastusmenettelyä. Tutkimustulosten perusteella järjestelyn taustalta on löydettävissä useita erilaisia intressitasoja. Useimmiten järjestelyn toteuttavat perustajaosakkaana toimiva grynderi ja tonttirahasto, joille kysymys on tuottavasta liiketoiminnasta. Erityisesti tonttirahastolle valinnainen vuokratontti on hyvä sijoituskohde, kun vuosivuokra nousee prosenttiperusteisesti siitä huolimatta, vaikka maan arvo laskisi. Ostajan näkökulmasta kysymys on asuntokaupasta, eikä asunto valinnaisella vuokratontilla kuitenkaan välttämättä ole niin edullinen kauppa kuin hän on mieltänyt nimenomaisesti valinnaiseen tonttimuotoon kytkettyvien lisäkustannusten vuoksi. Järjestelyn alkuperäinen tarkoitus on toisaalta rahoittaa ostajan uudisasunnon hankintaa siten, että tontin hinta erotetaan asunto-osakkeen kauppahinnasta.

Tontin osuuksien lunastaminen on KHO:n ratkaisukäytännön perusteella yhtiön ja vuokranantajan välinen erillinen oikeustoimi, jonka osapuolena osakkeenomistaja ei käytännössä ole. Osakkeenomistaja kuitenkin vastaa osaltaan tontin määräosien kaupan rahoittamisesta: osakkeenomistajalle annetaan mahdollisuus valita, haluaako hän lunastaa osuutensa tontista vai maksaa kuukausittaista tontinvuokravastiketta. Lunastuksen seurauksena osakkeenomistaja vapautuu tontinvuokravastikkeen maksamisesta.

Tontinvuokravastikkeen maksaminen ei kuitenkaan pienennä tulevaa lunastusmaksua. Toisaalta yhtiö voi yhtiökokouksen päätöksellä lunastaa halutessaan kaikki lunastamattomat osuudet, ja ääritapauksessa osakkeenomistajalla ei ole lainkaan lunastusoikeutta. Näissä tilanteissa osakkeenomistajalla ei ole tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa lunastusajankohtaan.

Olen nähnyt tärkeäksi omistaa oman lukunsa asunto-osakkeen ostajan asemalle. Perustelen ratkaisua sillä, että ostaja on varsinaisen sopimusjärjestelyn ulkopuolinen taho, joka ei voi tosiasiallisesti vaikuttaa sopimusten sisältöön. Siitä huolimatta järjestelyn oikeusvaikutukset ulottuvat myös häneen. Kuluttaja-asiamies on kiinnittänyt huomiota valinnaiseen vuokratonttiin liittyviin ongelmiin kuluttajan asemassa olevan ostajan näkökulmasta. Kuluttaja-asiamiehen antamaa suositusta uudisasuntojen verkkomarkkinoinnista ei kuitenkaan

kartoituksen perusteella asianmukaisesti rakennusliikkeiden ja kiinteistönvälitysliikkeiden toiminnassa noudateta. Tutkimustulosten valossa ostajalle suunnattu markkinointimateriaali ei tuota riittävää tietoa siitä, mikä yhtäältä on valinnainen vuokratontti ja miten se toisaalta ostajan asemaan tulevana osakkeenomistajana tulevaisuudessa tulee vaikuttamaan. Ostajan on erityisen vaikeaa hahmottaa valinnaiseen vuokratonttimuotoon liittyviä olennaisia taloudellisia tietoja, muun muassa erinäisiä piilokuluja, ja siten arvioida riittääkö oma maksukyky täyttämään pakolliset osakkeenomistajan maksuvelvoitteet. Uudiskohteille tyypillisen suuren yhtiölainaosuuden lisäksi valinnaisesta vuokratonttimuodosta aiheutuvat lisäkustannukset vaikuttavat asunto-osakkeen vakuusarvoa heikentävästi, jolloin myös osakkeen vakuuskäyttö vaikeutuu.

Valinnainen vuokratonttimuodon perusjuridiikka koostuu useista fundamenttilaeista, joita ovat AOYL, MVL, MK ja YhtOmL. Lait yhdessä muodostavat kokonaisuuden, jota sovelletaan valinnainen vuokratontti -järjestelyissä. Valinnaiselle vuokratontille rakennetaan asunto-osakeyhtiö, jonka osakkeita luovutetaan osakkeenomistajille. Yhtiön toiminnan tarkoitus ei ole kuitenkaan tuottaa voittoa, vaan tyydyttää osakkeenomistajien asumistarpeet. Vastikejärjestelmän kautta osakkeenomistajilta kerätään hoito-, pääoma- ja tontinvuokravastiketta, joilla rahoitetaan yhtiön toimintaa. Yhtiön konkurssitilanteessa osakkeenomistaja menettää ääritapauksessa huoneistonsa, mutta on edelleen vastuussa nostamastaan asuntolainasta pankille. Osakkeenomistajalla on käytössä erilaisia oikeussuojakeinoja, kuten oikeus moittia yhtiökokouksen päätöstä ja oikeus hakea vahingonkorvausta hänelle aiheutuneesta vahingosta.

Sopimusjärjestelyt perustuvat maanvuokrasopimukseen, esisopimukseen kiinteistön määräosien kaupasta, hallinnanjakosopimukseen ja erinäisiin sopimuskohteiden vakuuskäyttöön. Lisäksi yhtiöjärjestykseen otetaan määräyksiä valinnaisen vuokratonttimuodon osakkeenomistajille aiheutuvista kustannuksista. Maanvuokrasopimus perustaa yhtiölle vuokraoikeuden haltijan aseman, ja esisopimuksella sopijapuolet sitoutuvat tuleviin kiinteistön määräosien kaappoihin. Esisopimuksella ei kuitenkaan voida sitoa sivullista sopimuksen täyttämiseen, ja mikäli sopimuskohte luovutetaan kolmannelle sopimuksen voimassaoloaikana, seurauksena on esisopimuksen raukeaminen. Tontin ensimmäisen määräosan lunastamisen myötä sopijapuolten välille syntyy yhteisomistussuhde, kun he yhdessä omistavat määräosia kiinteistöstä. Yhteisomistajat sopivat keskenään yhteisomistetun kiinteistön hallinta- ja käyttörajoista hallinnanjakosopimuksessa, joka sitoo

osapuolia *inter partes*. Hallinnanjakosopimuksen kirjaamisella on oikeusvaikutuksia sivulliseen nähden *ultra partes*, joten kirjattu sopimus sitoo myöhempää luovutuksensaajaa.

Niin järjestelyn varsinaisilla sopijapuolilla kuin osakkeenomistajalla on käytössään erilaisia vakuusmuotoja, joilla rahoitetaan yhtäältä rakennushanke ja toisaalta varaudutaan mahdollisiin riskeihin. Yhtiöllä on oikeus käyttää maanvuokraoikeutta sekä omistamiaan kiinteistön määräosia vakuutena. Uudiskohderakentamisessa on tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta pakollista käyttää alun perin ostajan suojaksi kehitettyä RS-järjestelmää, mutta sen käytöstä on etua myös grynderin vakuusjärjestelyiden näkökulmasta. Asunto-osakkeen ostaja tyypillisesti käyttää osaketta asuntolainan vakuutena. Asunto-osakkeen panttausmenettely on hiljattain uudistettu siten, että panttaus toteutetaan kirjaamalla MML:n ylläpitämään sähköiseen osakehuoneistorekisteriin. Uudistuksen tarkoituksena on lisätä oikeusvarmuutta parantamalla asuinhuoneistojen tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta ja siten helpottaa asuntokauppaa ja luotonantoa.

Tarkastelin lopuksi valinnaiseen vuokratonttiin liittyviä oikeudellisia kysymyksiä ja jännitteitä kahden esimerkisopimuksen valossa. Tarkastelun perusteella näyttäisi siltä, että sopimukset laaditaan melko pitkälti vakiosopimusehdoin, mutta niistä on kuitenkin löydettävissä pieniä eroavaisuuksia. Yhtiöjärjestyksissä on eroavaisuuksia, jotka rajoittavat osakkeenomistajan mahdollisuutta päättää mahdollisesta lunastusajankohdasta. Esimerkiksi lunastusajankohta on toisessa yhtiöjärjestyksessä sidottu varsinaisen yhtiökokouksen yhteyteen. Mainitsemisen arvoinen huomio on mielestäni myös se seikka, että yhtiöjärjestyksissä ei ollut mainintaa siitä, että tontinvuokravastikkeen maksaminen ei pienennä lunastushintaa. Merkittävimmin sopimusjärjestelyt erosivat toisistaan hallinnanjakosopimuksen kohdalla. Turun kohteessa hallinnanjakosopimus oli kirjattu, kun taas Tampereen kohteessa ei. Voi olla toki mahdollista, että asunto-osakeyhtiö ei ole vielä käyttänyt lunastusoikeuttaan, eikä sopimusta ole siksi voinut kirjata. Sopimusjärjestelyjä pyytäessäni törmäsin kuitenkin useaan otteeseen siihen, että vaikka yhtiö oli lunastanut osuuksia tontista, hallinnanjakosopimusta ei ollut kirjattu. Kirjaamaton hallinnanjakosopimus ei sido sivullista, joten myöhempi luovutuksensaaja ei ole sidottu yhteisomistajien väliseen hallinnanjakosopimukseen. Esimerkiksi vuokranantajan vaihtuminen merkitsisi ostajan kannalta mahdollisia kohtuuttomia vuokrankorotuksia, kun uusi tontin omistaja ei ole sidottu hallinnanjakosopimukseen. Ääritapauksessa myös yhtiön maksukyky voisi vaarantua. Suppean otannan perusteella ei nähdäkseni kuitenkaan voida päätyä sellaiseen johtopäätökseen, että hallinnanjakosopimuksia ei säännönmukaisesti kirjattaisi.

Esimerkkisopimusten perusteella suurimmat ongelmat liittyvät sekä ostajan asemaan että epävarmaan sopimus pohjaan. Ostajan näkökulmasta sopimusjärjestelyt saattavat näyttää vaikeaselkoisilta, eikä asunto-osakkeen todellista kauppahintaa ja omaa maksukykyä ole siten helppoa täysin hahmottaa. Kokonaiskuva jää väkisininkin vaillinaiseksi, eikä ostaja saa riittävästi tietoa järjestelyyn liittyvistä ongelmista. Epävakaasta sopimus pohjasta aiheutuvat ongelmat ilmenevät erityisesti esisopimuksen ja hallinnanjakosopimuksen kohdalla.

Esisopimus on sopimusinstrumentti, joka ei sido kolmatta, eikä kirjaamaton hallinnanjakosopimus vastaavasti sido myöhempää luovutuksensaajaa. Sopimusjärjestelyjen suurimmat ongelmat liittyvät näin ollen sivullisittomuuteen. Kirjaamaton hallinnanjakosopimus yhdessä esisopimusinstrumentin kanssa ei ainakaan vaikuta järjestelyn oikeusvarmuutta parantavasti.

Valinnaisen vuokratontti -järjestelyn sopimuskohtia on mielestäni kuitenkin mahdollista kehittää. Ensisijainen ratkaisu olisi nähdäkseni muuttaa valinnaisen vuokratonttimuodon markkinointitapaa läpinäkyvämmäksi, jolloin ostajan tiedonsaanti paranisi.

Markkinointityylin muutos kuitenkin vaatisi yrityksiltä sitoumuksia. Toki esimerkiksi KKV voisi laatia ostajalle suunnattuja laajempia oppaita valinnaisesta vuokratontista, joiden avulla olisi helppo lisätä tietoisuutta. En näe lainsäädännöllisiä muutoksia yhtä mahdollisena ratkaisuna, kun fundamenttilakien kohdalla kynnyks lakimuutoksiin on lähtökohtaisesti korkeampi. MK:n muutostarpeita kuitenkin parhaillaan arvioidaan, ja yhtenä ehdotuksena on hallinnanjakosopimusten kirjaamismenettelyn muuttaminen siten, että sopimus voitaisiin kirjata jo ennen yhteisomistussuhteen syntymistä. Kirjaamismahdollisuuden laajentaminen ratkaisisi varmasti ongelman niiden järjestelyjen kohdalla, jotka käyttäisivät mahdollisuutta. Toisaalta mikäli kirjaaminen ei olisi pakollista ennen yhteisomistussuhteen syntymistä, mitään velvollisuutta sopijapuolille ei voida siihen lailla perustaa. Siten kirjaamisongelmaa ei välttämällä lakimuutoksella ratkaistaisi. Esisopimuksen sijasta määräosien luovutukset voitaisiin toisaalta toteuttaa ehdollisena kauppana. Valinnaisen vuokratonttimuodon kohdalla omistuksenpidätysehto ei kuitenkaan välttämättä ole käyttökelpoisin vaihtoehto, vaikka ehdollisen kaupan sivullisittomuuden voidaan katsoa olevan vahvempi kuin esisopimuksen kohdalla. Erityisen ongelmallista valinnaisen vuokratontti -järjestelyn kannalta on ehdollisen kaupan viiden vuoden ehdoton voimassaoloaika, kun tonttimuoto on sen kaltainen, että pääsääntöisesti kaikkia osuuksia ei todennäköisesti viiden vuoden määräajassa olisi mahdollista lunastaa, ja maanvuokrasopimukset on tarkoitettu esisopimusten tapaan pitkäaikaisiksi.