

JUHLAJULKAISU

MATTI YLÖSTALO

1917 · 4/2 · 1987

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

VAMMALA 1987. VAMMALAN KIRJAPAINO OY

ISSN 0356-7222

ISBN 951-855-087-5

ISBN 978-951-855-870-8 (PDF)

## Asunto-osakkeen ostajan sopimusperusteisen suojajärjestelmän eli RS-järjestelmän syntyvaiheista ja vaikutuksista

Perustajaurakoitsijan myymiä asunto-osakkeita koskevia oikeudellisia ongelmia käsiteltäessä voidaan kuvata yleistilanne tänään sellaiseksi, että aikaisemman kaaoksen ja epätietoisuuden tilalla meillä on tukenamme suhteellisen hyvä normisto, jonka mukaan asuntotuotanto pyörii. Käytettävissä on runsaasti kirjoja sekä kokemuseräistä tietoa, joiden tunteminen on tämän liiketoiminnan ymmärtämisessä tärkeitä ja kaikille osapuolille hyödyllistä. Toisaalta voidaan tietysti sanoa, että parantamisen varaakin löytyy.

Se, joka tänä päivänä astuu perustajaurakoinnin kuvioihin, astuu määrättyllä tavalla valmiiseen ympäristöön. Tämä ympäristö on tietyn kehityksen tulos, jonka syntyvaiheet tulijan saattaa olla hyödyllistä tietää.

Miten tähän on tultu? Vastaus on saatavissa 30—40 vuotta sitten vallinnutta tilannetta ja sen jälkeistä kehitystä koskevan katsauksen pohjalta.

Menemättä tarkkoihin yksityiskohtiin ja ryhtymättä laajoihin teoreettisiin tutkiskeluihin esitän seuraavassa omiin kokemuksiini perustuvia välähdyksiä ja näkökohtia.

Kun rakennustuotanto alkoi sodan jälkeen 1940-luvun lopulla hitaasti elpyä, oli asuntojen tarve niin suuri, että ostajia kyllä riitti. Tarjonta oli kauan kysyntää pienempi. Sotiin asti oli totuttu asumaan aika suuressa määrin vuokrahuoneistoissa. Huoneiston omaksi ostaminen tuntui kalliilta toimenpiteeltä. Huoneenvuokrasäännöstelyn vallitessa se kuitenkin useimmiten oli ainoa keino päästä asumaan.

Inflaatio kulki eteenpäin tuona aikana välillä hyvinkin voimakkaasti välillä hieman lievemmin. Huoneistokaupoissa tuli tavaksi varautua kus-

tannusnousuihin. Myyjän etu vaati tätä. Ostaja ei pystynyt yleensä neuvottelemaan itselleen hinnannousulta suojaavia ehtoja. Niin urakkasopimuksissa kuin kauppakirjoissakin esiintyneet hinnankorjausehdot olivat usein tulkinnanvaraisia ja johtivat ostajan yllättävän suuriin lisämaksuihin. Myyjän kannalta taas varaukset lisämaksujen saamiseksi olivat kylläkin perusteltuja, jos aikoi liiketoimintaansa jatkaa, mutta ostajan oli vaikea varmistua sopimuksen ehtojen kohtuullisuudesta. Ulkopuolisten riskien vaikutukset tekivät rakenteilla olevien talojen asunto-osakkeiden kaupan molempienkin osapuolten kannalta turvatomaksi. Varsinaiset väärinkäytökset eivät kuitenkaan olleet tavallisia, koskapa noilta ajoilta ei muistiin ole jäänyt näitä ongelmia. Rakennusliikkeiden konkurssitkaan eivät olleet mitenkään mieleenpainuvan lukuisia.

Kerrotuissa olosuhteissa ulkopuoliset häiriöt kuten lakot ja usein myös tavarahan puute aiheuttivat hankaluuksia niin osakkeiden myyjille kuin ostajillekin. Rakennusten valmistumiset viivästyivät usein paljonkin. Siitä aiheutui lisäkustannuksia. Näissä oloissa havaittiin tarpeelliseksi ryhtyä muokkaamaan rakennusalan yleisiä sopimusehtoja aikaisempaa tasapuolisemmiksi ja täydellisemmiksi. Nämä työt johtivatkin sitten 1957 uusiin rakennusurakan sopimusasiakirjoihin.

1950-luvulla ilmeni jo normaalioloihin kuuluvia suhdannevaihteluja. Välillä syntyi tilanteita, jolloin kaupanteko asuntomarkkinoilla vaiheni. Rakennusliikkeitä joutui konkurssiin ja ostajille syntyi tappioita.

Viimeksi kerrotunlaisissa tilanteissa ilmeni sekä osakkeita että asunto-osakeyhtiön asettamia velkakirjoja koskevia ongelmia. Aika ajoin nämä ongelmat nousivat pintaan lukuisina ja taloudelliselta merkitykseltään aikaisempaa paljon suurempina. Urakoitsijan rahat sitoutuivat keskeneräisiin rakennuksiin. Kun osakkeet eivät menneet kaupaksi, yritettiin tilanteessa päästä eteenpäin vaikkapa vain vähänkin aikaa sopimattomin ja jopa rikollisinkin menetelmin, jotka aiheuttivat taloudellista vaaraa osakkeiden ostajille.

Väärinkäytöksiltä vaikuttavia toimenpiteitä ilmeni asunto-osakeyhtiön osalta mm. siten, että sen omaisuuteen havaittiin kiinnitetyn huomattaviakin määriä velkakirjoja, jotka ylittivät yhtiölle otettavaksi ilmoitettujen luottojen määrän ja jotka yhtiön kiinteistöä rasittavina alensivat ko. kiinteistöstä asuntoja itselleen ostaneiden asuntojen arvoa ja joiden korot ja kuoletukset merkitsivät osakkaille huomattavia lisärasituksia. Asunto-osakeyhtiön nimissä asetettuja haltijavelkakirjoja oli vieraan hallussa. Tämän selvitetiin saaneen ne vilpittömässä mielessä ja siis olosuhteissa, joissa velkakirjan haltijaa suojasi hänen vilpittömän mielensä. Ongelmaksi muodostui, ketä väärinkäytöksestä

aiheutuva vahinko oli lopullisesti kohtaava — velkojaako vai asunto-osakeyhtiötä ja sen välityksin sen osakkaita.

Osakekirjoja laskettiin liikkeelle asunto-osakeyhtiöstä, vaikka niistä ei ollut maksettu yhtiöön vielä mitään. Osakekirjoja saatettiin laskea liikkeelle useina kappaleina samasta huoneistosta. Vaarallisimmilta näyttivät vanhat kiinteistöt, jotka myytiin uudelle asunto-osakeyhtiölle. Vanhan yhtiön osakkeita ja velkakirjoja saattoi olla liikkeellä. Uudelle yhtiölle hankittiin myös velkaa ja sen osakkeita laskettiin liikkeelle. Jos uusi yhtiö perustettiin siten, että vanha kiinteistö ostettiin suoraan uudelle yhtiölle, niin silloin kiinteistön kauppahinta jätettiin usein pääosiltaan maksamatta. Jos rahoitusta ei saatu asianmukaisesti hoideksi, kauppahinta saattoi jäädä lopullisestikin rasittamaan uutta yhtiötä. Sen velkaisuus saattoi tästä ja muistakin syistä olla paljonkin suurempi kuin osakekauppaa tehtäessä oli ostajalle ilmoitettu.

Kaikista edellä mainitun kaltaisista tapauksista johtui, että ostajan sen paremmin kuin pankinkaan ei ollut mahdollista luotettavasti selvittää asianomaisen kiinteistön kulloistakin taloudellista tilaa, eikä myöskään varmuudella sitä, minkälaiseksi tuo taloudellinen tila muodostuisi projektin valmistuttua.

Kiinteistön kiinnitykset saatettiin tietysti saada selville rasisitustodistuksesta, jonka avulla saattoi olla myös mahdollista jäljittää, missä velkakirjat kulloinkin olivat. Osakekirjoista voitiin saada selvityksiä osakerekisterin perusteella, jos sitä oli pidetty, mutta pantiksi annettuja osakekirjoja ei ollut mistään mahdollista selvittää. Paikkaa, jossa luotettavasti oli ollut säilötyinä tiedot asunto-osakeyhtiön puolesta tehdyistä sopimuksista ja muista asiakirjoista, ei ollut olemassa. Toisaalta niin velkakirjojen kuin osakekirjojenkin vastaanottajan tuli voida luottaa siihen, että nämä asiakirjat olivat oikeat ja että niiden hallinta tuotti luvatut oikeudet. Esimerkiksi pankinkin tuli vain luottaa sille annettuihin asiakirjoihin, koska pankillakaan ei ollut mahdollista hankkia luotettavia lisätietoja. Seuraavassa esimerkkinä tapauksia, joissa asunto-osakkeita ostaneiden suoja näytti varsin heikolta.

- rakennusliike oli myydessään keskeneräisestä rakennuksesta huoneistoja nostanut kauppahintoja huomattavasti enemmän kuin mitä talon valmistusaste edellytti. Rakennusliike meni konkurssiin. Ostajalla ei ollut omistusoikeutta osakkeeseensa, koska se oli myyty omistuksenpidätysehdoin, eikä yleensä muitakaan mahdollisuuksia saada katetta rahoilleen. Ostaja kärsi usein totaalisen tappion;
- asunto-osakeyhtiön kiinteistöön oli kiinnitetty velkakirjoja enemmän kuin ostajalle oli ilmoitettu. Velkakirjat olivat eri rahalaitosten hallussa. Usein näitä velkakirjoja oli annettu rakennustarvikeliikkeille,

aliurakoitsijoille jne. vakuudeksi rakennusliikkeen niiltä saamista tavaraluotoista. Lähtökohtaisesti voitiin katsoa, että nämä velkakirjat oli vastaanottanut vilpittömässä mielessä oleva henkilö tai liike. Velkakirjan haltijalla näytti siis olevan pätevä oikeus velkakirjaan ja sitä tietä asunto-osakeyhtiön kiinteään omaisuuteen;

- asunto-osakeyhtiöiden osakekirjalomakkeita oli paperikaupoista ostettavissa. Osakekirjat syntyivät siten, että perustajarakennusliike tai sen omistaja asetti nämä osakekirjat asunto-osakeyhtiön puolesta. Kriisitilanteen tullessa samasta huoneistosta saattoi olla liikkeellä useampia kuin yksi osakekirja. Osakekirjan haltija oli yleensä vilpittömässä mielessä vastaanottanut sen joko ostajana tai pantin saajana. Aina ei osakekirjojakaan ollut annettu, vaan osakkeista oli tehty väliaikaistodistuksia, joita oli jaettu useana kappaleena samasta huoneistosta;
- asunto-osakeyhtiölle oli synnytetty luottoja myös siten, että rakennushankkeen toteuttamisesta syntyneitä hankintakustannuksia oli jätetty maksamatta. Näin saattoi tapahtua jo tonttikaupan yhteydessä. Usein tuntemattomat velat muodostuivat rakennukseen tavaraa tai työtä toimittaneilta yrityksiltä saadusta tavaraluotosta. Rakennusliikkeen mentyä konkurssiin nämä velkojat perivät saataviaan asunto-osakeyhtiöiltä.

Jo 1960-luvulla esiintyi oikeustapauksia, joissa tuomioistuin tai välimiesoikeus oli antanut asunto-osakkeen ostajalle suojaa edellä kerrotunlaisissa tapauksissa. Suojan saanti ei kuitenkaan ollut itsestään selvää. Lisäksi sen hankkimisesta aiheutui asunto-osakeyhtiölle ja välillisesti tai välittömästi osakkeen ostajallekin ehkä suuriakin kustannuksia.

1960-luvun loppupuolella syntyi jälleen tilanne, jolloin asunto-osakkeita oli vaikea saada myydyksi. Samalla ilmaantui lukuisia väärinkäytöstapauksia. Niinpä eräässä vaiheessa näytti siltä, että ostajat olivat menettäneet luottamuksensa perustajaurakoitsijoita kohtaan.

Kerrotunlaisessa vaiheessa minuun otettiin yhteyttä eräiden johtavien rakennusliikkeiden taholta. En tarkkaan muista, ketkä olivat mukana, mutta ainakin Kauko Rastas Polarista ja Antti Pelkola Hakasta ja jotkut muutkin soittivat asiasta ja tulivat käymään luonani. Ongelmana oli tutkia mahdollisuudet saada aikaan järjestelmä, jonka avulla ostaja edellä kerrotunlaisessa osakekaupassa saataisiin tavalla tai toisella suojatuksi. Tavoitteeksi asetettiin ostajan suojan parantaminen sellaiseksi, että ostajat jälleen uskaltaisivat tehdä kauppvoja.

Olin itsekin vakuuttunut siltä, että jotain asiassa piti tehdä. Lain-säädännöllinen tie tuntui pitkältä ja vaikealta. Lähtökohdaksi näytti so-

*Asunto-osakkeen ostajan sopimusperusteisen suojajärjestelmän...*

veltuvan vain vapaaehtoinen menettely. Tämän neuvottelun tuloksena laadin Suomen pankkiyhdistykselle osoitetun ehdotuksen ja lähetin sen pankkiyhdistyksen silloiselle asiamiehelle, valtiotieteen tohtori Raimo Ilaskivelle.\*

Kirjelmä aiheutti keskustelua sekä puolesta että vastaan. Aluksi näytti kielteinen kanta olevan voitolla. Perusteena oli lähinnä epäily siitä, että vapaaehtoista tietä on mahdoton luoda järjestelmää, joka te-

\* Seuraavassa jäljennökset kirjeestä ja tästä ehdotuksesta.

RE/mm

8. 1. 1968

Valtiot.tri Raimo Ilaskivi  
Suomen Pankkiyhdistys  
Aleksanterinkatu 36  
HELSINKI 10

Oheisena lähetän kirjelmän, jonka toivoisin otettavan käsiteltäväksi Pankkiyhdistyksen hallituksen seuraavassa kokouksessa

Parhain terveisin

Reino Erma

Liite

**Suomen Pankkiyhdistykselle**

Sen johdosta, että asunto-osakeyhtiöiden kiinnitettyjen velkakirjojen ja asunto-osakkeiden tai niiden väliaikaistodistusten luotoittamisessa esiintyy useita eri kysymyksiä, joissa sekä osakkeenostajan että luotonantajan asema joutuu juridisten riskien alaiseksi, ehdotan, että Pankkiyhdistys päättäisi kääntyä asiassa Rahalaitosten Neuvottelukunnan puoleen, jotta saataisiin asetetuksi toimikunta, joka ryhtyisi tutkimaan näitä asioita. Toimikunnan tehtävänä tulisi olla yhteisten menettelytapaohjeiden laatiminen, jotta asiassa päästäisiin samantaiseen käyttöön kaikissa rahalaitoksissa ja jotta sekä luotonantajan että osakkeenostajan asema voitaisiin turvata niin pitkälle kuin se nykyisen lainsäädännön mukaan on mahdollista. Asia on tosin vireillä useammalla eri taholla ja keskustelu näistä kysymyksistä on vilkkaassa käynnissä. Kun on osoittautunut yleisön sekä julkisen sanan taholla katsottavan, että rahalaitoksilla on näissä kysymyksissä joskaan ei juridisia niin ainakin jonkinlaisia »moraalisia» velvollisuuksia valvoa myös osakkeenostajien etuja, olisi mielestäni hyödyllistä, että rahalaitokset esiintyisivät asiassa myös tietynlaisena aloitteentekijänä.

Helsingissä tammikuun 8 päivänä 1968

Reino Erma

Jäljennös tiedoksi pankinjohtaja Tiivolalle, Sarvilinnalle ja Särökarille.

hokkaasti suojaisi ostajaa. Samalla tähdennettiin, ettei tällainen tehtävä kuulu pankeille vaan valtiovallalle.

Tavoitteenani oli saada ehdotettuun työhön mukaan kaikki rahalaitokset. Suomen Pankkiyhdistys kääntyikin Rahalaitosten neuvottelukunnan puoleen ja ehdotti ao. toimenpiteitä.

Rahalaitosten neuvottelukunta asetti toimikunnan tutkimaan ja valmistelemaan asiaa.

Toimikunta totesi, että vaikeudet ostajan suojan luomisessa kytkeytyvät muun muassa siihen, että rakennusliike saattaa olla usean pankin asiakkaana ja että myös asunto-osakeyhtiö jo perusteilla ollessaan voi olla luotto-asiakkaana sekä useissa pankeissa että myös vakuutuslaitoksissa. Edelleen oli havaittu, että asunto-osakeyhtiöitä perustettaessa ja niiden osakkeita myytäessä ostajille ei annettu selviä ja yksiselitteisiä eikä edes aina keskenään yhtäpitäviäkään selvityksiä asianomaiselle asunto-osakeyhtiölle suunnitellusta taloudellisesta asemasta. Muistan tapauksen, jolloin saman taloyhtiön osakkeita oli myyty kahdella tai kolmella erilaisella taloussuunnitelmalla eri ostajille.

Toimikunnan kehitellessä suojajärjestelmää lähtökohtana oli, että asunto-osakeyhtiön tulisi pääsääntöisesti olla vain yhden pankin asiakkaana ja että tämä pankki toimisi sellaisena tietolähteenä, että sieltä voisivat ao. yhtiöstä saada asianmukaista tietoa niin mahdolliset osakkeiden ostajat kuin muutkin, jotka joutuivat ottamaan vastaan yhtiön nimissä asetettuja asiakirjoja, kuten velkakirjoja ja osakekirjoja. Ajatuksena oli, että tällaisen järjestelmän luominen toisi mukanaan toisen vaikutuksen, nimittäin sen, että tällaisesta paikasta tietojen hankkimatta jääminen rajoittaisi asiakirjan vastaanottajan vilpittömän mielen suojaa. Tavoitteena oli siis, että oikeata tietoa pitää olla riittävästi saatavana ja siten, että tiedon hankkimatta jättäminen voidaan tulkita menettelyksi, joka poistaa vilpittömän mielen suojan.

Asunto-osakeyhtiön rakennushankkeen toteuttamisessa kulkevat rahavirratt haluttiin myös saada näkyviin. Aikaisemmin tapahtui varsin yleisesti, että niin ostajilta perityt maksut kuin taloyhtiön nimissä nostetut lainatkin menivät suoraan rakennusliikkeen kassaan tai pankkitileille. Syntyi epäselvyyttä siitä, oliko esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakepääoma maksettu. Samoin syntyi epäselvyyttä siitä, oliko asunto-osakeyhtiölle nostettu laina ollenkaan tullut asunto-osakeyhtiön hyväksi vai oliko sillä maksettu perustajien ja siis asunto-osakeyhtiön rakennushankkeelle täysin vieraita velkoja. Pelkästään sen seikan, että ostajan maksama kauppahinta maksettiin asunto-osakeyhtiön tilille, katsottiin parantavan ostajan oikeusturvaa mm. siinä tapauksessa, että rakennusliike tekee konkurssin.

Kun valtioneuvosto hyvin pian edellä mainitun toimikunnan asettamisen jälkeen asetti komitean laatimaan ehdotusta asunto-osakeyhtiölain täydentämiseksi, oli siinäkin työssä lähtökohtana sellaisten parannusten aikaansaaminen, joita edellä on kuvailtu. Komitean toimeksianto ei kuitenkaan käsittänyt asunto-osakkeen kauppaa suoraan koskevia oikeudellisia ongelmia. Komitean työ myötäili samoja perusajatuksia, joista edellä on kerrottu, niin pitkälle kuin se tehtävien erilaisuuden huomioon ottaen oli mahdollista.

RS-järjestelmää, joksi rahalaitosten piirissä kehitetty »lapsi» sitten ristittiin, ei heti sen valmistuttua otettu käyttöön. Sitä kokeiltiin pienessä mittakaavassa ja kokemusten perusteella siihen tehtiin eräitä korjauksia. Tällöinkään ei yksimielisyyttä vallinnut siitä, olisiko pankkien pantava pystyyn RS-järjestelmä. Vasta ns. Revon konkurssi laukaisi lopullisesti pankkien halukkuuden ottaa RS-järjestelmä käyttöön.

RS-järjestelmää on laajasti selostettu näiden vuosien aikana eri yhteyksissä ja koulutustilaisuuksissa. En katso tässä yhteydessä olevan aihetta ryhtyä sitä yksityiskohtaisesti kuvailemaan.

Totean, että RS-järjestelmä toi radikaalin muutoksen vallitsevaan tilanteeseen. Väärinkäytökset putosivat käytännöllisesti katsoen olemattomiin. Olen kiinnostuksella seurannut RS-järjestelmän menestystä ja havainnut, että vain muutamia väärinkäytöstapauksia on ilmaantunut sen jälkeen, kun tämä järjestelmä otettiin käyttöön. Näissä tapauksissa on osoittautunut, että RS-järjestelmää ei ole käytetty täysin siten kuin sen säännöt edellyttävät. On ehkä tahallisesti menetelty josain kohdassa toisin kuin rahalaitosten suojajärjestelmää koskevissa asiakirjoissa on sovittu. Vireillä on ollut muutamia oikeudenkäyntejä, jotka koskevat asunto-osakkeiden myyntiä. Niistä on havaittavissa, että RS-järjestelmää ei ole toisinaan lainkaan käytetty tai sitä ei ole käytetty ko. tapauksessa sääntöjen mukaisesti.

RS-järjestelmää on myöhemmin täydennetty siten, että asunto-osakeyhtiön ja osakkeiden ostajien suojaa on parannettu ottamalla huomioon perustajarakennusliikkeen velvollisuudet järjestää vakuudet sitoumustensa täyttämiseksi.

Haluan tässä yhteydessä torjua erään väärinkäsityksen. Rakennusliikkeiden taholta on joskus väitetty, että RS-järjestelmän aikaansaaminen oli pankkien toimenpide, jotta pankit saisivat rakennusliikkeet paremmin valvontaansa. Niin kuin alussa kertomastani lähtötilanteesta selviää, ei RS-järjestelmän suunnitteluun ja käyttöönottamiseen ryhtytty suinkaan pankkien edun vuoksi. Perustajaurakoitsijoiden kannalta oli ehdottoman tärkeää puhdistaa kenttä vilpillisesti toimivista perustajaurakoitsijoista ja palauttaa yleisön luottamus perustajaurakointiin

ja sen puitteissa tapahtuviin osakekauppoihin. Aloite tuli siis rakennusliikkeiden taholta.

RS-järjestelmän käyttöontulon jälkeen sitä on eräiltä osiltaan parannettu. Lainsäädännöllä on mm. kuluttajansuojalain puitteissa vahvistettu asunto-osakkeen ostajan asemaa nimenomaan markkinoinnin kannalta.

Lopuksi vielä eräs toteamus. Tehdessäni ehdotuksen sittemmin RS-nimellä kutsutun suojajärjestelmän aikaansaamisesta, oli eräänä lähtökohtana se, että epäkohtia ja väärinkäytöksiä oli lähinnä esiintynyt vain ns. vapaarahoitteisessa perustajaurakoinnissa. Valtion rahoittamassa ns. aravatuotannossa ei vastaavia väärinkäytösilmiöitä ollut ilmaantunut. Tämä antoi aiheen olettaa, että valvonnan keskittäminen yhteen pankkiin ja asiakirjamallien laatiminen voisivat johtaa samaan tulokseen myös vapaarahoitteisella puolella. Tämä oletamus on käytännössä osoittautunut oikeaksi.

Yleishavaintona RS-järjestelmän vaikutuksista voidaan todeta, että se on parantanut asunto-osakkeen ostajan asemaa. Perustilanne asunto-osakeyhtiössä on saatu olennaisesti selkeämmäksi kuin aikaisemmin oli asian laita. Perustajaurakoinnin oikeustoimet ovat, jos noudatetaan järjestelmän mukaisia ohjeita, käyneet ostajan kannalta riskittään rajallisiksi. Tietojen saanti on parantunut. Vilpitön mieli ei oikeustoimissa asunto-osakeyhtiön velkakirjoja tai osakekirjoja vastaanotettaessa vielä sellaisenaan riitä, vaan vastaanottajalta voidaan nyt vaatia perusteltua vilpittömyyttä mieltä, joka merkitsee velvollisuutta suorittaa tiettyjen tietojen tarkistukset ns. RS-pankista. Se, mitä asiassa vielä voidaan tehdä, on lähinnä hienosäätöä.

RS-järjestelmä on siis parantanut olennaisesti asunto-osakkeen ostajan suojaa sekä suhteessa myyjään että myös eräisiin sivullistahoihin. Lain määräyksiin tätä suojaa voitaisiin ehkä jonkin verran vielä parantaa, vaikka tarpeet siihen ovat jo suhteellisen vaatimattomia. Tilanetta yleisesti arvostellen on kuitenkin muistettava, että erilaiset määräykset, olkoonpa ne sitten sopimusperusteisia tai lakiin perustuvia, eivät voi koskaan estää väärinkäytösten tai rikosten tekemistä.

Murha on rangaistava teko. Siitä huolimatta murhia tehdään.

Väärinkäytökset asunto-osakeyhtiöitä perustettaessa ja asunto-osakkeista kauppooja tehtäessä ovat periaatteessa oikeudenkäynnillä oikaistavissa. Tämä ei kuitenkaan riitä, sillä tuomioistuimen päätöksessä huolimatta vahingon kärsinyt ei useinkaan saa korvaustaan toteutettua, jos maksuvelvollinen on konkurssissa tai maksukyvytön. Näistä syistä päähuomio on kiinnitettävä vahingon syntymisen ennakolta ehkäisemiseen. Tämä on RS-järjestelmän ensisijainen tavoite. Tavoite

*Asunto-osakkeen ostajan sopimusperusteisen suojajärjestelmän . . .*

voidaan saavuttaa käyttäessä suojajärjestelmää omana kokonaisuutenaan ja noudattamalla sitä varten tehtyjä ohjeita.

Kysymyksestä, olisiko lain säännöksiin perustuva suojajärjestelmä vapaaehtoista suojajärjestelmää parempi, voidaan keskustella sekä molempien etuja että haittoja vertaillen. RS-järjestelmä luotiin huolestuttavaksi käyneen tilanteen pikaiseksi parantamiseksi ja siinä onnistuttiin. Lain säännöksillä päästäisiin eräiden erityiskysymysten sääntelyssä vapaaehtoista järjestelmää pidemmälle, mutta samalla todennäköisesti jouduttaisiin vapaaehtoista järjestelmää huomattavasti jäykempään järjestelmään.