



UUDEN ASUNNON KAUPPA

OSTAJAN OPAS



Rakennusteollisuus



© RT 2006

17. painos

(15. painokseen päivitettiin omistusoikeuden kirjaaminen sähköiseen osakehuoneistorekisteriin. Jos asuntokauppa on tehty taloyhtiöstä, jonka perustamisilmoitus on tehty ennen 1.1.2019, luovutetaan ostajalle edelleen turvapainatettu osakekirja.)

Julkaisija: Rakennusteollisuus RT ry

Kustantaja: Rakennustieto Oy

www.rakennustieto.fi

Teksti: Kirsi Palviainen

Kannen kuva: Ullamaija Hänninen / GORILLA

ISBN 978-952-267-327-5

ISBN 978-952-267-328-2 (pdf)

Taitto: Susanna Raunio

Paino: Waasa Graphics Oy, 2021

LUKIJALLE

Rakennusteollisuus RT ry:n jäsenyritykset rakentavat merkittävän osan Suomen asunnoista. Luotettavat, liiton jäseniksi hyväksytyt rakennusliikkeet pitävät tärkeinä huolellista rakentamista ja asiakkaan tyytyväisyyttä. Pitkäjänteisen toimintansa myötä yritykset ymmärtävät hyvin työnsä, tulevan kodin, merkityksen asiakkailleen.

Haluamme myös liittona antaa oman panoksemme onnistuneeseen asuntokauppaan. Tästä syystä olemme laatineet tämän oppaan, josta ostajat ja asuntotuotannosta kiinnostuneet saavat tärkeimmät tiedot uuden asunnon ostamisesta, kaupan tekemisestä ja asumisen alkuvaiheista. Opas ilmestyi ensimmäisen kerran vuonna 2003. Opas uudistettiin kokonaan vuonna 2006, kun asuntokauppalaki muuttui, ja vuosien saatossa siihen on tehty pieniä säädösmuutosten vaatimia päivityksiä. Opas on myös kotisivuillemme osoitteessa www.rakennusteollisuus.fi, mistä löytyy muutakin kuluttajia kiinnostavaa tietoa.

Oppaan laatiminen käynnistyi Rakennusteollisuus RT:n Lounais-Suomen talonrakennuspiirin aloitteesta. Oppaan molemmat painokset on kirjoittanut lakimies Kirsi Palviainen Rakennusteollisuus RT ry:stä.

Opasta tai sen osia ovat kommentoineet muun muassa Jukka Kaakkola Kuluttajavirastosta, Simo Koskinen Rakennus-Koskinen Oy:stä, Pekka Visuri ja Juha Anttila Visura Oy:stä, Marja Salo ja Antti Laaksonen Ylt-Yhtymä Oyj:stä, Marja Vanhala NCC Rakennus Oy:stä, Auli Turunen Rakennusliike Henry Kataja Oy:stä, Mikko Vuorela Oy Alfred A. Palmberg Ab:sta, Saini Nousiainen Rakennusosakeyhtiö Hartelasta, Markus Heino Skanska Kodit Oy:stä ja Juhani Aspara Skanska Oy:stä, Johanna Metsä-Tokila SRV Yhtiöt Oyj:stä sekä Reijo S Lehtinen ja Ensio Hakkarainen Rakennusteollisuus RT ry:stä.

Toivomme oppaan palvelevan niitä, jotka tarvitsevat tietoa uuden asunnon kaupasta. Lisätietoa kuluttajansuojaan, lainsäädäntöön ja menettelytapoihin liittyvistä asioista saa muun muassa Kilpailu- ja kuluttajaviraston nettisivuilta www.kkv.fi ja oman kunnan kuluttajaneuvojilta.



SISÄLTÖ

LUKIJALLE	1
1. JOHDANTO UUDEN ASUNNON KAUPPAAN	5
RS-kohde	
2. ENNAKKOMARKKINOINTI	6
3. SELVITYKSET ENNEN KAUPPAA	7
Vakuustodistukset	
Kiinteistön tiedot	
Tekniset tiedot	
Taloudelliset tiedot	
Myyjän tausta ja referenssit	
4. KAUPAN TEKEMINEN	9
Sopijapuolet	
Kaupan kohde	
Kauppahinta	
Varainsiirtoveron maksaminen	
Asunnon valmistumisaika ja luovutus	
Omistusoikeuden siirtyminen osakkeisiin ja kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin	
5. LISÄ- JA MUUTOSTÖISTÄ SOPIMINEN	12
6. OSTAJIEN EDUSTAJAT RAKENTAMISVAIHEESSA	13
Rakennustyön tarkkailija	
Tilintarkastaja	

7. ASUNNON TARKASTUKSET	14
Muuttotarkastus	
Vuositarkastus	
8. YHTIÖKOKOUS RAKENNUSTEN VALMISTUMISEN JÄLKEEN	16
9. VAKUUDET	17
Rakentamisvaiheen vakuus	
Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus	
Vakuuden pidättäminen	
Rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapautuminen ilman suostumusta	
Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus	
Eriyistilanteet: jos vakuuksia tarvitaan	
10. UUDEN ASUNNON VIRHEVASTUU	20
Yleinen virhesäännös	
Tiedonantovirhe	
Taloudellinen virhe	
Oikeudellinen virhe	
Reklamaation tekeminen ennen vuositarkastusta	
Reklamaation tekeminen vuositarkastuksessa	
Reklamaation tekeminen vuositarkastuksen jälkeen	
11. VIRHEEN SEURAAMUKSET	25
Virheen korjaaminen	
Virheen muut seuraamukset	
12. ASUNNON JA YHTIÖN KUNNOSSAPITO	27
ASUNTOKAUPAN VAIHEET	28



Kuva: Titus Verhe (As Oy Mäkitorpanie 30, Lapti Oy)

JOHDANTO UUDEN ASUNNON KAUPPAAN

Asunto-osakkeiden kaupasta on säädetty asunto-kauppalaissa. Kyseessä on kuluttajaa suojaava laki, mikä tarkoittaa sitä, että kuluttajalla on kaupassa vähintään lain määrittelemät oikeudet, joista ei voida pätevästi sopia toisin. Laissa on määräykset muun muassa kaupan tekemisestä, osakkeenostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa ja eräistä muista kysymyksistä.

Ostajan kannalta uuden asunnon kauppa voidaan jakaa kahteen tyyppiin. Myynnissä on niin sanottuja RS-kohteita, jotka myydään jo rakentamisvaiheen aikana ja joissa ostajien ja yhtiön hyväksi on asetettu asuntokauppalaan vaatimat turvajärjestelmät. Lisäksi myynnissä on kohteita, jotka myydään ja varataan sitovasti vasta sitten, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt käyttöön kaikki yhtiölle tulevat rakennukset. Näissä kohteissa ei ole RS-kohteissa pakollisia turvajärjestelmiä, mutta myyjän on hankittava myös näihin kohteisiin oppaan sivulla 19 selostettu suorituskyvyttömyysvakuus. Tässä oppaassa käsitellään lähinnä RS-kohteen kauppaa.

RS-kohde

Suurin osa uusista asunnoista myydään jo rakentamisvaiheessa. Ostajille menettely tarjoaa yleensä

mahdollisuuden suunnitella sisustusta jo hyvissä ajoin ennen muuttoa ja teettää huoneistossa työmaa-aikataulujen ja mahdollisuuksien puitteissa lisä- ja muutostöitä, joiden avulla asunnosta tulee värejä ja pinta-ateriaaleja myöten sellainen, kuin ostaja haluaa.

Rakentamisvaiheessa myytävien asuntojen ostajien edut on suojattava asuntokauppalaan 2 luvussa säädetyllä tavalla. tärkeimmät suojamääräykset ovat seuraavat:

- Rakentamisvaiheen kauppa on tehtävä kirjallisesti.
- Myyjän on asetettava asuntokauppalaan edellyttämät turva-asiakirjat säilytettäväksi pankkiin tai lääninhallitukseen. Turva-asiakirjat muodostavat hankkeen toteutuksen raamin, ja niitä ovat muun muassa vakuustodistukset, taloussuunnitelma, kiinteistön tiedot, rakennuslupa ja lupapiirustukset, rakennustapaselostus ja erikoistyyöselostukset ja urakkasopimus.
- Myyjän on asetettava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asuntokauppalaan edellyttämät vakuudet.
- Ostajilla on oikeus valita omiksi edustajikseen rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja.

Asuntoilmoittelussa suojajärjestelmän piiriin kuuluvasta asuntoyhtiöstä käytetään nimikettä RS-kohde.



2

ENNAKKOMARKKINOINTI

Ennakkomarkkinointi suoritetaan jo ennen kohteen liittämistä RS-järjestelmään. Ennakkomarkkinoinnilla pyritään saamaan selville, tuleeko suunnitellulla asuntokohteella olemaan kysyntää ja täytyvätkö muut edellytykset kohteen aloittamiselle. Kohteesta ilmoittelaa lehtien, internetin ja muiden kanavien kautta, ja kiinnostuneet ostajaehdokkaat tekevät heitä sitomattoman ennakkovarauksen.

Ennakkomarkkinoinnin jälkeen kohde voidaan liittää RS-järjestelmään ja ostaja päättää, tekeekö hän kaupan. Ennakkovarauksen yhteydessä ostajan maksettava varausraha saa olla enintään 4 % kauppahinnasta. Se on palautettava ostajalle, jos hän peruuttaa ennakkovarauksen.

SELVITYKSET ENNEN KAUPPAA

Tietoa uusista RS-kohteista on turva-asiakirjoissa ja myyntiesitteessä. Turva-asiakirjoja ovat muun muassa yhtiöjärjestys, vakuustodistukset, taloussuunnitelma, kiinteistöstä kertovat asiakirjat, rakennuslupa ja lupapiirustukset, rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset ja urakkasopimus.

Vakuustodistukset

Yhtiön perustajaosakkaan eli myyjän on asetettava yhtiön ja ostajien hyväksi asuntokauppalain edellyttämät vakuudet. Myynnin alkaessa myyjä on asettanut suorituskyytömyysvakuuden ja rakentamisvaiheen vakuuden. Vakuusasiakirjat kuuluvat turva-asiakirjoihin.

Kiinteistön tiedot

Turva-asiakirjoissa on oltava selvitys, josta nähdään, omistaako asunto-osakeyhtiö tontin, jolle yhtiön rakennukset rakennetaan, vai onko kyseessä vuokratontti. Selvityksenä turva-asiakirjoihin on liitettävä lainhuutotodistus sekä kiinteistön saantokirja tai maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys omistus- tai hallintoaikeudesta maa-alueeseen.

Tekniset tiedot

Asuntokohteen teknisestä toteutuksesta saa tietoa muun muassa rakennuslupapapereista ja rakennustapaselosteesta, jotka kuuluvat turva-asiakirjoihin. Lupapapereita ovat rakennuslupa ja pääpiirustukset, joihin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirrokset. Rakennustapaseloste on pääpiirteinen, yleensä yhden tai kahden sivun pituinen kuvaus siitä, kuinka talo rakennetaan. Selosteessa on yleensä lyhyesti kerrottu esimerkiksi perustus-, rakenne-, läm-

mitys- ja ilmastointiratkaisut ja tärkeimmät julkisivu- ja huoneiston pintamateriaalit.

Ostaja saa luottaa siihen, että kohde toteutetaan hänelle kerrotulla tavalla huolellisesti ja hyvää rakennustapaa noudattaen. Vähäiset muutokset ovat kuitenkin mahdollisia. Myyjällä on oikeus vaihtaa rakennustapaselosteessa kuvattuja ratkaisuja vastaavankaltaisiin. Lisäksi esimerkiksi asemapiirroksista ilmenevä pihasuunnitelma on usein alustava, mikä voi ilmetä esimerkiksi piirroksen katkoviivamerkinnoista. Jonkinlaisia muutoksia voidaan joutua tekemään, kun nähdään, miten esimerkiksi tontin kaadot lopullisesti asettuvat ja kuinka muutoin pihasta saadaan tasapainoinen ja viihtyisä kokonaisuus.

Taloudelliset tiedot

Jokaista yhtiötä varten on laadittava taloussuunnitelma. Taloussuunnitelmassa kerrotaan muun muassa yhtiön hankintakustannukset, rahoitus jaettuna omaan ja vieraaseen pääomaan, yhtiön luotot, yhtiön kiinteistön kiinnitykset, rakentamisvaiheen vakuutukset ja talousarvio rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle.

Ostajan kannalta konkreettisinta tietoa ovat rakentamisvaiheen jälkeiselle tilikaudelle arvioitut vastikkeet ja tieto yhtiön maksettavaksi jäävistä rakennusaikaisista lainoista. Vastikkeet on arvioitu taloussuunnitelmaa laadittaessa käytössä olevilla tiedoilla. Ostajien valitsemat lisäpalvelut, yllättävät yleiskulujen muutokset tai vastikkeiden hintaan vaikuttavat erikoisratkaisut myöhemmin yhtiön hoidossa voivat nostaa vastikkeita, eikä näitä ole voitu huomioida taloussuunnitelmassa.

Taloussuunnitelman vastaiset toimenpiteet ovat pääsääntöisesti tehottomia yhtiötä kohtaan. Sen jälkeen kun yksikin kauppa yhtiön osakkeista on tehty, taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismää-

rää saadaan korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan seuraavissa tapauksissa:

1. Kaikki osakkeenostajat suostuvat muutokseen kirjallisesti.
2. Kustannusten nousun syynä on jokin seuraavassa luetelluista syistä, ja kauppakirjassa on varattu oikeus niiden toteutuessa muuttaa taloussuunnitelmaa:
 - sellainen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuva rakennuskustannusten nousu, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan;
 - sellainen laissa sallittu rahanarvon muutoksen huomioon ottaminen, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan; tai
 - sellainen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuva yhtiön muiden velvoitteiden lisäys, jota ei ole voitu ottaa huomioon taloussuunnitelmaa laadittaessa.

3. Ostajat valitsevat omiksi edustajikseen rakennustyön tarkkailijan ja/tai tilintarkastajan, joiden palkkiot ja muut heidän tehtävistään aiheutuvat kulut saadaan lisätä asunto-osakeyhtiön kuluihin, vaikka niitä ei olisikaan arvioitu tai mainittu taloussuunnitelmassa.

Myyjän tausta ja referenssit

Kohteen tietojen lisäksi ostajan on hyvä selvittää myös se, kenen kanssa on elämänsä suurinta kauppaa tekevässä. Muutamia yrityksen perustietoja voi saada esimerkiksi Internetissä olevasta yritystietojärjestelmästä osoitteessa www.ytj.fi. Sieltä voi tarkastaa, onko yritys ennakkoperintä- ja ALV-rekisterissä ja mistä saakka rekisteröinnit ovat olleet voimassa.

Rakennusliikkeen tai rakennuttajan aiemmat referenssit ja useamman vuoden kestänyt toiminta tarkoittavat yleensä myös aikomusta pysyä alalla. Esimerkiksi Rakennusteollisuus RT ry:n jäsenyritykset edustavat alalla pitkään toimineita yrityksiä. Liiton jäsenyritysten yhteystiedot ovat liiton kotisivuilla osoitteessa www.rakennusteollisuus.fi. Mikäli yritys on hyväksytty Rakentamisen Laatu RALA ry:n rekisteriin, sen tiedot, referenssit ja yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamisen voi tarkistaa yhdistyksen kotisivuilta osoitteesta www.rala.fi.

KAUPAN TEKEMINEN

Rakentamisoluvien kauppaa on tehtävä kirjallisesti. Kaupoissa käytetään yleisesti Rakennustieto Oy:n kauppakirjalomaketta. Lomake on asiasisällöltään kattava, asuntokauppalain mukainen ja kuluttaja-asiamiehen hyväksymä. Seuraavassa käydään läpi muutamia kauppakirjan ehtoja.

Sopijapuolet

Kauppakirjan kohtaan 1 merkitään sopijapuolet eli myyjä/myyjät ja ostaja/ostajat.

Mikäli ostajia on useampia kuin yksi eivätkä omistussuhteet ole yhtä suuret, tulee halutut omistussuhteet harkita ennen kauppaa ja merkitä kauppakirjaan. Kauppakirjaa ei myöhemmin voi muuttaa ilman ylimääräisiä veroseuraamuksia.

Uuden asunnon kaupassa kauppakirjan tekemistä muuttopäivään voi kuluja jopa vuosi tai pidempikin aika. Jos ostaja muuttaa rakentamisen aikana, pitää uusi osoite ja yhteystiedot muistaa ilmoittaa myyjälle, jotta maksuerälaskut, lisä- ja muutostyötarjoukset ja muu mahdollinen posti ja yhteydenotot tulevat oikeaan osoitteeseen.

Kaupan kohde

Asunto-osakkeen kaupassa kaupan kohde ovat asunto-osakkeet. Juridisesti asunto-osakeyhtiö omistaa kaikki yhtiön rakennukset. Osakkeenomistajat ovat yhtiön osakkaita, joille osakeomistus tuo sekä oikeuksia että velvollisuuksia. Tärkein oikeus on hallita sitä huoneistoa, jonka hallintaan osakkaan omistamat osakkeet oikeuttavat. Tärkein velvollisuus on maksaa yhtiölle vastiketta, jolla yhtiön kulut maksetaan. Yhtiön ja osakkaan keskinäisistä suhteista on säädetty asunto-osakeyhtiölaissa.

Asunnon kauppakirjaan merkitään kohdetietoina sen asunto-osakeyhtiön nimi, Y-tunnus ja osoite, jos-

ta ostaja on asunto-osakkeet hankkimassa. Lisäksi merkitään muun muassa ostajan ostamien osakkeiden osakenumerot, huoneistotyyppi, asuinhuoneiston pinta-ala ja sijaintikerros, mikäli kyseessä on rakennus, jossa on useita kerroksia. Mikäli rakennus sijaitsee rinteellä, voi ostajan huoneisto sijaita rakennuksen toisella puolella maan tasalla ja toisella puolella toisessa kerroksessa.

Kauppahinta

Kun puhutaan kauppahinnasta, tärkeitä käsitteitä ovat **kauppahinta** ja **velaton hinta**. Kauppahinta on summa, jonka ostaja maksaa myyjälle. Velaton hinta puolestaan tarkoittaa kauppahintaa + myytävien osakkeiden osalle tulevaa osuutta yhtiön lainoista.

Hinnan yhteyteen merkitään kauppahinnan maksutilin numero ja pankin nimi. Usein ostaja on ennen kauppaa maksanut varaus- tai käsirahan. Tämä summa merkitään kauppakirjaan, ja se sisältyy kauppahintaan.

Asuntokauppalain mukaan kauppahinta saadaan sopia erääntyväksi sitä mukaa kun hanke edistyy. Kauppakirjaan merkityt kaksi viimeistä erää saavat erääntyä vasta sitten, kun ostaja on voinut tehdä muuttotarkastuksen. Viimeisenä erääntyvien erien laskutapa on määrätty asuntokauppalaisissa. Erät ovat yhteensä suuruudeltaan 10 % kauppahinnasta. Jos osakkeisiin kohdistuu yhtiölainaa enemmän kuin 30 % velattomasta hinnasta, on viimeisenä erääntyvät erät laskettava summasta, joka on 70 % velattomasta hinnasta. Laskusääntö ei vaikuta kauppahinnan määrään, vaan vain siihen, miten suuri osuus kauppahinnasta erääntyy valmistumisvaiheessa. Mitä suurempi yhtiölaina yhtiöllä on, sitä suurempi osuus ostajan myyjälle maksamasta kauppahinnasta erääntyy vasta lopussa. Erääntymistä koskevat tiedot merkitään kauppakirjaan.



Kuva: Lujatalo Oy

Varainsiirtoveron maksaminen

Kaupasta maksettavan varainsiirtoveron maksaa ostaja.

Omistusoikeuden siirtymistä koskeva merkintä Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakeluetteloon voidaan tehdä vasta, kun varainsiirtoveron suorittamisesta on saatu selvitys.

Katso ajantasaiset varainsiirtoveron maksamisen käytännöt vero.fi-sivustolta kohdasta *varainsiirto-vero*.

Varainsiirtoverolaissa tarkoitetun ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Ensiasunnon ostajankin täytyy kuitenkin tehdä varainsiirtoveroilmoitus.

Asunnon valmistumisaika ja luovutus

Rakentamisvaiheen kauppakirjaan merkitään asunnon valmistumisaika, joka ilmoitetaan joko arvioituna valmistumispäivänä tai sitten asunto ilmoitetaan aikaisintaan–viimeistään valmistuvaksi. Jos kauppakirjaan on merkitty valmistumispäiväksi vaihtoehto 1, eli arvioitu valmistumispäivä, on huoneisto luovutettava viimeistään 30 päivän kuluttua arvioidusta päivästä. Jos kauppakirjaan on merkitty valmistumispäiväksi vaihtoehto 2, eli aikaisintaan–viimeistään, on asun-

to luovutettava aikaisintaan ja viimeistään kauppakirjaan merkittynä ajankohtana. Molemmissa tilanteissa myyjän on ilmoitettava asunnon valmistumispäivä viimeistään kuukautta ennen asunnon valmistumista. Valmistumisvaihtoehto 3 rastitaan, jos asunto on sitä myytäessä valmis, mutta yhtiön hallintoa ei ole luovutettu.

Asunto luovutetaan ostajalle, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt rakennuksen käyttöön ja ostajalla on ollut tilaisuus tarkastaa asuntonsa. Mikäli kauppahintaa tai myyjän kanssa sovittuja, valmistuneita ja erääntyneitä lisä- ja muutostöitä on maksamatta, ei myyjän tarvitse luovuttaa ostajalle asunnon avaimia, ellei muuta ole sovittu.

Omistusoikeuden siirtyminen osakkeisiin ja kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin

Asuntokauppalain mukaan ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu. Turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoittaa saannon kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin, kun ostaja on maksanut kauppahinnan ja myyjän kanssa sovitut, valmistuneet ja erääntyneet lisä- ja muutostyöt sekä hoitanut muut kauppahinnan maksamiseen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteensa. Kauppahintaan kuuluvat usein, eivät aina, tietyt materiaali- ja väri vaihtoehdot, joista ostaja voi valita esimerkiksi tapetit, kaakelit ja keittiön kaappien ovet.

5

LISÄ- JA MUUTOSTÖISTÄ SOPIMINEN

Kauppahintaan sisältyvistä vaihtoehtoista on erotettava mahdollisesti tehtävät lisä- ja muutostyöt. Ne tilataan ja maksetaan erikseen. Usein esimerkiksi parvekelasit ja takat on tilattava erikseen haluttaessa.

Esitteessä mahdollisesti olevalla maininnalla "takavaraus" rakennusliikkeet ja rakennuttajat tarkoittavat yleensä sitä, että takkaa varten huoneistossa on paikka, jonka pohja on rakennettu kestäväksi takka. Sen sijaan takkavarauksella ei yleensä tarkoiteta sitä, että takka, hormit tai piippu olisivat valmiina, vaan haluttaessa ne on tilattava erikseen.

Lisä- ja muutostyömahdollisuudet kannattaa käydä myyjän kanssa läpi jo ennen kauppaa tai muuten mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Näin ostaja saa selville, mitkä muutokset ovat mahdollisia ja mihin mennessä niistä on sovittava.

Lisä- ja muutostöistä voidaan sopia jo kauppaa tehdessä ja ne voidaan kirjata kauppakirjaan. Kaupan te-

kemisen jälkeen tilattavista töistä tehdään yleensä erillinen sopimus ja työt maksetaan sopimuksen mukaan työn valmistuttua.

Lisä- ja muutostyöt sovitaan myyjän tai hänen valtuuttamansa urakoitsijan kanssa. Sopimukset ja niihin liittyvät tarjoukset ja vastaukset tulee aina tehdä kirjallisesti. Yleensä lisä- ja muutostyötarjoukset tehdään ostajille kiinteähintaisina. Kuluttajansuojalain 8 luvun 25 §:n mukaan elinkeinonharjoittajalla ei ole velvollisuutta eritellä kiinteähintaisen palvelun hintarakennetta asiakkaalle. Kuluttajalle hinnat on ilmoitettava arvonlisäverollisina.

Ostaja ei saa ilman eri sopimusta rakentamismääräasetyksissä tilata työmaalle omaa urakoitsijaansa tai materiaaleja huoneistoonsa asennettavaksi. Kun huoneisto on valmistunut ja omistusoikeus on siirtynyt, voi ostaja tehdä huoneistoonsa muutoksia asunto-osakeyhtiölain asettamissa puitteissa.

OSTAJIEN EDUSTAJAT RAKENTAMISVAIHEESSA

Rakennustyön tarkkailija

Myyjällä on vastuu rakennushankkeen asianmukaisesta toteuttamisesta ja hankkeen toteuttamiseksi tarvittava henkilökunta. Myös ostajilla on usein halukkuutta seurata rakentamisen edistymistä konkreettisesti. Myyjä voikin järjestää mahdollisuuden työmaakäyntiin, jos ostajat sitä haluavat. Ostajat eivät kuitenkaan voi mennä työmaalle vapaasti haluaminaan aikoina, sillä työmaila käytetään kulkulupia ja turvallisuustekijöiden vuoksi työmaalla liikkuminen on rajattu työntekijöihin, tavarantoimittajiin ja muihin rakennushankkeen toteuttajiin.

Asuntokauppalaki tarjoaa ostajille mahdollisuuden valita omaksi edustajakseen rakennustyön tarkkailijan, jolla on oikeus päästä työmaalle ja saada osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta nähtäväkseen tiedot, kuten muun muassa urakkasopimuksen, piirustukset ja rakennustyöselitykset, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi. Ostajat saavat valita haluamansa tarkkailijan kahdella rajoituksella: tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys, eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen.

Tarkkailijan tehtävänä on seurata rakentamisaikataulun, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuutta ja sitä, että rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti.

Tarkkailija voi neuvotella rakennustyön suorittajan tai tämän edustajan kanssa ja tehdä tarpeelliseksi katsomansa huomautukset ja ehdotukset. Hän tiedottaa havainnoistaan ostajille esimerkiksi kirjallisesti tai kutsumalla osakkeenostajat koolle. Osakkeenostajien asia on päättää, antavatko tarkkailijan havainnot tai huomautukset aihetta toimenpiteisiin. Tarkkailija ei ole kohteen valvoja, eikä hänellä ole määräysvaltaa asunnon myyjää/rakentajaa tai ostajia kohtaan. Hän ei

myöskään pelkästään asemansa perusteella voi tehdä yhtiötä tai yksittäisiä osakkeenostajia sitovia ratkaisuja. Rakennustyön tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun.

Tarkkailijan valinta tai valitsematta jättäminen ei vaikuta myyjän vastuisiin.

Tarkkailijan valinnasta päätetään osakkeenostajien kokouksessa. Asunto-osakeyhtiön rakennusaikainen hallitus kutsuu koolle kokouksen, kun neljäsosa yhtiön asunnoista on myyty. Kutsu lähetetään kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen.

Mikäli rakennustyön tarkkailija valitaan, hänen palkkionsa ja muut hänen työstään aiheutuvat kulut saadaan asuntokauppalain mukaan lisätä asunto-osakeyhtiön kuluihin, vaikka niitä ei olisikaan huomioitu yhtiön taloussuunnitelmassa. Asunto-osakeyhtiön kuluna palkkio tulee myöhemmin osakkaiden maksettavaksi. Maksu kohdistetaan vastikeperusteella kaikkiin osakkaisiin, vaikka kaikki eivät olisi olleetkaan valitsemassa tarkkailijaa.

Tilintarkastaja

Osakkeenostajien kokouksessa ostajilla on oikeus valita edustajakseen myös tilintarkastaja. Tilintarkastajalla on sama toimivalta kuin asunto-osakeyhtiön varsinaisella tilintarkastajalla. Tarkastusoikeus koskee asunto-osakeyhtiön tilejä ja hallintoa ja asuntokauppalain 2 luvun 12 §:n mukaista kauppahintojen maksutiliä. Tilintarkastajan toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, jonka aikana rakentamisvaihe päättyy.

Tilintarkastajan palkkio saadaan lisätä asunto-osakeyhtiön kuluihin samalla tavalla kuin tarkkailijan palkkio.

ASUNNON TARKASTUKSET

Muuttotarkastus

Ennen kauppakirjaan merkittyjen kahden viimeisen kauppahintaerän perimistä ostajalle on annettava tilaisuus tutustua uuteen kotiinsa. Tutustumista kutsutaan muuttotarkastukseksi. Myyjä ilmoittaa tarkastuksen järjestämisestä. Tarkastuksen yhteydessä ostajille annetaan yleensä kaavake, johon hän kirjaa mahdolliset puutteet ja virheet, jos niitä on näkyvissä.

Jos virheitä on, ne korjataan ennen muuttoja. Asuntokauppalain mukaan myyjä saa kuitenkin siirtää pienten, asumista haittaamattomien virheiden korjaamisen vuositarkastuksen yhteyteen, joten virheiden korjaamisesta voidaan myös sopia tapauskohtaisesti.

Muuttotarkastuksen yksi tarkoitus onkin dokumentoida se, missä kunnossa asunto on helposti tarkastettavien pintojen osalta silloin, kun se on luovutettu ostajalle. Virheistä saa yleensä ilmoittaa vielä vuositarkastuksessa, mutta silloin muuttotarkastuksesta tehtyä dokumenttia verrataan vuositarkastuspöytäkirjaan. Tämän perusteella voidaan arvioida, onko jokin helposti havaittava pintavika (parketin naarmu, pesualtaan hiushalkeama) tullut vuoden aikana käytössä, jolloin se onkin ostajan omalla vastuulla.

Vuositarkastus

Vuositarkastuksen yhteydessä virheilmoitukset kerätään kaikilta asunnon ostajilta. Vuositarkastus järjestetään, kun rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä on kulunut 12–15 kuukautta eli noin vuoden asumisen jälkeen. Jos yhtiössä on useita rakennuksia, on tarkastus järjestettävä kunkin rakennuksen osalta aikarajojen sisällä.

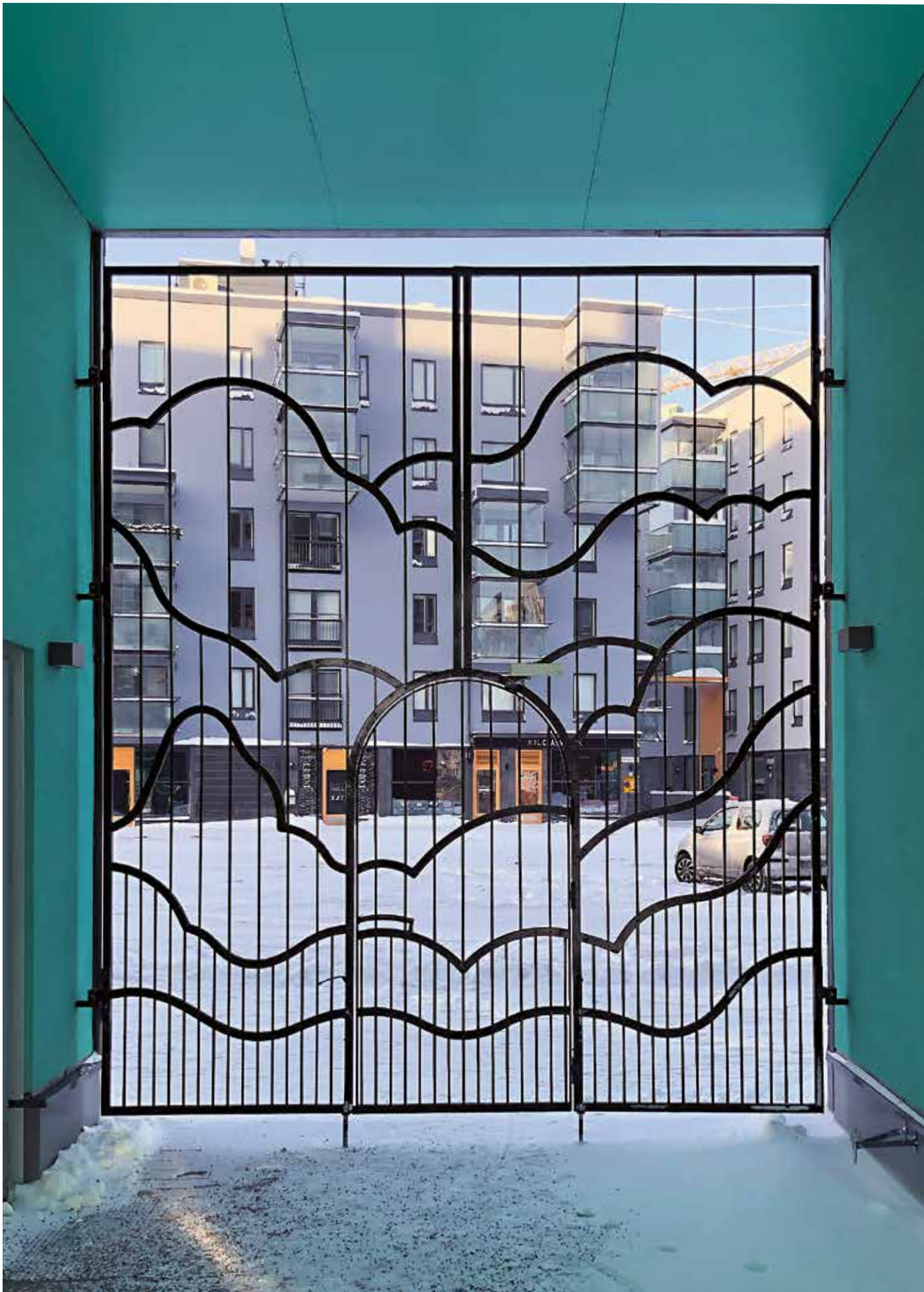
Yleensä tarkastus järjestetään niin, että myyjä lähettää ostajille ja asuntoyhtiölle lomakkeet, joihin virhekohtat merkitään. Lomakkeet palautetaan myyjälle. Tämän jälkeen myyjä käy katsomassa virheet, ottaa niihin kantaa ja korjaa ne.

Laki edellyttää, että myyjä laatii tarkastuksesta pöytäkirjan. Pöytäkirjalle ei ole mitään erityisiä muotovaatimuksia. Pääasia on, että pöytäkirjasta ilmenevät vuositarkastuksen pitoaika, asianosaiset ja ilmoitetut virheet. Tarkastuksen jälkeen pöytäkirja on annettava ostajalle ja asuntoyhtiölle kommentoitavaksi. Kommentointiaikaa on kolme viikkoa pöytäkirjan tiedoksisaannista. Tuona aikana pöytäkirjaa saa vielä täydentää.

Ostajien ja asuntoyhtiön välinen puhevalta virhelanteissa on jaettu kunnossapitovastuun mukaisesti. Tämä tarkoittaa yleensä sitä, että ostaja ilmoittaa hallitsemansa huoneiston sisäpinnoissa ilmenevät virheet ja myös pihan tai muiden tilojen virheet, jos ne kuuluvat yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan kunnossapitovastuulle. Yhtiö ilmoittaa muissa rakennuksen osissa ja yhtiölle kuuluvilla piha-alueilla ilmenevät virheet.

Ostajalla ja asuntoyhtiöllä on oikeus kirjata tai kirjauttaa pöytäkirjaan kaikki virheinä pitämänsä asiat. Yleensä myyjä kirjaa samaan pöytäkirjaan oman käsityksensä asiasta eli ottaa kantaa siihen, pitääkö myyjä ilmoitettua asiaa vastuulleen kuuluvana virheenä. Mikäli osapuolet ovat eri mieltä jostakin seikasta, tulkitaan asiaa asuntokauppalain virhesäännösten perusteella.

Kaikki havaittavissa olevat virheet on ilmoitettava vuositarkastuksessa. Vuositarkastuksen jälkeen myyjä ei enää vastaa virheenä seikasta, joka olisi ollut havaittavissa. Tarkastusmenettelyn jälkeen virheet korjataan.



YHTIÖKOKOUS RAKENNUSTEN VALMISTUMISEN JÄLKEEN

Rakentamisvaiheen aikana yhtiön hallintoa hoitaa rakennusaikainen hallitus, joka koostuu yleensä esimerkiksi rakennusliikkeen tai rakennuttajan toimihenkilöistä. Kun rakennukset ovat valmiita ja ostajat ovat muuttaneet sisään, järjestetään yhtiökokous.

Kokousta kutsutaan yleensä hallinnonluovutuskokoukseksi, sillä sen käytännön merkitys on se, että yhtiö siirtyy rakennusliikkeen hallinnosta osakkaiden omaan hallintoon ja hoitoon. Hallinnonluovutuskokouksella sen sijaan ei ole mitään tekemistä esimerkiksi virheiden toteamisen kanssa.

Hallitukseen voidaan valita edelleen myös rakennusliikkeen edustaja, mikäli hän suostuu tähän. Käytännössä rakennusliikkeen edustaja saattaa jatkaa hallituksessa, jos rakennusliike ei ole saanut myytyä kaikkia osakkeita siinä vaiheessa, kun hallintoa luovutetaan.

Kokous pidetään yleensä noin kolmen kuukauden kuluttua rakennusten valmistumisesta. Siihen mennessä valmistellaan kokousasiat, kootaan yhtiölle luovutettavat asiakirjat ja viimeistellään muut rakentamiseen liittyvät asiat ennen osakashallinnon alkamista. Kokouksen järjestämiseen voi kuitenkin kulua joissakin tapauksissa pidempikin aika, sillä kunkin tapauksen yksilöllisten olosuhteiden vuoksi yhtiökokouksen jär-

jestäminen saattaa viedä aikaa keskimääräistä enemmän.

Hallinnonluovutuskokouksessa käsitellään muun muassa seuraavat asiat:

- Esitetään yhtiön väli tilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä.
- Annetaan tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta:
 - Yleensä todetaan rakentaminen suoritetuksi suunnitelmien mukaan ja käydään läpi tärkeimmät osa-alueet.
 - Rakennustyön tarkkailija pitää puheenvuoron, mikäli hänet on valittu.
 - Lisäksi voidaan esimerkiksi käydä läpi yhtiön huoltoasioita ja vastata ostajien kysymyksiin.
- Valitaan yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.
- Monissa yhtiöissä vapautetaan käytännössä tässä yhteydessä myös rakentamisvaiheen vakuus ja sen tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Vakuuden vapauttaminen ei kuulu kuitenkaan hallinnonluovutuskokouksessa pakollisena käsiteltäviin asioihin.

VAKUUDET

RS-kohteissa yhtiön ja osakkaiden turvaksi on asetettu vakuudet. Järjestelmä on suunniteltu siten, että joku kolmesta vakuudesta on asuntokauppalain mukaisesti voimassa aina ensimmäisestä kaupasta siihen saakka, kun 10 vuotta on kulunut rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä.

Rakentamisvaiheen vakuus

Rakentamisvaiheen vakuus voi asuntokauppalain mukaan olla joko pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkeitukseen soveltuva vakuutus. Käytännössä yleisin käytetty vakuusmuoto on pankkitakaus, jonka antaa RS-pankkina toimiva pankki.

Vakuuden on myynnin alkaessa oltava suuruudeltaan 5 % rakentamiskustannuksista ja myynnin edetessä vähintään 10 % myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Jos yhtiölainaa on yli 30 % velattomasta hinnasta, pidetään kauppahintana vakuutta laskettaessa summaa, joka on 70 % velattomasta hinnasta.

Vakuus on vapautettava, kun asuntokauppasopimuksen ja urakkasopimuksen mukaiset veloitteet on täytetty. Myyjä toimittaa suostumukset vakuuden vapauttamiseen allekirjoitettavaksi ostajille ja yhtiölle, kun rakennusvalvontaviranomainen on pitänyt käyttöönottotarkastuksen ja rakennus on hyväksytty käyttöön. Osakkaat allekirjoittavat suostumuspaperinsa oman asuntonsa osalta. Yhtiön suostumuksena annetaan ote hallituksen kokouksen pöytäkirjasta, josta vapauttamispäätös ilmenee. Suostumukset voidaan toimittaa takaisin myyjälle rakennusten valmistumisen jälkeen järjestettävässä yhtiökokouksessa eli hallinnonluovutuskokouksessa tai muuten myyjän ilmoittamalla tavalla. Myyjä toimittaa suostumukset vakuuden säilyttäjälle, eli yleensä pankille, joka suostumukset saatuaan vapauttaa vakuudet, kun rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä on kulunut vähintään kolme kuukautta.

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

Rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamisen yhteydessä tilalle asetetaan rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, joka on määrältään 2 % myytyjen asuntojen kauppahinnoista. Jos yhtiölainaa on yli 30 % velattomasta hinnasta, pidetään kauppahintana vakuutta laskettaessa summaa, joka on 70 % velattomasta hinnasta. Vakuuden asettamisvelvollisuus lakkaa, kun on kulunut 15 kuukautta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Vakuustyyppi on yleensä pankkitakaus.

Vakuus on vapautettava, kun asuntokauppasopimuksen ja urakkasopimuksen mukaiset veloitteet on täytetty. Osakkaat allekirjoittavat suostumuspaperinsa oman asuntonsa osalta. Yhtiön suostumuksena annetaan ote hallituksen kokouspöytäkirjasta, josta vapauttamispäätös ilmenee. Suostumuspaperit allekirjoitetaan, kun vuositarkastus on pidetty ja tarkastuksen yhteydessä ilmoitetut, asuntokauppalain mukaan virheenä pidettävät seikat on korjattu.

Suostumukset toimitetaan myyjälle. Myyjä toimittaa suostumukset eteenpäin vakuuden säilyttäjälle eli yleensä pankille, joka suostumukset saatuaan vapauttaa vakuudet, kun rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä on kulunut vähintään 15 kuukautta eli käytännössä samaan aikaan, kun mahdolliset vuositarkastuksessa havaitut virheet on korjattu.

Rakentamisvaiheen tai rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapauttaminen ei vaikuta myyjän virhevastuuseen.

Vakuuden pidättäminen

Asuntokauppalain mukaan vakuuksia ei saa pidättää aiheutta. Mikäli ostajat tai yhtiö eivät vapauta vakuutta, kieltäytymisestä ja sen syistä on syytä ilmoittaa viipymättä myyjälle kirjallisesti. Näin myyjä voi ottaa kantaa asiaan ja mahdolliset epäselvyydet voidaan selvittää.



Mestan tuotantoa, rakentaja Mesta Kodit Oy

Rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vapautuminen ilman suostumusta

Ilman ostajien ja yhtiön antamia suostumuksiakin vakuudet vapautuvat viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu asuntokauppalain 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus.

Vakuudet eivät kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuksien vapautumista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajariitalautakunnan (www.kuluttajariita.fi) tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan sille vakuuden antajalle tai talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen sekä toimitettava tälle kuluttajariitalautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä mainitun 12 kuukauden määräajan päättymistä. Muuten vakuudet vapautuvat.

Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus

Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus otetaan jo ennen asuntomyynnin alkamista. Vakuustodistus kuuluu turva-asiakirjoihin. Vakuutta ei erikseen vapauteta, vaan se on voimassa 10 vuotta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Mikäli yhtiössä on useita eri aikaan valmistuvia rakennuksia, lasketaan vakuuden voimassaolo rakennuskohtaisesti aina käyttöönottohyväksynnästä.

Suorituskyvyttömyysvakuus on käytännössä vakuutusyhtiöstä hankittava vakuutus. Vakuudesta voidaan eräin rajoituksin ja omavastuun vähentämisen jälkeen korvata vuositarkastuksen jälkeen ilmenneet virheet, jos myyjä itse ei ole suorituskykyinen eikä muita vakuuksia ole käytettävissä. Korvauskatto on 25 % rakentamiskustannuksista.

Erityistilanteet: jos vakuuksia tarvitaan

Vakuuksia voidaan tarvita, mikäli rakentaminen on keskeytynyt tai rakennuksessa on asuntokauppalaissa tarkoitettu virhe, jota myyjä ei korjaa tai korvaa, vaikka hänellä olisi siihen velvollisuus.

Rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ovat useimmiten pankkitakauksia. Pankki ei yleensä luovuta vakuutta tai osaa siitä automaattisesti osakkaan tai yhtiön käyttöön, mikäli oikeus vakuuden käyttämiseen on epäselvä. Ostajien ja yhtiön on käytännössä esitettävä pankille selvitys vakuuden käyttöoikeudesta. Tällöin ulkopuolinen taho, kuten tuomioistuin, ottaa kantaa siihen, onko kyseessä asuntokauppalaissa tarkoitettu virhe. Myös kuluttajariitalautakunta voi antaa suosituksen vakuuksiin liittyvistä erimielisyyksistä.

Suorituskyvyttömyysvakuus on käytännössä yleensä vakuutus. Mikäli sitä tarvitaan, on käännettävä vakuutuksen myöntäneen vakuutusyhtiön puoleen.

On huomattava, että vakuudet turvaavat suunnitelmien ja sopimuksen mukaisen rakentamisen. Sen sijaan niitä ei voi käyttää esimerkiksi lisä- ja muutostöiden teettämiseen tai yhtiön tai huoneistojen tason korottamiseen sovitusta.

UUDEN ASUNNON VIRHEVASTUU

Asunnon virheellisyyttä arvioidaan asuntokauppalain virhesäännösten mukaan. Asunnon tulee muun muassa vastata sopimusta, annettuja tietoja, säädöksissä asetettuja vaatimuksia ja asianmukaista terveellisyys- ja turvallisuustasoa. Asunnon tulee olla rakennettu asianmukaisista materiaaleista ammattitaitoisesti ja huolellisesti hyvää rakennustapaa noudattaen.

Seuraavassa kerrotaan asuntokauppalain virhesäännöksistä

Yleinen virhesäännös

Virhesäännöksen mukaan asunnon on muun muassa vastattava sopimusta, oltava rakentamismääräysten mukainen ja toteutettu hyvällä rakennustavalla. Hyvää rakennustapaa tulkittaessa tarkastellaan rakentamismääräysten lisäksi esimerkiksi RYL:n (rakentamisen yleiset laatuvaatimukset) kriteereitä, joissa on ohjeita laatuvaatimuksista ja laadun tarkastelusta.

Tiedonantovirhe

Myyjän on kerrottava ostajalle kaikki olennaiset, kauppaan vaikuttavat tiedot ennen kauppaa. Uuden asunnon kaupassa olennaiset tiedot saa turva-asiakirjoista, joiden asettamissa raameissa kohde toteutetaan. Mikäli turva-asiakirjoissa ei mainita jotakin seikkaa, saa ostaja olettaa, että kyseinen seikka toteutetaan normaalilla hyvällä rakennustavalla.

Mikäli asunto ei vastaa ennen kauppaa saatuja tietoja, voi kaupassa olla tiedonantovirhe. Virhearviointissa otetaan huomioon muun muassa se, voidaanko virheellisen tiedon olettaa vaikuttaneen kauppaan, tiesikö ostaja asian oikean laidan ennen kauppaa ja onko virheellisestä tiedosta aiheutunut vahinkoa.

ASUNTOKAUPPALAKI 4 LUKU 14 §. YLEINEN VIRHESÄÄNNÖS

Asunnossa on virhe, jos

1. se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun;
2. se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi;
3. sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;
4. rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;
5. rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua; tai
6. asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.

Taloudellinen virhe

Taloudellinen virhe on eräänlainen tiedonantovirheen alalaji. Kaupassa voi olla taloudellinen virhe muun muassa silloin, kun ostaja on ennen kauppaa saanut puutteellisia tai virheellisiä tietoja asunnon omistamiseen tai käyttöön tai taloyhtiön taloudelliseen asemaan liittyvistä taloudellisista seikoista ja tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

ASUNTOKAUPPALAKI 4 LUKU 15 §. ASUNTOA KOSKEVAT TIEDOT

Asunnossa on virhe myös, jos

1. se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
2. myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
3. myyjä on muuten ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
4. myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.

Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 1–3 kohdassa säädetyin edellytyksin myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka jättänyt antamatta tiedon niitä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Virhettä koskevia 1 momentin säännöksiä sovelletaan myös, jos myyjä on kaupanteon jälkeen ennen asunnon hallinnan luovutusta antanut tai jättänyt antamatta tietoja niin että tämän voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan päätöksentekoon.

Myyjän vastuusta muun kuin hänen itsensä antamista tai antamatta jättämistä tiedoista sovelletaan vastaavasti, mitä 6 luvun 27 §:ssä säädetään.

ASUNTOKAUPPALAKI 4 LUKU 27 §. TALOUELLINEN VIRHE

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä ennen kaupantekoa on

1. antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle tulevasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;
2. jättänyt antamatta ostajalle sellaisen 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
3. muutoin jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettua seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos osakeyhtiön, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, taloudellinen tila rakentamisvaiheen päättyessä on heikompi kuin mitä voimassa oleva taloussuunnitelma edellyttää.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä 19 §:n 3 momentissa sekä 21, 25 ja 26 §:ssä säädetään. Ostaja ei saa vedota taloudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaaisesti ja arvottomasti.

ASUNTOKAUPPALAKI 4 LUKU 28 §. OIKEUDELLINEN VIRHE

Kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä taikka jos sivullisella on siihen pantti- tai muu oikeus eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kaupan kohden sivullisen oikeudesta johtuvien rajoitusten. Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on edellä tarkoitettu oikeus ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Ostaja ei saa vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Mitä 19 §:n 3 momentissa ja 21 §:ssä säädetään, sovelletaan myös, kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe.

Jollei myyjä viipymättä huolehdi siitä, että sivullisen oikeus lakkaa tai virhe muutoin oikaistaan, ostajalla on oikeus purkaa kauppa tai, jos virhe ei ole ollenainen, vaatia sitä vastaavaa hinnanalennusta.

Jos oikeudellinen virhe oli olemassa jo kaupantekoaikana, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää virheestä. Jos virhe on syntynyt kaupanteon jälkeen, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei myyjä osoita, ettei virhe tai vahinko johdu hänen menettelystään.

Oikeudellinen virhe

Oikeudellisessa virheessä on kyse siitä, että osakkeisiin kohdistuisi jonkin muunkin tahon kuin osakkeenostajan oikeus. Käytännössä RS-järjestelmä suojaa ostajia melko hyvin tältä virhetyypiltä, eikä säännökseen liittyviä riitatilanteita juuri ole.

Reklamaation tekeminen ennen vuositarkastusta

Uudessa asunnossa asumisen alkuvaiheessa mahdollisesti ilmenevät virheet ilmoitetaan myyjälle muuttotarkastuksessa ja vuositarkastuksessa, joiden välisenä aikana ei tarvitse ilmoittaa pienistä, asumista haittaamattomista virheistä. Mikäli suurempia ja mahdollisesti rakennusta vahingoittavia virheitä ilmenee, pitää niistä ilmoittaa viipymättä.

Reklamaation tekeminen vuositarkastuksessa

Vuositarkastuksen tarkoitus on kartoittaa ja korjata mahdolliset virheet kerralla. Näin mahdolliset korjaukset voidaan tehdä kerralla yhtiökohtaisesti ja ostajille aiheutuu korjauksista mahdollisimman vähän vaivaa. Vuositarkastuksessa ostajan on ilmoitettava kaikki havaittavissa olevat virheet. Ostaja ei enää vuositarkastuksen jälkeen voi virheenä vedota seikkaan, joka olisi pitänyt vuositarkastusmenettelyn aikana havaita ja ilmoittaa.



Reklamaation tekeminen vuositarkastuksen jälkeen

Mikäli asunnossa vuositarkastuksen jälkeen ilmenee asuntokauppalaan mukaan myyjän vastuulle kuuluvia virheitä, jotka eivät ole olleet havaittavissa vuositarkastuksessa, on ostajan ilmoitettava virheistä ja niihin perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa virheiden havaitsemisesta. Kohtuullista aikaa arvioidaan sen mukaan, milloin ostajan olisi pitänyt havaita virhe ja päästä selville sen merkityksestä. Huomiota kiinnitetään siihen, milloin virheen vaikutukset tulivat esille ja millaisia ne tuolloin olivat. Virheenä ei kuitenkaan missään vaiheessa pidetä seikkaa, jonka ostaja on tiennyt ennen kauppaa.

Vuositarkastuksen jälkeen myyjä vastaa enää vain mahdollisista piilevistä virheistä, jotka ovat olleet rakennuksessa jo, kun asunnot on luovutettu ostajille, mutta jotka ovat ilmenneet myöhemmin. Vuositarkastuksen jälkeen tulevien reklamaatioiden yhteydessä käydään läpi seuraava lista. Mikäli vastaus johonkin listassa lueteltuun seikkaan on myönteinen, ei myyjä yleensä ole vastuussa ostajan virheenä ilmoittamasta seikasta:

- Kyse on virheestä, joka olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa, eikä siitä ole silloin reklamoitu.
- Vuositarkastuksen jälkeen on havaittu tai olisi pitänyt havaita myyjän vastuulle kuuluva virhe, mutta siitä ei ole reklamoitu kohtuullisessa ajassa.
- Vika tai korjaustarve on aiheutunut rakennuksen, huoneiston tai piha-alueen kulumisesta, käytöstä tai käyttö- ja huoltovelvoitteiden laiminlyömisestä.
- Rakennusosan tai -materiaalin/kojeen tai laitteen käyttöikä on kulunut umpeen. Ellei laadusta ole erikseen sovittu, on rakentamisessa käytettyjen materiaalien vastattava ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.
- Kyse on virheestä, joka on ollut ostajan tiedossa ennen kauppaa.
- On kulunut 10 vuotta sopimusrikkomuksesta taikka vahinkoon johtaneesta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta.

VIRHEEN SEURAAMUKSET

Virheen korjaaminen

Ostajalla on pääsääntöisesti oikeus vaatia, että virhe korjataan. Jos virhettä ei voida korjata tai korjaaminen aiheuttaa suhteettoman suuria kustannuksia verrattuna virheen merkitykseen ostajalle, myyjällä on oikeus torjua ostajan korjausvaatimus.

Myyjällä on oikeus omalla kustannuksellaan korjata virhe, jos hän ilmoittaa korjaavansa sen viipymättä, kun ostaja on reklamoinut virheestä. Myyjällä on tällainen oikeus, vaikka ostaja ei vaatisikaan virheen oikaisemista, vaan esimerkiksi hinnanalennusta tai kaupan purkamista.

Ostaja saa kieltäytyä oikaisusta erityisen pätevistä syistä. Tällainen on esimerkiksi se, että virheen korjaamisesta aiheutuu olennaista haittaa, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siitä, että ostajalle aiheutuvat kustannukset jäävät korvaamatta. Jos ostaja aiheuttomasti kieltäytyy hyväksymästä myyjän tarjousta oikaisusta virhe, hän voi menettää oikeutensa saada täysimääräistä korvausta virheen korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista, mikäli nämä kustannukset nousevat suuremmiksi kuin mitä ne olisivat olleet, jos myyjä olisi korjannut virheen.

Myyjä ei kuitenkaan saa vedota siihen, ettei hänelle ole annettu mahdollisuutta korjata virhettä, jos ostaja on korjauttanut virheen eikä olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voida edellyttää, että ostaja olisi jäänut odottamaan oikaisua myyjän puolelta. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi äkilliset lämpöhäiriöt tai vesivuodot viikonlopun aikana.

Myyjä on velvollinen korjaamaan virheen kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja on ilmoittanut virheestä. Ennen vuositarkastusta havaitun virheen korjaaminen voidaan kuitenkin lykätä tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen. Edellytyksenä on, että lykkäyksestä ostajalle tuleva haitta on vähäinen eikä muutenkaan ole erityistä syytä, jonka vuoksi korjaamiseen olisi ryhdyttävä aikaisemmin. Esimerkiksi virheestä itsestään on vähäinen haitta ostajalle, mutta sillä on merkitystä rakennukselle (esimerkiksi kosteusvauriot). Tyypillisiä vuositarkastuksen yhteyteen siirrettäviä korjauksia ovat esimerkiksi materiaalien pintavirheet, kuten kolot lattiaparketeissa, lohjenneet kaakelilaatat ja naarmuuntuneet ovipinnat.

Virheen oikaiseminen on yleensä ensisijainen toimenpide ennen hinnanalennusta tai kaupan purkua.

Virheen muut seuraamukset

Hinnanalennus

Jos virheen oikaisu ei tule kysymykseen tai jos virhettä ei oikaista, ostajalla on oikeus vaatia virheeseen nähden määrältään kohtuullista hinnanalennusta. Hinnanalennus joudutaan käytännössä määrittämään tapauskohtaisesti ottamalla huomioon muun muassa virheen merkitys asunnon käyttöarvon, ulkonäön ja vaihtoarvon kannalta.

Maksusta pidättäminen

Ostajalla on oikeus pidättäytyä kauppahinnan maksusta virheen johdosta. Pidätettävä määrä ei saa kuitenkaan ylittää niiden vaatimusten arvoa, joihin ostajalla on oikeus virheen perusteella.

Vahingonkorvaus

Myyjä on asuntokauppalain mukaan aina vastuussa virheen vuoksi aiheutuneista välittömistä vahingoista. Sen sijaan välillisten vahinkojen osalta korvausvastuu edellyttää huolimattomuutta myyjän puolella. Välillisenä vahinkona pidetään muun muassa asunnon käyttöhyödyn olennaista menetystä. Olennaisuusvaatimus tarkoittaa käytännössä sitä, etteivät esimerkiksi normaalit vuosikorjaustyöt yleensä aiheuta korvattavaa käyttöhyödyn menetystä.

Myyjä ei ole pelkästään asemansa perusteella, ellei syyllisty huolimattomuuteen, velvollinen korvaamaan rakentamisessa käytetyn materiaalin virheestä aiheutuvaa henkilövahinkoa eikä siitä aiheutuvaa esinevahinkoa, jos vahinko kohdistuu muuhun omaisuuteen kuin itse asuntoon tai pääasiassa yksityisessä käytössä olevaan asuntoirtaimistoon. Vastuu kuuluu tuotevastuulain perusteella virheellisen materiaalin tai tuotteen valmistajalle. Valmistajan vastuu on tällöin niin sanottua ankaraa, tuottamuksesta riippumatonta vastuuta.

Kauppan purku

Viimesijaisena seurauksena virheestä on kaupan purku. Ostaja voi purkaa kaupan, jos sopimusrikkomus on olennainen eikä virhettä voida oikaista. Edellytykset kaupan purulle täyttyvät vain harvoin, ja muut seuraamukset virheestä ovatkin ensisijaisia.





Rakennusliike Lapti Oy, Asunto Oy Jyväskylän Kivelänhelmi

12

ASUNNON JA YHTIÖN KUNNOSSAPITO

Yhtiölle luovutetaan rakennuksen huoltokirja ja osak-kaille asunnon käyttöohjeet. Ohjeiden noudattaminen on tärkeää, jotta kiinteistön arvo ja asumisviihtyisyys säilyvät. Yksittäisen huoneiston kunnossapidon kan-nalta erityisen tärkeitä ovat seuraavat ohjeet:

- Ilmanvaihto on aina pidettävä päällä.
- Parkettia ja muita pintamateriaaleja on hoidettava niiden hoito-ohjeiden mukaisesti.
- Lattiakaivot ja liesituuletin on puhdistettava sään-nöllisesti ohjeiden mukaan.
- Saunaa on kuivumisen edistämiseksi hyvä pitää päällä noin 20 minuuttia saunomisen jälkeen.
- Kosteista tiloista pyyhitään vedet suihkun jälkeen.
- Istutuksia ei tule asettaa aivan ulkoseinien viereen eikä kasvamaan julkisivua pitkin.
- Pihan kallistuksia ja katteita ei saa muuttaa niin, että sadevedet virtaavat rakennukseen päin.

ASUNTOKAUPPA ETENEE SEURAAVIEN VAIHEIDEN KAUTTA:

1 ENNAKKOVARAUS

- Kohteesta ovat käytössä alustavat tiedot.
- Kiinnostuneena asiakkaana voit tehdä asunnosta sitomattoman varauksen.

2 KAUPAN TEKEMINEN

- Kauppa voidaan tehdä, kun turva-asiakirjat on asetettu.
- Tutustu turva-asiakirjoihin ja kauppakirjaan ennen kauppaa. Kysy, jos jokin asia jää epäselväksi.
- Tee kauppa kirjallisesti kuluttaja-asiamiehen hyväksymälle lomakkeelle.
- Maksat kauppahintoja sitä mukaa kun hanke etenee. Kauppahinnan kaksi viimeistä erää eräännyvät, kun olet saanut tarkastaa asunnon.

3 KAUPPAAN KUULUVIEN VALINTOJEN TÄSMENTÄMINEN

- Kauppahintaan voi kuulua oikeus tehdä valintoja esimerkiksi erilaisten pintojen tai laattojen värien välillä.
- Selvitä, kuuluuko kauppahintaan valintamahdollisuuksia. Jos kuuluu, tee valinnat myyjän ilmoittamassa ajassa. Harkitse valinnat huolella, sillä myöhemmin et voi enää muuttaa niitä ilman erillistä maksua.

4 LISÄMAKSULLISTEN MUUTOSTAI LISÄTÖIDEN TILAAMINEN

- Usein voit tilata lisämaksusta lisä- tai muutostöitä tulevaan kotiisi.
- Mieti, mitä haluat.
- Keskustele muutostoiveistasi myyjän kanssa. Hän selvittää, mitä voidaan tehdä ja missä ajassa sinun on vahvistettava tilauksesi.
- Pyydä töistä kirjallinen tarjous ja tee haluamiasi töistä kirjallinen sopimus.

5 OSTAJIEN KOKOUS

- Myyjä kutsuu ostajat koolle, kun neljäsosa asunnoista on myyty.
- Kokouksessa ostajat saavat halutessaan valita omiksi edustajikseen rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan, joiden kulut lisätään asunto-osakeyhtiön kuluihin. Tätä kautta ne myöhemmin kanavoituvat niin jo valinnan tehneiden kuin myöhempien ostajien maksettaviksi, vaikkei niitä olekaan arvioitu taloussuunnitelmassa.
- Tarkkailijan on oltava myyjästä ja urakoitsijasta riippumaton. Hänellä on myös oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys.
- Tarkkailija valvoo rakentamisen sopimuksen mukaisuutta.

10 ASUNNON JA YHTIÖN HUOLTO

- Myyjä on luovuttanut yhtiölle ja ostajille yhtiötä ja asuntoja koskevat huolto-ohjeet.
- Noudata ohjeita, sillä se auttaa säilyttämään kiinteistön arvon ja parantaa sen kestävyyttä.

9 VUOSITARKASTUS

- Vuositarkastus pidetään 12–15 kuukauden kuluessa siitä, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi.
- Saat myyjältä vuositarkastuskaavakkeen, johon merkitset mahdolliset virheet. Virheenä ei pidetä asumisaikaista kulumista.
- Mahdolliset virheet korjataan vuositarkastuksen jälkeen.
- Vakuudet (rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, ks. oppaan teksti s. 17) vapautuvat automaattisesti vuoden kuluttua vuositarkastuksesta.

6 MUUTTOTARKASTUS

- Myyjä ilmoittaa ostajille ajan, jolloin he pääsevät tarkastamaan asuntonsa.
- Tarkastuksen aikana täytät kaavakkeen, johon merkitset asunnossa mahdollisesti vielä olevat puutteet. Jos puutteita on, ne pyritään korjaamaan ennen muuttoa.

7 MUUTTO

- Voit tarkistaa asunnon valmistumisajan kauppakirjasta.
- Myyjä ilmoittaa sinulle muuttopäivän kuukautta ennen muuttoa.
- Ellet ole sopinut myyjän kanssa muuta, avainten saannin edellytys on, että olet maksanut kauppahinnan sekä myyjän kanssa sopimasi, valmistuneet ja erääntyneet lisätyöt. Saat omistusoikeuden osakkeisiin, kun olet maksanut kauppahinnan.

8 HALLINNONLUOVUTUSYHTIÖKOKOUS

- Myyjä kutsuu ostajat ylimääräiseen yhtiökokoukseen, jossa muun muassa esitetään välitilinpäätös ja valitaan yhtiölle hallitus.
- Yleensä kokous pidetään noin kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun yhtiön rakennukset ovat valmistuneet. Tapauskohteisesti kokouksen järjestäminen voi viedä pidemmänkin ajan.

RAKENNUSTIETO>

www.rakennustietokauppa.fi

Asunto-osakkeiden kauppaan sovelletaan asuntokauppalakia. Kyseessä on kuluttajaa suojaava laki, jossa on tarkkoja säännöksiä siitä, kuinka uuden asunnon kaupassa on meneteltävä ja kuinka ostajien oikeudet on suojattava.

Oppaassa kerrotaan, mitä laki säättää uudiskohteen kaupasta, miten uuden asunnon kauppa tehdään ja millaisia vaiheita uuden osakeasunnon hankintaan sisältyy.

ISBN 978-952-267-327-5



9 789522 673275