

# ASUNTOKAUPPALAKI

**Tapio Nevala – Sanna Suni**

4., uudistettu painos

Copyright © 2024 Alma Media Finland Oy ja tekijät  
Yhteistyössä Juristiliiton Kustannus

Kansi: Aste Helsinki Oy, Outi Pallari  
Taitto: Aste Helsinki Oy, Outi Pallari

ISBN 978-952-14-5020-4  
ISBN 978-952-14-5021-1 (verkkokirja)

Paino: Otavan Kirjapaino Oy, Keuruu 2024



*Anna palautetta kirjasta: [kustannustoimitus@almainsights.fi](mailto:kustannustoimitus@almainsights.fi)*

# Esipuhe 4., uudistettuun painokseen

Suomessa on 2000-luvulla tehty vuosittain jopa yli 80 000 asunto-osakkeen kauppaa. Tehtyjen kauppojen kauppahintojen yhteismäärä on parhaimmillaan ollut lähes 20 miljardia euroa ja välillä enemmänkin. Asunto-osakkeen kauppaa on suuri asia yksittäiselle myyjälle tai ostajalle ja sillä on myös erittäin suuret yhteiskunnalliset vaikutukset.

Asuntokauppaan liittyvä keskeinen laki on asuntokauppalaki, joka tuli voimaan 1.9.1995. Lakia muutettiin monilta osin 1.1.2006 voimaan tulleella lailla. Asuntokauppaan liittyy läheisesti myös asunto-osakeyhtiölaki, joka uudistettiin kokonaisuudessaan, ja se tuli voimaan 1.7.2010. Asuntokauppaakin sivuava ryhmärakennuttamislaki tuli voimaan 1.9.2015, jolloin tuli voimaan myös muutoksia asuntokauppalakiin. Viimeisimmät merkittävimmät asuntokauppalakiin tehdyt muutokset liittyvät huoneistotietolainsäädäntöön, ja ne tulivat voimaan 1.1.2019. Asuntokauppalakiin on siis vuosien varrella tehty uudistuksia, mutta perusrakenne on säilynyt alkuperäisenä.

Kirjassa käsitellään rakentamisvaiheessa olevan asunnon, valmiin uuden asunnon ja käytetyn asunnon kauppaa. Käsitteily jakaantuu asunnon ominaisuuksien selvittämiseen, markkinoinnissa annettavien tietojen läpikäymiseen, erilaisiin ostotarjouksiin ja itse kaupan tekemiseen. Lopuksi käsitellään asuntokaupan virhevastuuta sekä omana kokonaisuutenaan ryhmärakennuttamista.

Kaikki tehdyt lain muutokset, merkittävin ratkaisukäytäntö ja uudet toimintatavat on pyritty huomioimaan tässä neljännessä pai-

noksessa. Joiltakin osin ei vieläkään ole ratkaisukäytäntöä ja näiltä osin kirja perustuu lakia koskeviin hallituksen esityksiin. Huoneistotietolainsäädännön noudattamisen osalta toimintatavat eivät ole kaikilta osin vielä vakiintuneet ja kirjassa onkin huomioitu kirjan kirjoittamishetkellä vallitsevat toimintatavat.

Asuntokauppalaki on uudistuksista huolimatta vaikeasti ”aukeava” laki. Lain rakenne ja eri lukujen soveltamisalat ovat hankalia. Tämän vuoksi kirjan systematiikka ei täysin noudata asuntokauppalain jaottelua, vaan asioita käydään läpi kaupan tekemisen tapahtumaketjun näkökulmasta. Kirjassa on tämän vuoksi laajalti otettu huomioon muun muassa asunto-osakeyhtiölaki ja muutakin asuntokauppaan liittyvää lainsäädäntöä. Kirja pyrkii antamaan kokonaiskuvan asuntokauppalain systematiikasta ja soveltamisesta. Joitakin asioita on selvyden vuoksi käsitelty useammassa yhteydessä. Tarkoitus on helpottaa lukijaa löytämään asuntokaupalaista olennaisimmat ja merkityksellisimmät seikat ja auttaa asuntokaupan eri osapuolia ennen kaupan tekoa, kaupantekohetkellä ja sen jälkeen. Kirjassa on esitelty myös ratkaisukäytäntöä, mutta kuitenkin vain peruskysymysten osalta. Virheriitoihin liittyvien oikeustapausten selostaminen on jätetty vähemmälle sen vuoksi, että virheriidoista on olemassa joitakin kirjoja.

Tapio Nevala: Kiitän jälleen kerran kaikkia niitä, jotka ovat tietämättään tai tietoisesti auttaneet kirjan toteutuksessa. Olen jäsenenä kuluttajariitalautakunnan asuntokauppa-asioita käsittelevässä jaostossa ja täysistunnossa sekä Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnassa. Olin myös vuosia Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunnan puheenjohtajana. Kiitän kaikkien näiden vapaaehtoisuuteen perustuvien toimielinten osavia ja viisaita jäseniä monista arvokkaista lain sisältöön liittyvistä keskusteluista. Kiitän myös kaikkia luennoilleni osallistuneita kuulijoita, jotka ovat antaneet palautetta ja kyseenalaistaneet käsityksiäni asuntokaupasta. Kiitän kollegoitani Asianajotoimisto Properta Oy:ssä hyvistä keskusteluista. Suuren kiitoksen osoitan jälleen läheisilleni kärsivällisyydestä ja ymmärryksestä.

Sanna Suni: Olen toiminut kiinteistönvälitysalan liittyvissä juriidisissa tehtävissä lähes 20 vuotta, joista viimeisimmät lähes 16 vuotta Kiinteistömaailma Oy:n palveluksessa. Työssäni kiinteistönvälitysalalla sekä luottamustoimissani niin Kiinteistönvälitysalan Keskus-

liiton lakivaliokunnan jäsenenä kuin Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan jäsenenä minulle on syntynyt vahva asiantuntemus muun muassa asuntokauppalain ja siihen liittyvien lakien soveltamisesta käytännössä. Kiitos Tapio Nevala, että luotit asiantuntemukseeni ja pyysit minut mukaan tämän kirjan päivitustyöhön.

Virtasalmella ja Hyvinkäällä, kesäkuussa 2024

*Tapio Nevala*

*Sanna Suni*



# Sisällys

<b>ESIPUHE 4., UUDISTETTUUN PAINOKSEEN</b> .....	V
<b>LYHENTEITÄ</b> .....	XXV
<b>1 JOHDANTO</b> .....	1
<b>1.1 Asuntokauppaan sovellettava lainsäädäntö</b> .....	1
1.1.1 Asuntokauppalaki .....	1
1.1.2 Oikeustoimilaki .....	2
1.1.3 Asuntomarkkinointiasetus .....	3
1.1.4 Välityslaki .....	3
1.1.5 Asunto-osakeyhtiölaki .....	3
1.1.6 Huoneistotietolainsäädäntö .....	3
<b>1.2 Asuntokauppalain yleinen soveltamisala</b> .....	5
1.2.1 Asunto-osake .....	5
1.2.2 Asunto-osuuskunnan osuus .....	5
1.2.3 Osaomistusasunto .....	6
1.2.4 Muun kuin asunnon hallintaan oikeuttava yhteisöosuus .....	6
1.2.5 Milloin asuntokauppalakia ei sovelleta .....	6
<b>1.3 Asuntokauppalain keskeisiä määritelmiä</b> .....	7
1.3.1 Asuntoyhteisö .....	7
1.3.2 Osaomistusyhtiö ja osaomistusyhteisö .....	8
1.3.3 Kuluttaja .....	8
1.3.4 Elinkeinonharjoittaja .....	9
1.3.5 Muu kaupan osapuoli .....	9

1.3.6	Perustajaosakas .....	9
1.3.7	Rakentamisvaihe .....	10
1.3.8	Ennakkomarkkinointi .....	11
<b>1.4</b>	<b>Asuntokauppatyypit .....</b>	<b>11</b>
1.4.1	Uuden asunnon kauppa .....	12
1.4.2	Käytetyn asunnon kauppa .....	14
<b>1.5</b>	<b>Asuntokauppa tapahtumaketjuna .....</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>ASUNTOKAUPAN KOHDE ELI MITÄ MYydÄÄN .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1</b>	<b>Asunto-osake .....</b>	<b>17</b>
2.1.1	Osakekirja ja sähköinen omistajamerkintä .....	20
2.1.2	Yhtiöjärjestys .....	22
2.1.2.1	Osakehuoneisto .....	23
2.1.2.2	Lunastuslauseke .....	28
2.1.2.3	Kunnossapitovastuun jakautuminen .....	34
<b>2.2</b>	<b>Tarpeisto .....</b>	<b>37</b>
<b>2.3</b>	<b>Kohteen kunto .....</b>	<b>38</b>
<b>2.4</b>	<b>Omistamiseen liittyvät taloudelliset seikat .....</b>	<b>39</b>
2.4.1	Yhtiövastike .....	39
2.4.2	Yhtiön taloudellinen tilanne .....	41
2.4.3	Yhtiölainaosuus .....	41
2.4.4	Valinnainen vuokratontti .....	42
2.4.5	Kaavoitus .....	42
<b>2.5</b>	<b>Vuokrattu huoneisto .....</b>	<b>42</b>
<b>2.6</b>	<b>Rakentamisvaiheen asunto kaupan kohteena .....</b>	<b>43</b>
<b>2.7</b>	<b>Valmis uusi asunto kaupan kohteena .....</b>	<b>45</b>
<b>2.8</b>	<b>Kohteen selvittäminen asiakirjoista .....</b>	<b>46</b>
2.8.1	Isännöitsijäntodistus .....	46
2.8.2	Yhtiöjärjestys .....	53
2.8.3	Osakeluettelo tai sen ote .....	54
2.8.4	Osakehuoneistotuloste .....	54



2.8.5	Huoneistossa tehtyjä korjaus- tai muutostöitä koskeva selvitys .....	55
2.8.6	Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus) .....	55
2.8.7	Talousarvio .....	55
2.8.8	Kunnossapitotarveselvitys .....	56
2.8.9	Rakennusten kuntoa koskeva selvitys .....	56
2.8.10	Energiatodistus .....	56
2.8.11	Huoneenvuokrasopimus.....	56
2.8.12	Pienet asunto-osakeyhtiöt .....	57
2.8.13	Uuden asunnon asiakirjat .....	57
<b>3</b>	<b>KAUPPANEUVOTTELUISSA OSTAJALLE ANNETTAVAT TIEDOT .....</b>	<b>59</b>
<b>3.1</b>	<b>Myyjän tiedonantovelvollisuus .....</b>	<b>59</b>
3.1.1	Käytetyn asunnon myynti.....	60
3.1.2	Uuden asunnon myynti .....	61
<b>3.2</b>	<b>Ennakkomarkkinointi .....</b>	<b>63</b>
<b>3.3</b>	<b>Vleismarkkinointi .....</b>	<b>64</b>
3.3.1	Ilmoittelu .....	64
3.3.2	Esittely .....	66
<b>3.4</b>	<b>Ostoneuvotteluvaihe .....</b>	<b>69</b>
<b>3.5</b>	<b>Ostajan tarkastusvelvollisuus .....</b>	<b>71</b>
3.5.1	Ostajan tietoisuus .....	71
3.5.2	Asunnon tarkastaminen .....	71
3.5.3	Uuden asunnon tarkastaminen .....	72
<b>4</b>	<b>VARAUKSET JA OSTOTARJOUKSET .....</b>	<b>75</b>
<b>4.1</b>	<b>Varaus .....</b>	<b>75</b>
<b>4.2</b>	<b>Ostotarjouksesta yleisesti .....</b>	<b>77</b>
4.2.1	Sopimuksen syntyminen .....	78
4.2.2	Tarjouksen ehdot .....	79
4.2.3	Tarjoustyyppit .....	79

<b>4.3</b>	<b>Käsirahallinen ostotarjous</b> .....	80
4.3.1	Käsirahasopimuksen muoto .....	80
4.3.2	Käsirahan merkitys .....	81
4.3.3	Käsirahan suuruus .....	83
4.3.4	Käsirahan ja hyvityksen sovittelu .....	83
4.3.5	Käsirahan kanssa päällekkäisten tarjousten kieltö .....	83
4.3.6	Säännösten pakottavuus .....	84
4.3.7	Välityslieki ja käsiraha .....	85
<b>4.4</b>	<b>Tarjous vakiokorvausehdolla</b> .....	86
4.4.1	Vakiokorvausehtoisen tarjouksen muoto .....	86
4.4.2	Vakiokorvausehtoisen tarjouksen merkitys .....	87
4.4.3	Vakiokorvauksen suuruus .....	87
4.4.4	Vakiokorvauksen sovittelu .....	87
<b>4.5</b>	<b>Muut tarjoukset</b> .....	88
<b>4.6</b>	<b>Esisopimus</b> .....	88
<b>5</b>	<b>RAKENTAMISVAIHEESSA OLEVAN ASUNNON KAUPPA</b> .....	91
<b>5.1</b>	<b>Asuntokauppalain 2 luvun soveltaminen</b> .....	91
5.1.1	Asunto-osakkeet ja muut asuntoyhteisön osuudet .....	93
5.1.2	Uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen .....	93
5.1.3	Lisärakentaminen .....	95
5.1.4	Ostettavaksi tarjoaminen .....	97
5.1.5	Ryhmärakennuttaminen .....	98
<b>5.2</b>	<b>Rakentamisvaihe</b> .....	99
5.2.1	Rakentamisvaiheen alkaminen .....	99
5.2.2	Rakentamisvaiheen päättyminen .....	100
<b>5.3</b>	<b>Rakentamisvaiheen suojajärjestelmän sisältö</b> .....	101
<b>5.4</b>	<b>Turva-asiakirjat</b> .....	102
5.4.1	Turva-asiakirjat uudisrakentamisessa ja uudisrakentamiseen verrattavassa korjausrakentamisessa .....	102

5.4.2	Turva-asiakirjat lisärakentamisessa .....	104
5.4.3	Taloussuunnitelma.....	105
5.4.3.1	Taloussuunnitelman sisältö .....	106
5.4.3.2	Lisärakentamishankkeen taloussuunnitelma.....	107
5.4.3.3	Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen .....	108
5.4.3.4	Taloussuunnitelman muuttaminen ilman osakkeenostajien suostumusta ..	109
<b>5.5</b>	<b>Vakuudet .....</b>	<b>111</b>
5.5.1	Rakentamisvaiheen vakuus.....	111
5.5.2	Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus.....	113
5.5.3	Suorituskyvyttömyysvakuus.....	113
5.5.4	Vakuudet osaomistusyhtiöissä .....	116
<b>5.6</b>	<b>Turva-asiakirjojen säilyttäjä .....</b>	<b>117</b>
5.6.1	Säilyttäjän velvollisuudet .....	118
5.6.1.1	Turva-asiakirjojen säilyttäminen .....	118
5.6.1.2	Turva-asiakirjojen tarkistaminen .....	118
5.6.1.3	Turva-asiakirjojen ajan tasalla pitäminen .....	119
5.6.1.4	Vakuuksien valvominen .....	121
5.6.1.5	Tietojen antaminen turva-asiakirjoista.....	121
5.6.1.6	Kirjausten ja merkintöjen ilmoittaminen osakehuoneistorekisteriin.....	121
5.6.1.7	Luettelon pitäminen .....	122
5.6.1.8	Panttikirjojen säilyttäminen.....	122
5.6.1.9	Osakekirjojen painattaminen ja säilyttäminen.....	123
5.6.2	Palkkiot .....	123
5.6.3	Säilyttäjän vastuu.....	124
<b>5.7</b>	<b>Rakentamisvaiheen kaupan tekeminen .....</b>	<b>124</b>
5.7.1	Kaupan muoto .....	125
5.7.2	Kauppakirjan sisältö .....	126
5.7.3	Kauppahinta.....	128

5.7.4	Asunnon valmistumisajankohta tai asunnon hallinnan luovutus .....	133
5.7.5	Vastuu asunnosta aiheutuvista kustannuksista.	133
5.7.6	Vaaranvastuu .....	136
<b>5.8</b>	<b>Kaupanteon jälkeen</b> .....	137
5.8.1	Kaupasta ilmoittaminen.....	137
5.8.2	Osakkeen panttaaminen .....	138
5.8.3	Perustajaosakkaan panttioikeus.....	138
5.8.4	Osakkeenostajien kokous .....	138
5.8.4.1	Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja .....	140
5.8.4.2	Rakennustyön tarkkailija.....	140
5.8.5	Kaupan peruuttaminen .....	142
5.8.6	Asunnon hallinnan luovutus.....	142
5.8.7	Varainsiirtoveron maksaminen ja varainsiirtoveroilmoituksen tekeminen.....	143
5.8.8	Osakekirjan luovutus.....	144
5.8.9	Kirjausten ja merkintöjen ilmoittaminen osakehuoneistorekisteriin .....	146
5.8.10	Ostajan oikeus pidäytyä maksusta myyjän viivästyksen vuoksi .....	147
5.8.11	Turva-asiakirjojen ja panttikirjojen poisluovuttaminen.....	148
5.8.12	Yhtiön hallinnon luovuttaminen.....	148
5.8.13	Vuositarkastus.....	150
5.8.14	Kaupanteon jälkeiset toimet osaomistusyhtiössä.....	151
<b>5.9</b>	<b>Vakuuksien vapauttaminen</b> .....	152
5.9.1	Rakentamisvaiheen vakuus .....	153
5.9.2	Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus .....	154
5.9.3	Tuomioistuimen tai kuluttajariitalautakunnan ratkaisu .....	155
5.9.4	Vahingonkorvausvelvollisuus.....	155
5.9.5	Vakuuksien vapautuminen ilman suostumuksia .....	156

5.9.6	Rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden käyttäminen .....	157
5.9.7	Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttäminen ...	158
5.9.7.1	Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuunrajoitukset .....	159
5.9.7.2	Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyysvakuudessa .....	159
5.9.7.3	Suorituskyvyttömyysvakuus lisärakentamisessa .....	159
<b>5.10</b>	<b>Perustajaosakkaan velat ja konkurssi</b> .....	160
5.10.1	Ulosmittauskielto .....	160
5.10.2	Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset .....	162
5.10.2.1	Kaupan purku .....	162
5.10.2.2	Hankkeen saattaminen päätökseen ...	163
<b>5.11</b>	<b>Rangaistussäännös</b> .....	164
<b>6</b>	<b>VALMIIN UUDEN ASUNNON KAUPPA</b> .....	167
<b>6.1</b>	<b>Asuntokauppalain 4 luvun soveltaminen</b> .....	167
<b>6.2</b>	<b>Vakuudet</b> .....	169
6.2.1	Valmiin uuden asunnon kaupan täydentävä vakuus .....	170
6.2.2	Suorituskyvyttömyysvakuus .....	172
<b>6.3</b>	<b>Kuka myy - sopijaosapuolet</b> .....	174
6.3.1	Myyjän omistusoikeus .....	174
6.3.1.1	Osakekirja ja osakeluettelo .....	174
6.3.1.2	Sähköinen omistajamerkintä .....	175
6.3.1.3	Oikeushenkilö myyjänä .....	175
6.3.2	Valtuutus .....	175
<b>6.4</b>	<b>Kauppan tekeminen</b> .....	176
6.4.1	Kauppakirjan muoto ja sisältö .....	176
6.4.2	Kauppan kohde .....	176
6.4.3	Kauppahinta .....	177
6.4.4	Kauppahinnan korottaminen .....	177
6.4.5	Kauppahinnan maksuaikataulu .....	179

6.4.6	Omistusoikeuden siirtyminen .....	182
6.4.7	Osakekirjan luovutus ja siirtomerkintä tai suostumus ostajan saannon kirjaamiseksi .....	182
6.4.8	Vakuusjärjestelyt .....	184
6.4.8.1	Omistusoikeus siirtyy heti .....	184
6.4.8.2	Omistuksenpidätys .....	185
6.4.9	Asunnon hallinnan luovutus .....	188
6.4.9.1	Myyjän viivästys .....	188
6.4.9.2	Myyjän ennakkoviivästys .....	189
6.4.10	Vastuu asunnosta aiheutuvista kustannuksista.	189
6.4.11	Vaaranvastuu .....	192
6.4.12	Kaupan muita ehtoja .....	193
6.4.12.1	Annetut tiedot .....	193
6.4.12.2	Vastuunrajoitusehdot (vastuuvapauslausekkeet) .....	193
<b>6.5</b>	<b>Kaupanteon jälkeen .....</b>	<b>193</b>
6.5.1	Kaupan peruuttaminen .....	193
6.5.2	Varainsiirtoveron maksu .....	194
6.5.3	Saannon rekisteröinti .....	195
6.5.3.1	Yhtiö ei kuulu huoneistotieto- järjestelmään .....	195
6.5.3.2	Yhtiö kuuluu huoneistotieto- järjestelmään .....	196
6.5.4	Vuositarkastus .....	197
<b>7</b>	<b>KÄYTETYN ASUNNON KAUPPA .....</b>	<b>199</b>
<b>7.1</b>	<b>Asuntokauppalaain 6 luvun soveltaminen .....</b>	<b>199</b>
<b>7.2</b>	<b>Kuka myy – sopijapuolet .....</b>	<b>202</b>
7.2.1	Myyjän omistusoikeus .....	202
7.2.2	Valtuutus .....	203
7.2.3	Yhteisomistus .....	203
7.2.4	Vallintarajoitukset .....	204
7.2.4.1	Avoliitto .....	204
7.2.4.2	Samaa sukupuolta olevat puoliset ....	206
7.2.4.3	Avoliitto .....	206

7.2.4.4	Kuolleen puolison omaisuuden vallinta.....	207
7.2.4.5	Lesken omaisuuden vallinta .....	207
7.2.4.6	Vallintarajoitukset ennen 1.1.1988...	207
7.2.5	Vajaavaltaiset .....	208
7.2.6	Kuolinpesä .....	208
7.2.7	Oikeushenkilö myyjänä .....	210
<b>7.3</b>	<b>Kaupan tekeminen .....</b>	<b>211</b>
7.3.1	Kauppakirjan muoto ja sisältö .....	211
7.3.2	Kaupan kohde .....	212
7.3.3	Kauppahinta .....	213
7.3.4	Kauppahinnan maksuaikataulu .....	213
7.3.5	Omistusoikeuden siirtyminen .....	215
7.3.6	Osakekirjan luovutus ja siirtomerkintä .....	215
7.3.7	Sähköinen omistajamerkintä.....	216
7.3.8	Kauppahinnan vakuusjärjestelyt .....	217
	7.3.8.1 Omistusoikeus siirtyy heti .....	219
	7.3.8.2 Omistuksenpidätys.....	221
7.3.9	Asunnon vapautuminen .....	224
7.3.10	Asunnosta aiheutuvat kustannukset .....	227
7.3.11	Kaupan muita ehtoja.....	229
	7.3.11.1 Selvitys annetuista tiedoista .....	229
	7.3.11.2 Tarpeisto .....	230
	7.3.11.3 Kohteen kunto.....	231
	7.3.11.4 Vastuunrajoitusehdot (vastuuvapauslausekkeet) .....	231
	7.3.11.5 Vaaranvastuu .....	232
<b>7.4</b>	<b>Kaupanteon jälkeen .....</b>	<b>233</b>
7.4.1	Kaupan peruuttaminen.....	233
7.4.2	Varainsiirtoveron maksu.....	234
7.4.3	Saannon rekisteröinti .....	235
	7.4.3.1 Yhtiö ei kuulu huoneistotieto- järjestelmään .....	235
	7.4.3.2 Yhtiö kuuluu huoneistotieto- järjestelmään .....	236

<b>8</b>	<b>SOPIMUSRIKKOMUKSET</b> .....	239
<b>8.1</b>	<b>Uuden asunnon viivästys</b> .....	240
8.1.1	Myyjän viivästys .....	240
8.1.1.1	Asunnon hallinnan luovutus.....	240
8.1.1.2	Osakekirjan luovuttaminen ostajalle tai ostajan saannon kirjaaminen osakehuoneistorekisteriin .....	242
8.1.2	Myyjän viivästykseen seuraamukset.....	244
8.1.2.1	Ostajan oikeus pidättäytyä maksusta ....	244
8.1.2.2	Ostajan oikeus purkaa kauppa.....	245
8.1.2.3	Ostajan oikeus vahingon- korvaukseen .....	252
8.1.3	Ostajan viivästys .....	254
8.1.4	Ostajan viivästykseen seuraamukset.....	255
8.1.4.1	Myyjän oikeus purkaa kauppa.....	255
8.1.4.2	Myyjän oikeus vahingon- korvaukseen .....	257
8.1.5	Kauppan peruuttaminen .....	259
<b>8.2</b>	<b>Käytetyn asunnon viivästys</b> .....	261
8.2.1	Myyjän viivästys .....	261
8.2.1.1	Asunnon hallinnan luovutus.....	261
8.2.1.2	Osakekirjan luovuttaminen ostajalle tai suostumuksen antaminen kirjaamiseen .....	263
8.2.2	Myyjän viivästykseen seuraamukset.....	264
8.2.2.1	Ostajan oikeus pidättäytyä maksusta ....	264
8.2.2.2	Ostajan oikeus purkaa kauppa.....	265
8.2.2.3	Ostajan oikeus vahingon- korvaukseen .....	267
8.2.3	Ostajan viivästys .....	269
8.2.4	Ostajan viivästykseen seuraamukset.....	270
8.2.4.1	Suorituksesta pidättäytyminen .....	270
8.2.4.2	Pantin realisointi.....	270
8.2.4.3	Myyjän oikeus purkaa kauppa.....	271
8.2.4.4	Myyjän oikeus viivästyskorkoon.....	273



8.2.4.5	Myyjän oikeus vahingon- korvaukseen.....	274
8.2.5	Kauppan peruuttaminen.....	276
<b>8.3</b>	<b>Uuden asunnon virheet .....</b>	<b>277</b>
8.3.1	Yleinen virhesäännös.....	277
8.3.1.1	Poikkeama sopimuksesta .....	278
8.3.1.2	Poikkeama määräyksistä .....	278
8.3.1.3	Terveydellinen haitta.....	279
8.3.1.4	Hyvän rakentamistavan vastaisuus....	280
8.3.1.5	Materiaalien huonot ominaisuudet...	281
8.3.1.6	Poikkeama asunnonostajan odotuksista .....	282
8.3.2	Tiedonantovirhe.....	283
8.3.2.1	Poikkeama annetuista tiedoista .....	284
8.3.2.2	Asuntomarkkinointiasetuksen mukaisia tietoja ei ole annettu .....	286
8.3.2.3	Eriyiset tiedot .....	286
8.3.2.4	Tiedot materiaalien ja laitteiden käytöstä ja hoidosta .....	287
8.3.2.5	Asunnon ympäristöä ja palveluja koskevat tiedot.....	288
8.3.2.6	Kaupanteon jälkeen annetut tiedot...	291
8.3.3	Taloudellinen virhe .....	291
8.3.3.1	Virheellinen tai harhaanjohtava tieto .....	292
8.3.3.2	Tietojen antamatta jättäminen.....	293
8.3.3.3	Tiedon antamatta jättäminen muusta taloudellisesta seikasta .....	293
8.3.3.4	Taloudellinen tilanne poikkeaa taloussuunnitelmasta.....	294
8.3.4	Oikeudellinen virhe.....	295
8.3.4.1	Sivullinen omistaa kaupan kohteen ..	295
8.3.4.2	Sivullisella pantti- tai muu oikeus ....	296
8.3.5	Takuun merkitys.....	296
8.3.6	Ostajan tarkastusvelvollisuuden merkitys.....	297
8.3.6.1	Rakentamisvaiheessa oleva asunto ...	297

8.3.6.2	Valmis uusi asunto.....	298
8.3.6.3	Annetut tiedot.....	299
8.3.6.4	Myyjän huolimattomuus.....	300
8.3.7	Virheellisuuden määräävä ajankohta.....	300
8.3.8	Virheilmoitus eli reklamaatio.....	300
8.3.8.1	Vuositarkastus.....	301
8.3.8.2	Vuositarkastuksen jälkeen havaitut virheet.....	303
8.3.9	Asuntoyhteisön oikeus vedota virheisiin.....	307
8.3.9.1	Yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat viat.....	307
8.3.9.2	Osakkaan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat viat.....	308
8.3.9.3	Asuntoyhteisön oikeus vedota sopimukseen.....	308
8.3.9.4	Oikeus korvaukseen yhteisöoikeudellisten säännösten perusteella.....	309
8.3.10	Laitetoimittajan vastuu.....	309
8.3.11	Virheen seuraamukset uuden asunnon kaupassa.....	310
8.3.11.1	Ostajan oikeus pidäytyä maksusta....	310
8.3.11.2	Ostajan oikeus vaatia virheen oikaisemista.....	311
8.3.11.3	Hinnanalennus.....	316
8.3.11.4	Kauppan purku.....	318
8.3.11.5	Vahingonkorvaus.....	321
<b>8.4</b>	<b>Käytetyn asunnon virheet.....</b>	<b>327</b>
8.4.1	Yleinen virhesäännös.....	327
8.4.1.1	Poikkeama sopimuksesta.....	328
8.4.1.2	Poikkeama annetuista tiedoista.....	329
8.4.1.3	Tietojen antamisen laiminlyönti.....	332
8.4.1.4	Salainen virhe.....	333
8.4.1.5	Tiedot ympäristöstä ja palveluista....	336
8.4.1.6	Asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset tiedot.....	336

8.4.2	Taloudellinen virhe .....	337
8.4.2.1	Virheellinen tai harhaanjohtava tieto .....	338
8.4.2.2	Tietojen antamatta jättäminen.....	338
8.4.2.3	Taloudelliset veloitteet merkittävästi suuremmat (salainen taloudellinen virhe) .....	343
8.4.2.4	Asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset tiedot .....	345
8.4.3	Oikeudellinen virhe.....	345
8.4.3.1	Sivullinen omistaa.....	346
8.4.3.2	Sivullisella muu oikeus.....	346
8.4.4	Elinkeinonharjoittajan vastuu asunnossa tehdystä korjaus- ja parannustöistä .....	348
8.4.5	Ennakkotarkastuksen merkitys .....	348
8.4.6	Virheellisyyden määräävä ajankohta.....	351
8.4.7	Virheilmoitus eli reklamaatio .....	351
8.4.7.1	Virheilmoitus- eli reklamaatioaika....	352
8.4.7.2	Kahden vuoden määräaika .....	354
8.4.8	Virheen seuraamukset käytetyn asunnon kaupassa .....	355
8.4.8.1	Maksusta pidätyminen.....	356
8.4.8.2	Hinnanalennus .....	356
8.4.8.3	Kauppan purku .....	358
8.4.8.4	Vahingonkorvaus.....	361
8.4.9	Ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuu .....	362
8.4.9.1	Ensimmäisen myyjän vastuu .....	362
8.4.9.2	Laitetoimittajan vastuu .....	365
<b>8.5</b>	<b>Myyjän takautumisoikeus .....</b>	<b>366</b>
8.5.1	Asuntoyhteisöltä saadut tiedot.....	366
8.5.2	Takautumisoikeus rakentamisessa tapahtuneiden virheiden perusteella.....	367
<b>8.6</b>	<b>Muiden tahojen vastuusta .....</b>	<b>369</b>
8.6.1	Asunto-osakeyhtiölain mukainen vastuu .....	369
8.6.2	Kiinteistönvälitysliikkeen vastuusta .....	371

<b>8.7</b>	<b>Panttina olevan asunnon myynti</b> .....	372
<b>8.8</b>	<b>Riitojen käsittely</b> .....	373
8.8.1	Kuluttajariitalautakunta .....	373
8.8.2	Käräjäoikeus .....	375
8.8.3	Välimiesmenettely .....	375
<b>9</b>	<b>RYHMÄRAKENNUTTAMINEN</b> .....	377
<b>9.1</b>	<b>Ryhmärakennuttamisen määritelmä</b> .....	377
<b>9.2</b>	<b>Ryhmärakennuttamislain soveltamisala</b> .....	378
<b>9.3</b>	<b>Soveltamisalan rajoitukset</b> .....	381
<b>9.4</b>	<b>Ryhmärakennuttajakonsultti</b> .....	382
9.4.1	Vastuuvakuutus .....	383
9.4.2	Tiedonantovelvollisuus ennen konsulttisopimuksen tekemistä .....	384
9.4.3	Konsulttisopimuksen tekeminen .....	385
9.4.4	Ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus .....	388
<b>9.5</b>	<b>Ryhmärakennuttamishankkeen käynnistäminen</b> .....	390
9.5.1	Ryhmän käynnistämä hanke .....	390
9.5.2	Ryhmärakennuttajakonsultti ryhmän toimeksiannosta .....	390
9.5.3	Ryhmärakennuttajakonsultin itsenäisesti käynnistämä hanke .....	391
<b>9.6</b>	<b>Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi</b> .....	392
9.6.1	Markkinoinnissa annettavat tiedot .....	393
9.6.2	Varaukset ja osallistumismaksut .....	395
9.6.2.1	Osallistumismaksun suuruus .....	396
9.6.2.2	Osallistumismaksun käyttäminen ja palauttaminen .....	397
<b>9.7</b>	<b>Ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen</b> .....	399
9.7.1	Kiinteistömuotoinen hanke .....	401
9.7.1.1	Ennakkotiedot .....	401
9.7.1.2	Ryhmärakennuttamissopimuksen tekeminen .....	406

9.7.1.3	Urakka- ja muiden hankintasopimusten valmistelu .....	408
9.7.1.4	Urakka- ja hankintasopimuksista päättäminen.....	410
9.7.1.5	Rakentamisvaiheen päätyminen .....	410
9.7.2	Asuntoyhdistysmuotoinen hanke .....	410
9.7.2.1	Ennakkotiedot .....	411
9.7.2.2	Ryhmärakennuttamisasiakirjojen luovuttaminen .....	417
9.7.2.3	Ryhmärakennuttamissopimuksen tekeminen .....	422
9.7.2.4	Asunto-osakeyhtiön perustaminen ...	425
9.7.2.5	Urakka- ja muiden hankintasopimusten valmistelu .....	426
9.7.2.6	Urakka- ja hankintasopimuksista päättäminen.....	427
9.7.2.7	Vakuudet.....	429
<b>9.8</b>	<b>Eri tahojen vastuut ryhmärakennuttamishankkeissa .....</b>	<b>432</b>
9.8.1	Ryhmärakennuttajakonsultin vastuu .....	433
9.8.2	Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän vastuu .....	435
9.8.3	Yhtiön vahingonkorvausvastuu .....	436
9.8.4	Rakentamisvaiheen aikaisen hallituksen ja isännöitsijän vastuu.....	436
9.8.5	Urakoitsijan vastuu .....	437
9.8.6	Hankkeeseen ryhtyvän vastuu edelleen myynnissä.....	438
	<b>LÄHTEET JA KIRJALLISUUS .....</b>	<b>439</b>
	<b>OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO .....</b>	<b>441</b>
	<b>ASIAHAKEMISTO .....</b>	<b>443</b>