

UUDEN ASUNNON OSTAJAN OPAS



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Tämän oppaan tarkoituksena on tarjota yleisellä tasolla ohjeita ja vinkkejä uudiskohteesta sijoitusasuntoa ostavalle.

Uudiskohteella tarkoitetaan tässä oppaassa sellaista kohdetta, jota tarjotaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi (ns. RS-kohde).

SISÄLTÖ



4	MUISTILISTA UUDISKOHTTEEN OSTAMISTA HARKITSEVALLE	16	VAKUUDEN VAPAUTTAMINEN JA AUTOMAATTINEN VAPAUTUMINEN
7	UUDEN ASUNNON OSTAJAN AIKAJANA	18	VIRHEEN HAVAITSEMINEN JA REKLAMOINTI VUOSITARKASTUKSEN JÄLKEEN
8	OSAKKEENOSTAJIEN KOKOUS — TILINTARKASTAJA JA RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJA	19	ASUNTOKAUPAN VIRHE JA VIIVÄSTYS SEKÄ NIIDEN SEURAAMUKSET
6	KÄYTTÖÖNOTTOTARKASTUS — RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAISEN HYVÄKSYNTÄ	20	VIRHE
8	MUUTTOTARKASTUS	21	VIRHEEN SEURAAMUKSET
10	HALLINNONLUOVUTUSKOKOUS — ASUMISAIKAISEN HALLITUKSEN VALINTA	23	VIIVÄSTYS
12	VUOSITARKASTUS — HAVAITTUIJEN VIRHEIDEN ILMOITTAMINEN JA KIRJAAMINEN	24	VIIVÄSTYKSEN SEURAAMUKSET
14	VAKUUDET	27	USEIN KYSYTYT KYSYMYKSET UUDISKOHDETTA VUOKRATTAESSA

MUISTILISTA UUDISKOHTTEEN OSTAMISTA HARKITSEVALLE

1

MÄÄRITTELE HANKITTAVALLE ASUNNOLLE KRITEERIT JA SUUNNITTELE RAHOITUS

➡ Minkälainen sijoitus-strategiasi on? Minkälaista vuokratuottoa ja/tai arvonnousua tavoittelet?

➡ Hanki tarvittaessa pankista lainalupa valmiiksi.

2

OTA SELVÄÄ ALUEEN KEHITYKSESTÄ JA KAAVOITUKSESTA

➡ Huomioi mm. väestönkehitys, työllisyysnäkömät, opiskelupaikat, palvelutarjonta ja liikenneyhteydet.

➡ Huomioi kaavoituksen osalta esimerkiksi vaikutukset huoneiston näkymään.

3

HUOMIOI MYYNTIHINNAN MAKSUAIKATAULU JA YHTIÖLAINAN OSUUS

➡ Asunnon velaton hinta = myyntihinta + huoneistokohtainen yhtiölainaosuus.

➡ Selvitä, millä aikataululla asunnon myyntihinta maksetaan. Maksuerien tulisi vastata rakennuksen valmiusastetta.

➡ Huomioi, että usein ilmoitettu pääomavastike kattaa aluksi vain yhtiölainan korkoja, jolloin pääomavastike nousee merkittävästi yhtiölainan lyhennysvapaan loppuessa.

4

SELVITÄ, ONKO KOHDE OMALLA TONTILLA VAI VUOKRA- TONTILLA

➡ Jos kyse on vuokratontista, selvitä ainakin vuokrasopimuksen keskeiset ehdot, kuten vuokra-aika, vuokran määrä ja vuokran korotusehto.

➡ Selvitä lisäksi, onko kyse valinnaisesta vuokratontista, jonka osakkaat voivat halutesaan lunastaa tai onko tontti lunastettavissa kokonaisuudessaan taloyhtiölle. Selvitä vielä, miten lunastushinta määräytyy.

5

TUTUSTU TALO- YHTIÖN TALOUS- SUUNNITELMAAN

➡ Selvitä, onko esimerkiksi hoitovastike asetettu taloussuunnitelmassa realistiselle tasolle.

6

TUTUSTU RAKENNUSTAPA- SELOSTEESEEN

➡ Huomioitavia seikkoja ovat mm. rakennusmateriaalit ja -tapa.

7

TUTUSTU VERO- SEURAAMUKSIIN

➡ Huomioi mm. varainsiirtoveron, vuokratulojen verotuksen ja sijoituslainan korkovähennyksen vaikutus.

8

TUTUSTU YHTIÖ- JÄRJESTYKSEEN

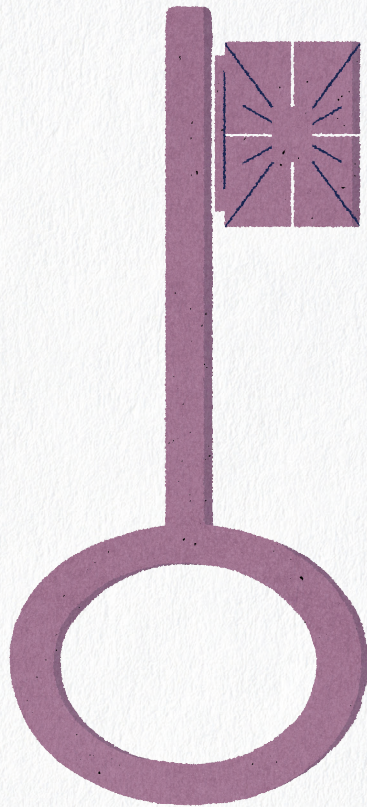
➡ Tarkista muun muassa yhtiövastiketta, osakassuoritusten rahastointia ja tulouttamista sekä kunnossapitovastuunjakoa koskevat määräykset.

9

TUTUSTU RAKENNUTTAJAAN JA VAKUUKSIIN

➡ Tutustu mahdollisuuksien mukaan rakennuttajan historiaan, maksukykyyn ja aikaisempiin kohteisiin.

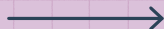
➡ Varmista, että vakuudet on asetettu lain vaatimuksia noudattaen.



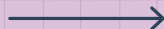
UUDEN ASUNNON OSTAJAN AIKAJANA



1.
OSAKKEENOSTAJIEN
KOKOUS



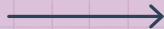
2.
KÄYTTÖÖNOTTO-
TARKASTUS



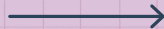
3.
MUUTTO-
TARKASTUS



4.
HALLINNON-
LUOVUTUSKOKOUS



5.
VUOSI-
TARKASTUS



6.
VAKUUKSET
VAPAUTUVAT

OSAKKEENOSTAJIEN KOKOUS – TILINTARKASTAJA JA RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJA

Rakennusaikaisen hallituksen on kutsuttava viivytyksettä koolle osakkeenostajien kokous, kun vähintään ¼ yhtiön asuinhuoneistoista on myyty. Koolle kutsuminen on pakollista, joten myös osakkeenostaja voi hakea sitä viime kädessä aluehallintoviraston kautta.

Kutsu on lähetettävä ostajille kirjautulla kirjeellä tai muulla todistettavalla tavalla. Olennaista ostajien kannalta on, että kutsussa mainitaan muiden kokouksessa käsiteltävien asioiden lisäksi osakkeenostajien oikeudesta valita

tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija. Kokouksessa jokaisella osakehuoneistolla on yksi ääni. Ostajien kannattaa selvittää sopivia ehdokkaita tilintarkastajaksi ja rakennustyön tarkkailijaksi jo ennen varsinaista kokousta.

OSAKKEENOSTAJIEN OLISI syytä valita kokouksessa kumpikin, sillä rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on seurata rakennushankkeen edistymistä ja sen teknistä toteutusta, kun taas tilintarkastaja valvoo yhtiön rakennuskaista kirjanpitoa ja taloudellista tilaa.

Rakennustyön tarkkailijan vastuulla on ammattipätevyytensä sekä riippumattoman asemansa puolesta huolehtia siitä, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti.

RAKENNUSURAKAN VALVOJA ei korvaa rakennustyön tarkkailijaa, sillä tarkkailijan tehtävänä on valvoa nimenomaan osakkeenostajien etua. Tarkkailija seuraa rakennustöiden, erityisesti rakennusaikataulun, työtapojen ja materiaalien, asianmukaisuutta. Tarkkailijalla on oikeus tehdä

huomautuksia tai ehdotuksia sekä käydä neuvotteluja. Rakennustyön tarkkailijalla on myös oltava vapaa pääsy rakennustyömaalle. Valvontatehtävänsä toteuttamiseksi tarkkailijalla onkin laajat tiedonsaantioikeudet rakennustyöhön liittyvistä asiakirjoista, kuten urakka-sopimuksesta ja piirustuksista.

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN ja tilintarkastajan palkkioiden maksamisesta vastaa taloyhtiö, ja kulut voidaan lisätä yhtiön me-



**Rakennus-
urakan valvoja
ei korvaa
rakennustyön
tarkkailijaa,
sillä tarkkailijan
tehtävänä on
valvoa nimen-
omaan osakkeen-
ostajien etua.**

noihin taloussuunnitelmasta riippumatta. Kustannusten säästämiseksi ei kannata jättää näitä osakkeenostajien oikeuksien turvaamiseksi tarpeellisia henkilöitä valitsematta. Jos rakennustyön tarkkailija ennalta-ehkäisee virheiden syntymistä tai havaitsee ne jo rakennus-aikana, säästyy kaikilta osapuolilta rahaa ja aikaa, kun virheiden korjaamiselta rakennuksen käyttöönoton jälkeen vältetään.

MUUTTOTARKASTUS

Ostajalle on lain mukaan annettava kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ennen kuin viimeinen 10 % kauppahinnasta erääntyy maksettavaksi. Ostajan tarkastusta kutsutaan muuttotarkastukseksi.

VAIKKA OSTAJALLE ei ole laissa asetettu velvollisuutta tehdä muuttotarkastusta, sen tekeminen on kuitenkin hyvin suositeltavaa. Yleensä riittää, että ostaja tekee tarkastuksen aistinvaraisesti ja pintapuolisesti kiinnittämällä huomiota erityisesti siihen, vastaako huoneisto varusteluineen sovitun ja myyntiesitteessä luvattua. Tarkastuksen yhteydessä löytyneistä

vioista ja puutteista ostajan kannattaa ilmoittaa myyjälle jo muuttotarkastuksen yhteydessä ennen varsinaista vuositarkastusta, jotta niiden ei katsota syntyneen ostajan asumisen aikana. Ilmoitus on suositeltavaa tehdä kirjallisesti esimerkiksi sähköpostilla.

OSA VIRHEISTÄ voi olla luonteeltaan sellaisia, että ne paljastuvat vasta muuttotarkastuksen jälkeen. Virheistä, jotka on havaittu tai jotka olisi tullut havaita ennen vuositarkastusta, tulee ilmoittaa viimeistään vuositarkastuksessa. Ostaja voi siten tehdä virheilmoituksia tarvittaessa vielä muuttotarkastuksen jälkeen.

MUUTTOTARKASTUKSESSA havaitut virheet korjataan yleensä ennen asuntoon muuttoa. Myyjällä on kuitenkin oikeus lykätä ennen vuositarkastusta havaitun virheen korjaaminen tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen, jos lykkäyksestä ostajalle aiheutuva haitta on vähäinen eikä muutenkaan ole erityistä syytä, jonka vuoksi korjaamiseen olisi ryhdyttävä aikaisemmin. Jos virheistä aiheutuu haittaa asumiselle, ei korjauksen suorittamista voi kuitenkaan siirtää. Korjausten suorittamisen ajankohdasta on myös mahdollista sopia ostajan ja myyjän kesken.

HALLINNONLUOVUTUSKOKOUS – ASUMISAIKAISEN HALLITUKSEN VALINTA

Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöönotettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman aiheutonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous, jonne on kutsuttava myös kaikki osakkeenostajat. Kutsu täytyy lain mukaan lähettää osakkaiden ilmoittamaan osoitteeseen vähintään kaksi viikkoa ja enintään kaksi kuukautta ennen kokousta.

KUTSUSSA ON mainittava käsiteltävät asiat. Lisäksi siinä on mainittava

se ajankohta, jolloin vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen. Jos kuitenkin yhtiö tai yksittäinen osakas vastustaa vakuuden vapautumista, vakuus ei vapaudu (ks. tarkemmin jäljempänä). Yhtiökokouksessa on esitettävä yhtiön välitilinpäätös, selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta ja tilintarkastajien lausunnot niistä sekä annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteuttamisesta. Jos rakennustyön tarkkailija on valittu, häntä voidaan kuulla

kokouksessa. Lisäksi kokouksessa on valittava taloyhtiölle asumisaikainen hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

UUDEN HALLITUKSEN toimikausi alkaa valinnan jälkeen välittömästi ja samalla myös rakentamisvaihe päättyy. Vastuuvapaus rakentamisvaiheen aikaiselle hallitukselle on suositeltavaa myöntää vasta seuraavassa yhtiökokouksessa, kun asumisaikaisella hallituksella on ollut mahdollisuus perehtyä taloyhtiön toimintaan ja asiakirjoihin.

VUOSITARKASTUS – HAVAITTUJEN VIRHEIDEN ILMOITTAMINEN JA KIRJAAMINEN

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotttavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta myös ostajalle vähintään kuukausi ennen sen toimitamista. Jos yhtiössä on useita eri rakennuksia, lasketaan ajat kunkin rakennuksen osalta erikseen.

OSAKKEENOMISTAJAN VELVOLLI-SUUTENA on ilmoittaa myyjälle asun-

to-osakeyhtiöoikeudellisen kunnossapitovastuun jaon mukaisesti huoneiston sisäosissa olevista vioista ja muista vioista tai puutteista, joiden korjaaminen kuuluu osakkaan kunnossapitovastuun piiriin. Yleensä viat ja puutteet pyydetään kirjaamaan vuositarkastusta varten erilliseen puutelistaan.

MYYJÄN TEHTÄVÄNÄ on laatia vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään sekä ostajan ja taloyhtiön ilmoittamat virheet että tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Niin ostajalle kuin taloyhtiöllekin on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset

kohtuullisessa, vähintään kolmen viikon pituisessa, ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

VUOSITARKASTUS TULEE suorittaa erittäin huolellisesti, sillä sekä ostaja että taloyhtiö menettävät oikeutensa vedota virheeseen, jos virheestä, joka on havaittu tai olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa, ei ole vuositarkastuksen yhteydessä tai edellä kuvatun pöytäkirjan huomautusentekoajassa reklamoitu. Taloyhtiön onkin osaltaan syytä käyttää tarkastukseen sen laadun ja laajuuden vuoksi aina ulkopuolista pätevää asiantuntijaa.



VAKUudet

Perustajaosakkaalle on asunto-kauppalaissa säädetty velvollisuus asettaa vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä. Laissa säädettyjen vakuuksien eli rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden sekä suorituskyyttömyysvakuuden pääasiallisena tehtävänä on turvata rakennustöiden loppuun saattaminen ja rakennusvirheiden korjaaminen.

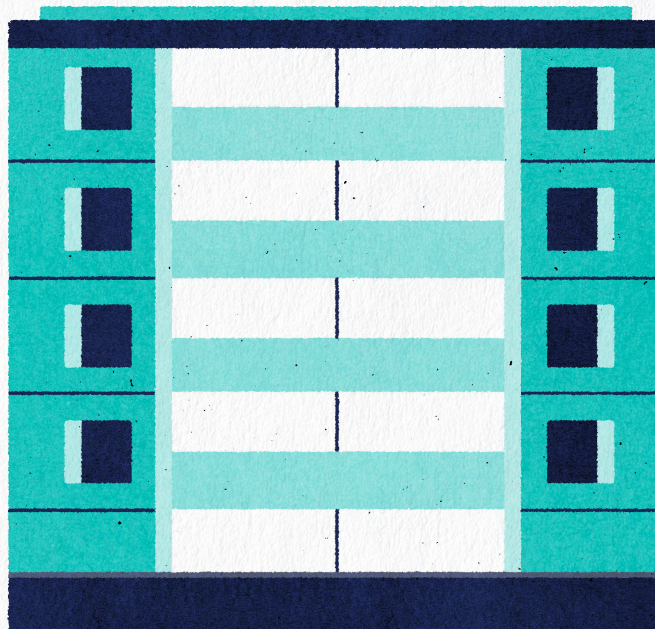
RAKENTAMISVAIHEEN vakuuden on oltava määrältään vähintään 5 % yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista siinä vaiheessa, kun asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoaminen alkaa. Kauppojen toteutuessa vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään 10 % myytyjen

osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä.

RAKENTAMISVAIHEEN jälkeisen vakuuden suuruus on vähintään 2 % myytyjen asuntojen kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuus asetetaan rakentamisvaiheen vakuuden tilalle sen vapauttamisen yhteydessä. Velvollisuutta vakuuden asettamiseen ei ole, jos rakennusten käyttöönottohyväksynnästä on kulunut vähintään 15 kuukautta.

SUORITUSKYYTTÖMYYSVAKUUS on asetettava jo ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista ja se on voimassa 10 vuotta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Mikäli rakennusvirheitä ilmenee rakennuksen valmistumista seuraavien

10 vuoden kuluessa ja perustajaosakas on suorituskyytön esimerkiksi konkurssiin asetettuna, voi suorituskyyttömyysvakuudesta saada korvausta rakennusvirheiden selvitys- ja korjauskustannuksista, jos muut vakuudet eivät riitä kattamaan kuluja. Vakuus on useimmiten vakuutustyyppinen. Taloyhtiön omavastuu saa olla enintään 2 % rakennuskustannuksista ja osakkeenomistajan 1,5 % asunto-osakkeen omistajan ensimmäisen kaupan velattomasta hinnasta. Vakuudenantajan vastuun enimmäismäärä saa olla rajoitettu 25 % rakentamiskustannuksista. Jos vakuus ei riitä kaikkien taloyhtiölle ja osakkeenostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä jaetaan yhtiön ja osakkeenostajien kesken korvaussaatavien mukaisessa suhteessa.



VAKUUDEN VAPAUTTAMINEN JA AUTOMAATTINEN VAPAUTUMINEN

VAKUUKSIEN VAPAUTTAMINEN

Rakentamisvaiheen vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan. Se voidaan vapauttaa aikaisintaan kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönottettavaksi. Taloyhtiöllä ja osakkeenomistajilla on siis oltava riittävästi aikaa tutkia rakennus asuinhuoneistoineen. Yleensä rakentamisvaiheen vakuus vapautetaan hallinnonluovutuskokouksen yhteydessä. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus

voidaan puolestaan vapauttaa aikaisintaan 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönottettavaksi.

Vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa. Sekä taloyhtiö että kukin osakas vapauttavat vakuuden omalta osaltaan antamalla siihen kirjallisen suostumuksen erillisillä vakuudenvapauttamislomakkeilla.

Jos suostumus vakuuden vapautta-

miseen jätetään antamatta ilman perustetta, tuomioistuin voi antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi. Myös kuluttajariitalautakunta antaa ratkaisusuosituksia vakuuden vapauttamista koskevissa asioissa.

Yhtiö tai osakkeenostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajariitalautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa suorittamaan rakennuttajalle kohtuullinen korvaus tästä aiheutuvasta vahingosta.

VAKUUKSIEN AUTOMAATTINEN VAPAUTUMINEN

Rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus vapautuvat automaattisesti viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön rakennuksen vuositarkastuksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu asumisaikainen hallitus. Vapautumiseen ei tällöin tarvita suostumuksia. Automaation tarkoituksena on se, että taloyhtiö ja osakkaat kirjaisivat kaikki havaitsemansa virheet viimeistään vuositarkastuksessa ja vaatisivat niiden korjaamista.

VAKUUDEN VAPAUTUMISEN VASTUSTAMINEN

Vakuus ei vapaudu automaattisesti, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapauttamista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajariitalautakunnan tai tuomioistuimen

käsiteltäväksi. Hakemuksen tekemisen lisäksi vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan ja toimitettava todistus asian vireille saattamisesta vakuuden antajalle ennen 12 kuukauden määräajan päättymistä. Jos hakeminen tai todistuksen toimittaminen vakuuden antajalle määräajassa laiminlyödään, vakuus vapautuu. Myös yksittäinen osakkeenostaja voi vastustaa vakuuden vapauttamista omalta osaltaan.

Jos vakuuden vapautumista vastustetaan tuomioistuimessa, vakuuden lopullinen vapautuminen ratkaistaan lainvoimaisella tuomiolla. Kuluttajariitalautakunnan rakennuttajalle myönnettiin ratkaisusuositus ei vapauta vakuutta automaattisesti, vaan vakuuden vapautuminen edellyttää tällöinkin suostumusta. Suostumuksen antamatta jättäminen vastoin kuluttajariitalautakunnan suositusta voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen.



**Rakentamis-
vaiheen vakuus ja
rakentamisvaiheen
jälkeinen vakuus
vapautuvat
automaattisesti
viimeistään
12 kuukauden
kuluttua yhtiön
rakennuksen
vuositarkastuksen
pitämisestä, jos
yhtiölle on valittu
asumisaikainen
hallitus.**

VIRHEEN HAVAITSEMINEN JA REKLAMOINTI VUOSI- TARKASTUKSEN JÄLKEEN

Vuositarkastuksen jälkeen ilmevästä virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista on ilmoitettava eli reklamoidava kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Kun arvioidaan sitä, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, on ratkaiseva ajankohta se hetki, jolloin ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

KULUTTAJARIITILAUTAKUNNAN ratkaisukäytännössä on katsottu, että kohtuullinen aika virheestä ilmoittamiseen on yleensä 3–4 kuukautta siitä, kun virheen merkitys on selvinnyt

ostajalle. Jos reklamaatiota ei tehdä kohtuullisessa ajassa, menetetään oikeus vedota virheeseen. Myyjän vastuu rakennusvirheistä kestää enintään 10 vuotta.

VIRHEILMOITUS ELI reklamaatio on tehtävä osakkeiden myyjälle tai sellaiselle taholle, joka on sopimuksen perusteella velvollinen vastaamaan virheen korjaamisesta myyjän puolesta. Tällainen taho voi olla mm. rakennustyöt suorittanut urakoitsija. Virheilmoitus kannattaa aina tehdä kirjallisesti, esimerkiksi sähköpostitse. Vastuu ilmoituksen perille menosta on lähettäjällä, joten pyydä aina vastaan-

ottajalta vahvistus viestin vastaanottamisesta.

TALOYHTIÖLLÄ ON oikeus reklamoida sellaisista virheistä, jotka ilmenevät taloyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvassa rakennuksen tai kiinteistön osassa. Ostajalla on oikeus reklamoida tällaisista virheistä vain, jos taloyhtiö ei käytä oikeuttaan vedota yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin virheisiin. Edellytyksenä on lisäksi se, että virheellä on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan huoneistoon.

**ASUNTOKAUPAN VIRHE JA
VIIVÄSTYS SEKÄ
NIIDEN SEURAAMUKSET**

VIRHE

*Ostajalla on oikeus edellyttää uudelta asunnolta parempaa kuntoa kuin käytetyltä asunnolta.
Kaupanteon jälkeen voi ilmetä, ettei kaupan kohde olekaan sellainen kuin sen piti olla.
Tällöin puhutaan uuden asunnon virheistä. Nämä virheet voidaan jakaa seuraavasti:*

1. YLEINEN VIRHE ELI NS. LAATU- VIRHE

Asunto esimerkiksi poikkeaa sovitusta, määräyksistä tai hyvästä rakentamistavasta, aiheuttaa terveyshaittaa, on materiaaleiltaan huonolaatuinen tai ei muuten vastaa ostajan perusteltuja odotuksia.

2. TIEDON- ANTOVIRHE

Asunto esimerkiksi poikkeaa annetuista tiedoista, tietojen antaminen on laiminlyöty asuntomarkkinointiasetuksen tiedoista tai muista erityisistä seikoista, tietojen antaminen on laiminlyöty taikka on annettu väärää tietoa käyttö- tai hoito-ohjeista, ympäristöstä tai palveluista. Lisäksi edellytyksenä on, että laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

3. TALOUDELLINEN VIRHE

Myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taloudellisista vastuista tai velvoitteista, jättänyt antamatta asuntomarkkinointiasetuksessa vaaditun tai muun tiedon taikka taloudellinen tila poikkeaa taloussuunnitelmasta. Lisäksi edellytyksenä on, että laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

4. OIKEUDELLINEN VIRHE

Sivullinen omistaa asunnon taikka sivullisella on pantti- tai muu vastaava oikeus asuntoon.

VIRHEEN SEURAAMUKSET

Jos uuden asunnon kaupassa on myyjän vastuulle kuuluva virhe, on ostajalla oikeus esittää virheen perusteella vaatimuksia (ks. lisäksi vakuuden vapauttamista koskeva kappale edellä).

Vaihtoehtoja virheen seuraamuksille on viisi:

1. MAKSUSTA PIDÄTTÄYTYMINEN

Ostaja pidättäytyy maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Sitä käytetään yleensä painostuskeinona. Rahamäärää ei kuitenkaan saa pidättää yli vaatimusten.

2. VIRHEEN OIKAISEMINEN

Myyjä korjaa virheen omalla kustannuksellaan. Oikaiseminen on ensisijainen seuraamus suhteessa muihin seuraamuksiin.

3. HINNAN- ALENNUS

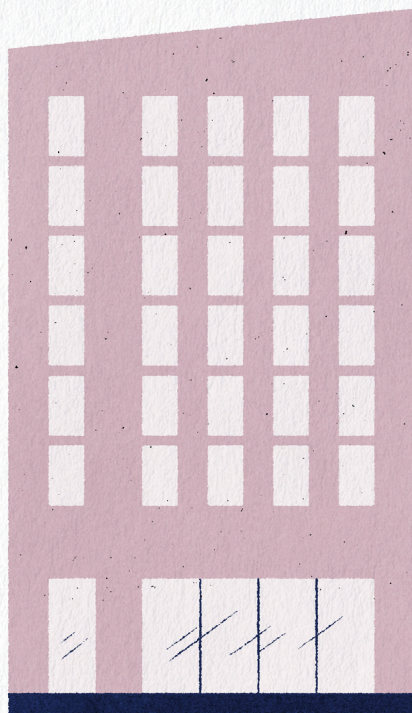
Virhettä vastaava hinnanalennus, jos virhettä ei oikaista.

4. KAUPAN PURKU

Jos virhe on olennainen eikä virheen oikaisu tai hinnanalennus tule kyseeseen. Kynnys on siten korkeammalla kuin hinnanalennuksessa.

5. VAHINGONKORVAUS

Jos virheestä aiheutuu vahinkoa. Välillisen vahingon myyjä on kuitenkin velvollinen korvaamaan vain, jos virhe tai vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puolelleen. Tällaisia vahinkoja ovat tulon menetys ja asunnon käyttöhyödyn olennainen menetys.



VIIVÄSTYS

Ostajalla on oikeus esittää viivästyksen perusteella vaatimuksia, jos asunnon hallintaa ei luovuteta tai suostumusta ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ei anneta sovittuna ajankohtana.

Jos osapuolet ovat sopineet tarkan luovutuspäivän sijasta arvioidusta valmistumisajasta, viivästysseuraamukset alkavat vasta, kun arviosta on kulunut 30 päivää. Asiasta tulee olla kauppakirjassa nimenomainen ehto, eikä aikaa ei ole mahdollista sopia pidemmäksi.

Myyjän ei tarvitse luovuttaa asunnon hallintaa ennen kuin kauppahinta on maksettu tai sovittu osa kauppahinnasta talletettu pankkiin myyjän lukuun. Ostajalla voi kuitenkin olla peruste pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta osittain.

VIIVÄSTYKSEN SEURAAMUKSET

*Mikäli asunnon hallinnan luovutus viivästyy,
ostajan käytettävissä ovat seuraavat keinot:*

1. MAKSUSTA PIDÄTTÄYTYMINEN ENNAKOIDUN VIIVÄSTYKSEN VUOKSI

Ostajalla on oikeus pidättäytyä kauppahintaerän maksamisesta, jos hänellä on perusteltu aihe olettaa, että hallinnan luovutus tulee viivästymään. Oikeus on siihen asti, kunnes myyjä saattaa todennäköisesti, että hän täyttää sopimuksen ajoissa tai turvaa sen vakuudella.

2. MAKSUSTA PIDÄTTÄYTYMINEN, KUN LUOVUTUS ON VIIVÄSTYNYT

Ostajalla on oikeus pidättäytyä maksun suorittamisesta luovutukseen saakka, jos asunnon hallinta on luovuttamatta tai suostumus saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on antamatta, kun kauppahintaerä erääntyy maksettavaksi. Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättäytyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen myyjän viivästykseen perustuvan vahingonkorvauksen vakuudeksi.

3. KAUPAN PURKU

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa myyjän olennaisen viivästykseen perusteella. Vaihtoehtoisesti ostaja voi asettaa myyjälle kohtuullisen lisääjän sopimuksen täyttämiseen purkamisen uhalla. Tällöin hänen ei tarvitse selvittää viivästykseen olennaisuutta. Jos myyjä osoittaa, että viivästys on ollut hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella, purkamiseen oikeuttaa vasta yli 60 päivää kestänyt viivästys, ellei ostaja joudu kohtuuttomaan tilanteeseen. Purkaminen ei ole mahdollista enää sen jälkeen, kun myyjä on täyttänyt velvollisuutensa liittyen asunnon luovutukseen ja omistusoikeuden siirtymiseen.

4. KAUPAN PURKU ENNAKOIDUN VIIVÄSTYKSEN VUOKSI

Jos on painavia syitä ennakolta olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan, ostajalla on oikeus purkaa kauppa jo ennen sovittua luovutusajankohtaa.

5. MYYJÄN TIEDUSTELUN VAIKUTUS PURKUOIKEUDEN KÄYTTÄMISEEN

Ostajalla ei ole purkuoikeutta, jos myyjä on tiedustellut ostajalta sopimuksen täyttämisen hyväksymisestä viivästyksestä huolimatta määrättyssä ajassa eikä ostaja vastaa kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan. Tiedustelutilanteessa ostajan passiivisuus johtaa siis purkuoikeuden menettämiseen. Purkaminen on mahdollista kuitenkin sen jälkeen, jos myyjä ei täytä sopimusta ilmoittamassaan ajassa.

6. VAHINGONKORVAUS VIIVÄSTYKSEN JOHDOSTA

Ostajalla on oikeus korvaukseen myyjän viivästyksen aiheuttamasta vahingosta, ellei viivästys ole johtunut myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä. Välillisiä vahinkoja myyjä on velvollinen korvaamaan vain, jos viivästys johtuu myyjän puolella olevasta huolimattomuudesta. Välillisenä vahinkona pidetään esimerkiksi vuokratulon menetystä ja asunnon käyttöhyödyn olenaista menetystä.



**USEIN KYSYTYT
KYSYMYKSET UUDISKOHDETTA
VUOKRATTAESSA**

1

MITEN VUOKRA-SOPIMUKSELLE KÄY, JOS RAKENNUS EI VALMISTU AJALLAAN?

➡ Vuokralaiselle syntyy oikeus purkaa sopimus, jos huoneiston hallintaan saamisen viivästyisestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa (esim. hänellä ei ole toista asuntoa). Oikeus voi syntyä myös ennakoidun viivästyksen johdosta.

➡ Vahingonkorvausta vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeus saada, jos vuokranantaja osoittaa, ettei viivästys ole johtunut hänen toimenpiteistään, laiminlyönnistään tai muusta huolimattomuudesta.

2

MITÄ JOS HUONEISTOSSA ON VAIKEA ASUA RAKENNUTTAJAN SUORITTAMIEN KORJAUSTEN AIKANA?

➡ Vuokralaiselle syntyy oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vahingonkorvausta vuokralaisella ei sen sijaan ole oikeutta saada ilman vuokranantajan tuottamusta.

➡ Sopimuksen purkamiseen vuokralainen on oikeutettu silloin, kun huoneisto tulee puutteesta johtuen asumiseen kelpaamattomaan tai hankalasti asutavaan kuntoon eikä puutteellisuutta korjata sovitussa ajassa tai voida ylipäänsä korjata.

➡ Myyjä on velvollinen korvaamaan vuokratulon menetyksen vain, jos viivästys tai vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

3

MITÄ JOS VUOKRALAINEN EI ILMOITA HAVAITSEMISTAAN VIRHEISTÄ TAI PUUTTEISTA?

➡ Vuokralaisen on ilmoitettava viipymättä vuokranantajalle huoneiston vioista ja puutteista. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenmisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

➡ Jos vuokralainen laiminlyö ilmoittamisvelvollisuutensa, hän vastaa laiminlyönnistä aiheutuneesta vahingosta.

4

ENTÄ JOS VUOKRALAINEN ESTÄÄ VUOKRANANTAJAA TAI RAKENNUTTAJAA PÄÄSEMÄSTÄ HUONEISTOON JA KORJAAMASTA VIRHEITÄ?

➡ Huoneistossa voidaan välittömästi suorittaa hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös korjaustyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa edellyttäen, että vuokranantaja ilmoittaa siitä vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista.

➡ Taloyhtiön edustajalla on oikeus päästä huoneistoon suorittamaan korjauksia. Asumiseen vaikuttavista töistä on ilmoitettava sekä osakkaalle että asukkaalle etukäteen riittävän ajoissa. Vain kiireelliset kunnossapitotyöt voidaan suorittaa välittömästi ilman ennakoilmoitusta.

➡ Jos huoneistossa käynneistä ja korjaustöiden suorittamisen ajankohdasta ei pystytä sopimaan, vuokranantajalla tai taloyhtiöllä on viime kädessä oikeus saada poliisilta virka-apua huoneistoon pääsemiseksi ja tarpeellisten korjausten suorittamiseksi.

➡ Huoneiston korjausten estämisestä voi seurata vahingonkorvausvastuu.

5

MITEN TULEE TOIMIA, JOS HUONEISTO TODETAAN ESIMERKIKSI RAKENNUS- VIRHEEN VUOKSI TERVEYDELLE HAITALLISEKSI JA ASETETAAN JOPA ASUMISKIELTOON?

➡ Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus heti, jos vuokralaisen tai esimerkiksi hänen kotiväkeensä kuuluvan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä asumiseen. Näyttövastuu ilmeisen terveyshaitan olemassaolosta on siihen vetoavalla vuokralaisella.

➡ Vuokrasopimus lakkaa kuitenkin automaattisesti siinä tapauksessa, jos viranomainen kieltää asunnon käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn asumistarkoitukseen asettamalla sen asumiskieltoon.

OPAS ON TEHTY SUOMEN VUOKRANANTAJIEN
JA KIINTEISTÖLIITON YHTEISTYÖNÄ.



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT