

Sisällys

Alkusanat	3
1 Johdanto	6
1.1 Uuden asunnon kauppa ja asuntokauppalaki.....	6
1.2 Rakennuttaja.....	6
1.3 Rakentamisvaihe.....	8
1.4 Uudisrakentamiseen verrattava korjausrakentaminen.....	8
2 Osakkeenostajien kokous ja hallinnon luovutuskokous	10
2.1 Osakkeenostajien kokous.....	10
Koollekutsuminen.....	10
Käsiteltävät asiat.....	11
2.2 Hallinnon luovutuskokous.....	11
Koollekutsuminen.....	11
Käsiteltävät asiat.....	12
Luovutettavat asiakirjat.....	13
2.3 Asukaskokous.....	13
2.4 Toimenpiteitä hallinnon luovutuksen jälkeen.....	14
Isännöitsijän valinta (mahdollisesti).....	14
Hallituksen järjestäytyminen.....	14
Taloyhtiön säännöt, sopimukset ja asiakirjat.....	14
Käytännön asiat ja muut sovittavat asiat.....	15
2.5 Taloyhtiön huollon järjestäminen.....	16
Rakennusajan jälkeinen huolto.....	16
Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.....	17
Tarkastukset ja reklamointi.....	18
2.6 Tiedottaminen.....	19
3 Uudiskohteen talous ja sen suunnittelu	22
3.1 Rakennuttamisen liiketoimintamalli.....	22
3.2 Hoitovastike ja talousarvio.....	23
3.3 Rahoitusvastike eli pääomavastike.....	24
3.4 Vesiennakko.....	25
3.5 Muut vastikkeet ja käyttömaksut.....	26
3.6 Tonttivistike.....	26
4 Uudiskohteen tarkastukset	28
4.1 Loppukatselmus.....	28
4.2 Ostajan omatoiminen tarkastus.....	28
4.3 Vuositarkastus.....	29
Osakkaan kannalta huomioitavaa.....	31
Taloyhtiön kannalta huomioitavaa.....	32
5 Vakuudet	34
5.1 Rakennusajan vakuus.....	34
5.2 Rakennusajan vakuuden vapauttaminen.....	35

5.3	Rakennusajan jälkeinen vakuus.....	35
5.4	Vakuuksien vapauttamisen vastustaminen	36
	Vakuuksien automaattinen vapautuminen	36
	Vakuuden pidättäminen.....	36
	Seuraukset aiheuttomasta pidättämisestä	36
5.5	Myyjän suorituskyvyttömyysvakuus	37
6	Mikä on asuntokauppavirhe ja kuka vastaa mahdollisista virheistä?	40
6.1	Johdanto.....	40
6.2	Rakennuttajan vastuu oikeuskäytännön perusteella	40
6.3	Vastuu asuntokauppalain perusteella.....	41
	Yleinen virhesäännös	42
	Tiedonantovirhe.....	44
	Taloudellinen virhe.....	44
	Oikeudellinen virhe	46
6.4	Urakkasopimukseen perustuva vastuu	46
7	Vastuu ja vastuun vanhentuminen	48
7.1	Vastuu rakennusaikaisista virheistä.....	48
7.2	Vuositarkastus ja vastuu.....	48
7.3	Ns. kymmenvuotisvastuu.....	49
7.4	Vastuun vanhentuminen.....	51
8	Reklamaation tekeminen.....	52
8.1	Reklamaation tärkeys.....	52
	Rakennuttajan vastuu ennen vuositarkastuskokousta.....	52
	10-vuotisvastuu	52
	”10-vuotistarkastus”.....	52
8.2	Kuka reklamoi ja mistä.....	53
8.3	Kenelle reklamoidaan.....	54
8.4	Reklamaation sisältö ja muoto	54
9	Virheeseen liittyvät vaatimukset.....	56
9.1	Yleistä	56
9.2	Virheen oikaisu	56
9.3	Kaupan purku ja hinnanalennus.....	57
	Kaupan purku.....	57
	Hinnanalennus.....	58
9.4	Vahingonkorvaus.....	58
10	Mitä tehdään, kun rakennuttaja ei korjaa?.....	60
10.1	Kun rakennuttaja ei korjaa	60
10.2	Keinot korjata tilanne.....	60
	Käsitteet.....	62
	Liitteet	68
	Liite 1 Huoneiston tarkastusohjeita ostajalle	68
	Liite 2 Osakkeenostajien kokous, pöytäkirjamalli.....	74
	Liite 3 Hallinnon luovutuskokous, pöytäkirjamalli	76
	Liite 4 Vuositarkastuskokous, pöytäkirjamalli.....	78
	Liite 5 Pihataparakennusohje, malli.....	82
	Liite 6 Järjestyssäännöt, malli	84
	Liite 7 Esimerkki luovutettavista asiakirjoista	85
	Liite 8 Reklamaatiomalli.....	86