

# ASUNTOKAUPPALAKI

**Tapio Nevala**

TALENTUM PRO ■ Helsinki 2016

3., uudistettu painos

Copyright © 2016 Talentum Media Oy ja Tapio Nevala  
Yhteistyössä Lakimiesliiton Kustannus

Kansi: Outi Pallari  
Taitto: Marja-Leena Saari

ISBN 978-952-14-2791-6  
ISBN 978-952-14-2792-3 (verkkokirja)  
ISBN 978-952-14-2793-0 (sähkökirja)

BALTO print  
Liettua 2016

*Palaute kirjasta: [www.talentumshop.fi](http://www.talentumshop.fi)*

# Sisällys

ESIPUHE .....	V
LYHENTEITÄ .....	XXI
<b>1 JOHDANTO .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Asuntokauppaan sovellettava lainsäädäntö .....</b>	<b>1</b>
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
<b>1.2 Asuntokauppalain yleinen soveltamisala .....</b>	<b>4</b>
1.2.1 Asunto-osake .....	4
1.2.2 Asunto-osuuskunnan osuus .....	4
1.2.3 Osaomistusasunto .....	4
1.2.4 Muun kuin asunnon hallintaan oikeuttava yhteisöosuus .....	5
1.2.5 Milloin asuntokauppalakia ei sovelleta .....	5
<b>1.3 Asuntokauppalain keskeisiä määritelmiä .....</b>	<b>6</b>
1.3.1 Asuntoyhteisö .....	6
1.3.2 Osaomistusyhtiö ja osaomistusyhteisö .....	6
1.3.3 Kuluttaja .....	7
1.3.4 Elinkeinonharjoittaja .....	7
1.3.5 Muu kaupan osapuoli .....	8
1.3.6 Perustajaosakas .....	8

## Sisällys

1.3.7	Rakentamisvaihe . . . . .	9
1.3.8	Ennakkomarkkinointi . . . . .	10
<b>1.4</b>	<b>Asuntokauppatyypit . . . . .</b>	<b>10</b>
1.4.1	Uuden asunnon kauppa. . . . .	11
1.4.2	Käytetyn asunnon kauppa . . . . .	13
<b>1.5</b>	<b>Asuntokauppa tapahtumaketjuna . . . . .</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>ASUNTOKAUPAN KOHDE ELI MITÄ MYYDÄÄN . . . . .</b>	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>Asunto-osake . . . . .</b>	<b>15</b>
2.1.1	Osakekirja . . . . .	16
2.1.2	Yhtiöjärjestys . . . . .	19
2.1.2.1	Osakehuoneisto . . . . .	19
2.1.2.2	Lunastuslauseke . . . . .	24
2.1.2.3	Kunnossapitovastuun jakautuminen. . . . .	29
<b>2.2</b>	<b>Tarpeisto . . . . .</b>	<b>31</b>
<b>2.3</b>	<b>Kohteen kunto . . . . .</b>	<b>32</b>
<b>2.4</b>	<b>Omistamiseen liittyvät taloudelliset seikat . . . . .</b>	<b>33</b>
2.4.1	Yhtiövastike . . . . .	33
2.4.2	Yhtiön taloudellinen tilanne . . . . .	35
2.4.3	Yhtiölainaosuus . . . . .	35
<b>2.5</b>	<b>Vuokrattu huoneisto . . . . .</b>	<b>36</b>
<b>2.6</b>	<b>Rakentamisvaiheen asunto kaupan kohteensa . . . . .</b>	<b>37</b>
<b>2.7</b>	<b>Valmis uusi asunto kaupan kohteena . . . . .</b>	<b>39</b>
<b>2.8</b>	<b>Kohteen selvittäminen asiapapereista . . . . .</b>	<b>40</b>
2.8.1	Isännöitsijäntodistus . . . . .	40
2.8.2	Yhtiöjärjestys . . . . .	48
2.8.3	Kaavoitustiedot . . . . .	48
2.8.4	Huoneenvuokrasopimus . . . . .	49
2.8.5	Pienet asunto-osakeyhtiöt . . . . .	49
2.8.6	Uuden asunnon asiakirjat . . . . .	49

<b>3</b>	<b>KAUPPANEUVOTTELUISSA OSTAJALLE ANNETTAVAT TIEDOT</b>	51
<b>3.1</b>	<b>Myyjän tiedonantovelvollisuus</b>	51
3.1.1	Käytetyn asunnon myynti	52
3.1.2	Uuden asunnon myynti	53
<b>3.2</b>	<b>Ennakkomarkkinointi</b>	55
<b>3.3</b>	<b>Yleismarkkinointi</b>	56
3.3.1	Ilmoittelu	57
3.3.2	Esittely	58
<b>3.4</b>	<b>Ostoneuvotteluvaihe</b>	62
<b>3.5</b>	<b>Ostajan tarkastusvelvollisuus</b>	64
3.5.1	Ostajan tietoisuus	64
3.5.2	Asunnon tarkastaminen	64
3.5.3	Uuden asunnon tarkastaminen	65
<b>4</b>	<b>VARAUKSET JA OSTOTARJOUKSET</b>	69
<b>4.1</b>	<b>Varaus</b>	69
<b>4.2</b>	<b>Ostotarjouksesta yleisesti</b>	71
4.2.1	Sopimuksen syntyminen	72
4.2.2	Tarjouksen ehdot	73
4.2.3	Tarjoustyypit	74
<b>4.3</b>	<b>Käsirahallinen ostotarjous</b>	74
4.3.1	Käsirahasopimuksen muoto	74
4.3.2	Käsirahan merkitys	75
4.3.3	Käsirahan suuruus	77
4.3.4	Käsirahan ja hyvityksen sovittelu	77
4.3.5	Käsirahan kanssa päällekkäisten tarjousten kielto	78
4.3.6	Säännösten pakottavuus	79
4.3.7	Välityslieki ja käsiraha	79
<b>4.4</b>	<b>Tarjous vakiokorvausehdolla</b>	80
4.4.1	Vakiokorvausehtoisen tarjouksen muoto	80
4.4.2	Vakiokorvausehtoisen tarjouksen merkitys	81

## Sisällys

4.5	Muut tarjoukset	82
4.6	Esisopimus	82
5	<b>RAKENTAMISVAIHEESSA OLEVAN ASUNNON KAUPPA</b>	85
5.1	<b>Asuntokauppalain 2 luvun soveltaminen</b>	85
5.1.1	Asunto-osakkeet ja muut asuntoyhteisön osuudet	87
5.1.2	Uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen	88
5.1.3	Lisärakentaminen	90
5.1.4	Ostettavaksi tarjoaminen	91
5.1.5	Ryhmärakennuttaminen	92
5.2	<b>Rakentamisvaihe</b>	93
5.2.1	Rakentamisvaiheen alkaminen	93
5.2.2	Rakentamisvaiheen päätyminen	94
5.3	<b>Rakentamisvaiheen suojajärjestelmän sisältö</b>	95
5.4	<b>Turva-asiakirjat</b>	96
5.4.1	Turva-asiakirjat uudisrakentamisessa ja uudisrakentamiseen verrattavassa korjausrakentamisessa	96
5.4.2	Turva-asiakirjat lisärakentamisessa	98
5.4.3	Taloussuunnitelma	100
5.4.3.1	Taloussuunnitelman sisältö	100
5.4.3.2	Lisärakentamishankkeen taloussuunnitelma	101
5.4.3.3	Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen	102
5.4.3.4	Taloussuunnitelman muuttaminen ilman osakkeenostajien suostumusta	103
5.5	<b>Vakuudet</b>	105
5.5.1	Rakentamisvaiheen vakuus	105
5.5.2	Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus	107
5.5.3	Suorituskyvyttömyysvakuus	107
5.5.4	Vakuudet osaomistusyhtiöissä	110

<b>5.6 Säilyttäjä</b> .....	111
5.6.1 Säilyttäjän velvollisuudet .....	112
5.6.1.1 Turva-asiakirjojen säilyttäminen. . . . .	112
5.6.1.2 Turva-asiakirjojen tarkistaminen . . .	112
5.6.1.3 Turva-asiakirjojen ajan tasalla pitäminen .....	113
5.6.1.4 Vakuuksien valvominen .....	115
5.6.1.5 Tietojen antaminen turva-asia- kirjoista .....	115
5.6.1.6 Luettelo .....	115
5.6.1.7 Panttikirjojen säilyttäminen .....	116
5.6.1.8 Osakekirjojen painattaminen .....	116
5.6.2 Palkkiot .....	117
5.6.3 Säilyttäjän vastuu. ....	117
<b>5.7 Rakentamisvaiheen kaupan tekeminen</b> .....	118
5.7.1 Kaupan muoto .....	119
5.7.2 Kauppakirjan sisältö .....	119
5.7.3 Kauppahinta .....	122
5.7.4 Asunnon valmistumisajankohta tai asunnon hallinnan luovutus. ....	127
5.7.5 Vastuu asunnosta aiheutuvista kustannuksista .....	127
5.7.6 Vaaranvastuu. ....	130
<b>5.8 Kaupanteon jälkeen</b> .....	131
5.8.1 Kaupasta ilmoittaminen. ....	131
5.8.2 Osakkeenostajien kokous. ....	131
5.8.2.1 Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja .....	133
5.8.2.2 Rakennustyön tarkkailija .....	134
5.8.3 Kaupan peruuttaminen .....	135
5.8.4 Asunnon hallinnan luovutus .....	135
5.8.5 Osakekirjan luovutus. ....	136
5.8.6 Ostajan oikeus pidätyä maksusta myyjän viivästyksen vuoksi. ....	138
5.8.7 Turva-asiakirjojen ja panttikirjojen pois- luovuttaminen .....	139

## Sisällys

5.8.8	Yhtiön hallinnon luovuttaminen . . . . .	139
5.8.9	Vuositarkastus . . . . .	141
5.8.10	Kaupanteon jälkeiset toimet osaomistus- yhtiössä . . . . .	143
<b>5.9</b>	<b>Vakuuksien vapauttaminen . . . . .</b>	<b>144</b>
5.9.1	Rakentamisvaiheen vakuus . . . . .	144
5.9.2	Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus . . . . .	146
5.9.3	Tuomioistuimen tai kuluttajariitalauta- kunnan ratkaisu . . . . .	146
5.9.4	Vahingonkorvausvelvollisuus . . . . .	147
5.9.5	Vakuuksien vapautuminen ilman suostumuksia . . . . .	147
5.9.6	Rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden käyttäminen . . . . .	148
5.9.7	Suorituskyvyttömyysvakuuden käyttäminen . . . . .	150
5.9.7.1	Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuunrajoitukset . . . . .	150
5.9.7.2	Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyys- vakuudessa . . . . .	151
5.9.7.3	Suorituskyvyttömyysvakuus lisä- rakentamisessa . . . . .	151
<b>5.10</b>	<b>Perustajaosakkaan velat ja konkurssi . . . . .</b>	<b>152</b>
5.10.1	Ulosmittauskielto . . . . .	152
5.10.2	Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset . . . . .	153
5.10.2.1	Kaupan purku . . . . .	154
5.10.2.2	Hankkeen saattaminen päätökseen . . . . .	154
<b>5.11</b>	<b>Rangaistussäännös . . . . .</b>	<b>155</b>
<b>6</b>	<b>VALMIIN UUDEN ASUNNON KAUPPA . . . . .</b>	<b>157</b>
<b>6.1</b>	<b>Asuntokauppalain 4 luvun soveltaminen . . . . .</b>	<b>157</b>
<b>6.2</b>	<b>Vakuudet . . . . .</b>	<b>160</b>
6.2.1	Valmiin uuden asunnon kaupan täydentävä vakuus . . . . .	160
6.2.2	Suorituskyvyttömyysvakuus . . . . .	162



<b>6.3 Kuka myy – sopijaosapuolet</b> . . . . .	164
6.3.1 Myyjän omistusoikeus . . . . .	164
6.3.1.1 Osakekirja ja isännöitsijäntodistus . .	164
6.3.1.2 Muu selvitys . . . . .	165
6.3.1.3 Oikeushenkilö myyjänä . . . . .	165
6.3.2 Valtuus . . . . .	165
<b>6.4 Kaupan tekeminen</b> . . . . .	166
6.4.1 Kauppakirjan muoto ja sisältö . . . . .	166
6.4.2 Kaupan kohde . . . . .	166
6.4.3 Kauppahinta . . . . .	167
6.4.4 Kauppahinnan korottaminen . . . . .	167
6.4.5 Kauppahinnan maksuaikataulu . . . . .	169
6.4.6 Omistusoikeuden siirtyminen . . . . .	172
6.4.7 Osakekirjan luovutus ja siirtomerkintä . . . . .	172
6.4.8 Vakuusjärjestelyt . . . . .	173
6.4.8.1 Omistusoikeus siirtyy heti . . . . .	174
6.4.8.2 Omistuksenpidätys . . . . .	174
6.4.9 Asunnon hallinnan luovutus . . . . .	177
6.4.9.1 Myyjän viivästys . . . . .	177
6.4.9.2 Myyjän ennakkoviivästys . . . . .	177
6.4.10 Vastuu asunnosta aiheutuvista kustannuksista . . . . .	178
6.4.11 Vaaranvastuu . . . . .	181
6.4.12 Kaupan muita ehtoja . . . . .	181
6.4.12.1 Annetut tiedot . . . . .	181
6.4.12.2 Vastuunrajoitusehdot (vastuu- vapauslausekkeet) . . . . .	182
<b>6.5 Kaupan teon jälkeen</b> . . . . .	182
6.5.1 Kaupan peruuttaminen . . . . .	182
6.5.2 Varainsiirtoveron maksu . . . . .	182
6.5.3 Saannon rekisteröinti . . . . .	183
6.5.4 Vuositarkastus . . . . .	184

<b>7</b>	<b>KÄYTETYN ASUNNON KAUPPA</b>	187
<b>7.1</b>	<b>Asuntokauppalain 6 luvun soveltaminen</b>	187
<b>7.2</b>	<b>Kuka myy – sopijapuolet</b>	190
7.2.1	Myyjän omistusoikeus	190
7.2.2	Valtuutus	191
7.2.3	Yhteisomistus	191
7.2.4	Vallintarajoitukset	192
7.2.4.1	Avoliitto	192
7.2.4.2	Rekisteröity parisuhde	193
7.2.4.3	Avoliitto	193
7.2.4.4	Kuolleen puolison omaisuuden vallinta	194
7.2.4.5	Lesken omaisuuden vallinta	194
7.2.4.6	Vallintarajoitukset ennen 1.1.1988.	195
7.2.5	Vajaavaltaiset	195
7.2.6	Kuolinpesä	195
7.2.7	Oikeushenkilö myyjänä	197
<b>7.3</b>	<b>Kauppan tekeminen</b>	197
7.3.1	Kauppakirjan muoto ja sisältö	197
7.3.2	Kauppan kohde	199
7.3.3	Kauppahinta	199
7.3.4	Kauppahinnan maksuaikataulu	200
7.3.5	Omistusoikeuden siirtyminen	201
7.3.6	Osakekirjan luovutus ja siirtomerkintä	202
7.3.7	Kauppahinnan vakuusjärjestelyt	202
7.3.7.1	Omistusoikeus siirtyy heti	204
7.3.7.2	Omistuksenpidätys	207
7.3.8	Asunnon vapautuminen	211
7.3.9	Asunnosta aiheutuvat kustannukset	214
7.3.10	Kauppan muita ehtoja	216
7.3.10.1	Selvitys annetuista tiedoista	216
7.3.10.2	Tarpeisto	217
7.3.10.3	Kohteen kunto	218
7.3.10.4	Vastuunrajoitusehdot (vastuu- vapauslausekkeet)	218
7.3.10.5	Vaaranvastuu	219

<b>7.4 Kaupanteon jälkeen</b> .....	220
7.4.1 Kaupan peruuttaminen .....	220
7.4.2 Varainsiirtoveron maksu .....	221
7.4.3 Saannon rekisteröinti .....	222
<b>8 SOPIMUSRIKKOMUKSET</b> .....	225
<b>8.1 Uuden asunnon viivästys</b> .....	226
8.1.1 Myyjän viivästys .....	226
8.1.1.1 Asunnon hallinnan luovutus .....	226
8.1.1.2 Osakekirjan luovuttaminen ostajalle .....	228
8.1.1.3 Myyjän viivästykseen seuraamukset ..	230
8.1.2 Ostajan viivästys .....	240
8.1.2.1 Ostajan viivästykseen seuraamukset ..	240
8.1.3 Kaupan peruuttaminen .....	244
<b>8.2 Käytetyn asunnon viivästys</b> .....	246
8.2.1 Myyjän viivästys .....	246
8.2.1.1 Asunnon hallinnan luovutus .....	247
8.2.1.2 Osakekirjan luovuttaminen ostajalle.	248
8.2.1.3 Myyjän viivästykseen seuraamukset ..	248
8.2.2 Ostajan viivästys .....	253
8.2.2.1 Kauppahinnan maksu .....	254
8.2.2.2 Ostajan viivästykseen seuraamukset ..	254
8.2.3 Kaupan peruuttaminen .....	260
<b>8.3 Uuden asunnon virheet</b> .....	261
8.3.1 Yleinen virhesäännös .....	262
8.3.1.1 Poikkeama sopimuksesta .....	262
8.3.1.2 Poikkeama määräyksistä .....	263
8.3.1.3 Terveystieteellinen haitta .....	263
8.3.1.4 Hyvän rakentamistavan vastaisuus ..	264
8.3.1.5 Materiaalien huonot ominaisuudet ..	265
8.3.1.6 Poikkeama asunnonostajan odotuksista .....	266
8.3.2 Tiedonantovirhe .....	267
8.3.2.1 Poikkeama annetuista tiedoista. ....	268
8.3.2.2 Asuntomarkkinointiasetuksen mukaisia tietoja ei ole annettu .....	270

## Sisällys

8.3.2.3	Erityiset tiedot . . . . .	271
8.3.2.4	Tiedot materiaalien ja laitteiden käytöstä ja hoidosta . . . . .	272
8.3.2.5	Asunnon ympäristöä ja palveluja koskevat tiedot . . . . .	272
8.3.2.6	Kaupanteon jälkeen annetut tiedot . . . . .	275
8.3.3	Taloudellinen virhe . . . . .	276
8.3.3.1	Virheellinen tai harhaanjohtaja tieto . . . . .	276
8.3.3.2	Tietojen antamatta jättäminen . . . . .	277
8.3.3.3	Tiedon antamatta jättäminen muusta taloudellisesta seikasta . . . . .	278
8.3.3.4	Taloudellinen tilanne poikkeaa taloussuunnitelmasta . . . . .	278
8.3.4	Oikeudellinen virhe . . . . .	279
8.3.4.1	Sivullinen omistaa kaupan kohteen . . . . .	280
8.3.4.2	Sivullisella pantti- tai muu oikeus . . . . .	280
8.3.5	Takuun merkitys . . . . .	281
8.3.6	Ostajan tarkastusvelvollisuuden merkitys . . . . .	282
8.3.6.1	Rakentamisvaiheessa oleva asunto . . . . .	282
8.3.6.2	Valmis uusi asunto . . . . .	282
8.3.6.3	Annetut tiedot . . . . .	283
8.3.6.4	Myyjän huolimattomuus . . . . .	284
8.3.7	Virheellisyyden määräävä ajankohta . . . . .	284
8.3.8	Virheilmoitus eli reklamaatio . . . . .	285
8.3.8.1	Vuositarkastus . . . . .	285
8.3.8.2	Vuositarkastuksen jälkeen havaitut virheet . . . . .	287
8.3.9	Asuntoyhteisön oikeus vedota virheisiin . . . . .	291
8.3.9.1	Yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat viat . . . . .	291
8.3.9.2	Osakkaan kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat viat . . . . .	292
8.3.9.3	Asuntoyhteisön oikeus vedota sopimukseen . . . . .	292

8.3.9.4 Oikeus korvaukseen yhteisö- oikeudellisten säännösten perusteella . . . . .	293
8.3.10 Laitetoimittajan vastuu . . . . .	293
8.3.11 Virheen seuraamukset uuden asunnon kaupassa . . . . .	294
8.3.11.1 Ostajan oikeus pidäytyä maksusta . . . . .	295
8.3.11.2 Ostajan oikeus vaatia virheen oikaisemista . . . . .	296
8.3.11.3 Hinnanalennus . . . . .	300
8.3.11.4 Kaupan purku . . . . .	302
8.3.11.5 Vahingonkorvaus . . . . .	305
<b>8.4 Käytetyn asunnon virheet . . . . .</b>	<b>311</b>
8.4.1 Yleinen virhesäännös . . . . .	312
8.4.1.1 Poikkeama sopimuksesta . . . . .	312
8.4.1.2 Poikkeama annetuista tiedoista . . . . .	313
8.4.1.3 Tietojen antamisen laiminlyönti . . . . .	316
8.4.1.4 Salainen virhe . . . . .	317
8.4.1.5 Tiedot ympäristöstä ja palveluista . . . . .	320
8.4.1.6 Asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset tiedot . . . . .	320
8.4.2 Taloudellinen virhe . . . . .	321
8.4.2.1 Virheellinen tai harhaanjohtava tieto . . . . .	322
8.4.2.2 Tietojen antamatta jättäminen . . . . .	322
8.4.2.3 Taloudelliset velvoitteet merkittävästi suuremmat (salainen taloudellinen virhe) . . . . .	327
8.4.2.4 Asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset tiedot . . . . .	329
8.4.3 Oikeudellinen virhe . . . . .	329
8.4.3.1 Sivullinen omistaa . . . . .	330
8.4.3.2 Sivullisella muu oikeus . . . . .	330
8.4.4 Elinkeinonharjoittajan vastuu asunnossa tehdyistä korjaus- ja parannustöistä . . . . .	332
8.4.5 Ennakkotarkastuksen merkitys . . . . .	333

## Sisällys

8.4.6	Virheellisuuden määrävä ajankohta . . . . .	335
8.4.7	Virheilmoitus eli reklamaatio . . . . .	335
8.4.7.1	Virheilmoitus- eli reklamaatioaika . . . . .	336
8.4.7.2	Kahden vuoden määräaika . . . . .	338
8.4.8	Virheen seuraamukset käytetyn asunnon kaupassa . . . . .	339
8.4.8.1	Maksusta pidättyminen . . . . .	340
8.4.8.2	Hinnanalennus . . . . .	341
8.4.8.3	Kaupan purku . . . . .	343
8.4.8.4	Vahingonkorvaus . . . . .	345
8.4.9	Ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuu . . . . .	347
8.4.9.1	Ensimmäisen myyjän vastuu . . . . .	347
8.4.9.2	Laitetoimittajan vastuu . . . . .	350
<b>8.5</b>	<b>Myyjän takautumisoikeus . . . . .</b>	<b>351</b>
8.5.1	Asuntoyhteisöltä saadut tiedot . . . . .	351
8.5.2	Takautumisoikeus rakentamisessa tapahtuneiden virheiden perusteella . . . . .	352
<b>8.6</b>	<b>Muiden tahojen vastuusta . . . . .</b>	<b>353</b>
8.6.1	Asunto-osakeyhtiölain mukainen vastuu . . . . .	353
8.6.2	Kiinteistönvälityslähteen vastuusta . . . . .	356
<b>8.7</b>	<b>Panttina olevan asunnon myynti . . . . .</b>	<b>356</b>
<b>8.8</b>	<b>Riitojen käsittely . . . . .</b>	<b>358</b>
8.8.1	Kuluttajariitalautakunta . . . . .	358
8.8.2	Käräjäoikeus . . . . .	360
8.8.3	Välimiesmenettely . . . . .	360
<b>9</b>	<b>RYHMÄRAKENNUTTAMINEN . . . . .</b>	<b>361</b>
<b>9.1</b>	<b>Ryhmärakennuttamisen määritelmä . . . . .</b>	<b>361</b>
<b>9.2</b>	<b>Ryhmärakennuttamislain soveltamisala . . . . .</b>	<b>362</b>
<b>9.3</b>	<b>Soveltamisalan rajoitukset . . . . .</b>	<b>365</b>
<b>9.4</b>	<b>Ryhmärakennuttajakonsultti . . . . .</b>	<b>366</b>
9.4.1	Vastuuvakuutus . . . . .	367
9.4.2	Tiedonantovelvollisuus ennen konsultti- sopimuksen tekemistä . . . . .	369

9.4.3	Konsulttisopimuksen tekeminen . . . . .	370
9.4.4	Ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus . . . . .	372
<b>9.5</b>	<b>Ryhmärakennuttamishankkeen käynnistäminen . . . . .</b>	<b>374</b>
9.5.1	Ryhmän käynnistämä hanke . . . . .	375
9.5.2	Ryhmärakennuttajakonsultti ryhmän toimeksiannosta . . . . .	375
9.5.3	Ryhmärakennuttajakonsultin itsenäisesti käynnistämä hanke . . . . .	375
<b>9.6</b>	<b>Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi . . . . .</b>	<b>377</b>
9.6.1	Markkinoinnissa annettavat tiedot . . . . .	378
9.6.2	Varaukset ja osallistumismaksut . . . . .	380
9.6.2.1	Osallistumismaksun suuruus . . . . .	381
9.6.2.2	Osallistumismaksun käyttäminen ja palauttaminen . . . . .	382
<b>9.7</b>	<b>Ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen . . . . .</b>	<b>384</b>
9.7.1	Kiinteistömuotoinen hanke . . . . .	385
9.7.1.1	Ennakkotiedot . . . . .	386
9.7.1.2	Ryhmärakennuttamissopimuksen tekeminen . . . . .	391
9.7.1.3	Urakka- ja muiden hankinta- sopimusten valmistelu . . . . .	393
9.7.1.4	Urakka- ja hankintasopimuksista päättäminen . . . . .	395
9.7.1.5	Rakentamisvaiheen päättyminen . . . . .	395
9.7.2	Asuntoyhteisömuotoinen hanke . . . . .	395
9.7.2.1	Ennakkotiedot . . . . .	396
9.7.2.2	Ryhmärakennuttamisasiakirjojen luovuttaminen . . . . .	403
9.7.2.3	Ryhmärakennuttamissopimuksen tekeminen . . . . .	407
9.7.2.4	Asunto-osakeyhtiön perustaminen . . . . .	410
9.7.2.5	Urakka- ja muiden hankinta- sopimusten valmistelu . . . . .	411
9.7.2.6	Urakka- ja hankintasopimuksista päättäminen . . . . .	412
9.7.2.7	Vakuudet . . . . .	414

## Sisällys

<b>9.8 Eri tahojen vastuut ryhmärakennuttamishankkeissa</b>	<b>418</b>
9.8.1 Ryhmärakennuttajakonsultin vastuu	418
9.8.2 Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän vastuu	421
9.8.3 Yhtiön vahingonkorvausvastuu	421
9.8.4 Rakentamisvaiheen aikaisen hallituksen ja isännöitsijänvastuu	422
9.8.5 Urakoitsijan vastuu	422
9.8.6 Hankkeeseen ryhtyvän vastuu edelleen myynnissä	423
<b>LÄHTEET JA KIRJALLISUUS</b>	<b>425</b>
<b>OIKEUSTAPAUKSET</b>	<b>427</b>
<b>ASIAHAKEMISTO</b>	<b>429</b>