

Osta uusi asunto

TEE TURVALLINEN KAUPPA!



Asunto-osakkeiden kauppaan sovelletaan ASUNTOKAUPPALAKIA

Luotettava asuntorakentaja huolehtii lain velvoitteiden noudattamisesta ja asukkaan etujen toteutumisesta. Myös ostajan kannattaa tuntea oikeutensa erityisesti uuden asunnon kaupassa.



ENNAKKOMARKKINOINTI

Asuntojen myyjä selvittää usein ennakkomarkkinoinnin avulla asiakkaiden kiinnostusta kohdetta ja siinä myytäviksi suunniteltuja asuntoja kohtaan. Kaikki ennakkomarkkinointivaiheessa kohteesta annettavat tiedot ovat alustavia ja myyjä täsmentää ne yksipuolisesti ennen varsinaista kaupantekoa. **Ennakkovaraus ei velvoita varaajaa lopullisen kaupan tekemiseen. Ennakkovaruksen voi peruuttaa ilman ehtoja ja kustannuksia.**

KAUPPA RAKENTAMISVAIHEESSA

Uudet asunnot myydään yleensä jo rakentamisen aikana. **Ostajan kannattaa tiedustella rakentajan tai rakennuttajan kokemusta asuntotuotannosta** ja tarkistaa, että asuntokauppalain määräyksiä osakkeenostajien suojaamisesta rakentamisvaiheessa on noudatettu. Tärkeimpiä suojasäännöksiä ovat:

- **Ostaja saa kohdetta koskevia tietoja ns. turva-asiakirjoista, joita ovat teknisten asiakirjojen lisäksi mm. yhtiön taloussuunnitelma ja asuntokauppalain edellyttämien vakuuksien vakuustodistukset.** Perustajaosakkaan on luovutettava yhtiötä koskevat turva-asiakirjat säilytettäväksi pankkiin (RS-järjestelmä) tai lääninhallitukseen.

Kun turva-asiakirjat on asetettu, myyjä saa tehdä kauppoja huoneistoista ja ottaa sellaisia varauksia, joita ostaja ei voi ilman kustannuksia peruuttaa.

- **Kauppa on tehtävä kirjallisesti.** Kaupoissa käytetään usein Rakennusteollisuuden Keskusliiton tekemää lomaketta, jonka kuluttaja-asiamies on hyväksynyt.

- Myyjä saa periä kauppahinnan useassa erässä sitä mukaa, kun rakentaminen edistyy. **Viimeinen 10 prosenttia kauppahinnasta saa kuitenkin erääntyä maksettavaksi vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle.**

- **Kun 1/4 asunnoista on myyty, ostajat saavat valita omiksi edustajikseen rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan.** Tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun ja tilintarkastajan toimikausi rakentamisvaiheen päättymistä seuraavan tilikauden loppuun. Molempien ostajien edustajien palkkioista vastaa asunto-osakeyhtiö eli käytännössä ostajat.

Luotettava ASUNTORAKENTAJA

Asuntotuottajan yleiset pätevyysvaatimukset

Jokaisen asuntorakentamista harjoittavan yrityksen tulee täyttää seuraavat perusedellytykset, jotta asunnonhankkijat saavat tarpeitaan sekä sovittua hinta- ja laatutasoa vastaavat asunnot:

- ottaa huomioon asiakkaiden tarpeet
- toimii vastuullisesti ja pitkäjänteisesti
- tuntee asuntokauppalain velvoitteet ja vastuut
- toimii rehellisesti ja ammattitaitoisesti
- hoitaa yhteiskunnalliset velvoitteensa
- yrityksellä on Rakentamisen Laatu ry:n toteama pätevyys: sillä on riittävät tekniset ja taloudelliset resurssit sekä hyväksyttävä laadunvarmistus

RTK:n jäsenyritysten lisäedut ja -palvelut

Rakennusteollisuuden Keskusliiton jäsenyritykset sitoutuvat toimimaan edellä esitettyjen perusvaatimusten mukaisesti. Lisäksi ne tarjoavat asunnonostajille seuraavia etuja ja palveluita:

- yhteistyössä asuntorakennuttajien kanssa kehitetty asuntotuotannon laadunvarmistusmalli
- hyvän rakennustavan sekä muiden yleisesti ja yhteisesti hyväksytyjen pelisääntöjen noudattaminen
- asuntokauppalain vaatimusten mukaiset urakkasopimusmallit
- asunnonhankintaa helpottavat ja vaihtoehtoja lisäävät asuntorahoitusmallit (eräät jäsenyritykset)
- panostaminen palvelukulttuuriin ja jatkuvaan koulutukseen
- mm. perustajaurakoinnin tuoma kokemus ja referenssit asiakaslähtöisestä asuntotuotannosta
- aina ajan tasalla oleva monipuolinen asiantuntemus



Kauppa valmiista KOHTEESTA

Rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy rakennuksen käyttöönotettavaksi. Rakentamisvaiheen turvasäännöksiä ei tarvitse noudattaa, jos kaikki asunnot myydään vasta, kun kaikki asuntoyhtiölle tulevat rakennukset on hyväksytty käyttöön..

Myös valmiista kohteesta asuntoa ostettaessa kannattaa tiedustella, kuinka kauan ja millä kokeumuksella myyjä on alalla toiminut. **Asuntokauppa tulee tässäkin tapauksessa tehdä aina kirjallisesti ja myyjän on annettava ostajalle asuntoon ja sen käyttöön liittyvät tiedot.** Asuntokauppalakia on noudatettava myös muilta osin.

Uuden asunnon OSTAJAN MUISTILISTA

VUOSITARKASTUS

Asunnon myyjän on järjestettävä vuositarkastus, kun uuden asuinrakennuksen käyttöönottohyväksynnästä on kulunut 12 – 15 kuukautta. **Tarkastuksessa todetaan asunnoissa mahdollisesti ilmenneet virheet ja kerätään kootusti niitä koskevat ilmoitukset myyjän laatimaan vuositarkastuspöytäkirjaan.** Virheet korjataan kohtuullisessa ajassa vuositarkastuksen jälkeen.

Vuositarkastuksen jälkeen myyjä ei enää vastaa virheenä seikoista, jotka olisi voitu havaita ja ilmoittaa tarkastuksessa. Jos rakennuksissa tai asunnoissa ilmenee virheitä vuositarkastuksen jälkeen, tulee niistä ilmoittaa myyjälle mahdollisimman pian havaitsemisen jälkeen.



- ✓ varmista rakentajan kokemus ja luotettavuus
- ✓ selvitä asuntokauppalain mukaiset oikeutesi ja velvoitteesi
- ✓ tutustu turva-asiakirjoihin ennen kaupan tekemistä
- ✓ tee kauppa aina kirjallisesti
- ✓ ilmoita mahdolliset puutteet vuositarkastusta varten

LISÄTIETOJA



Rakennusteollisuuden Keskusliiton jäsenyritykset toimivat rakennusalalla pitkäjänteisesti ja haluavat palvella asiakkaitaan. Jäsenyritysten yhteystiedot löytyvät liiton internet-sivuilta osoitteesta www.rtk.fi. Suoraan ko. yrityksistä ja niiden Internet-sivuilta saat tietoja toteutettavista ja suunnitella olevista uudistuotantokohteista.

Asuntokauppaan liittyvistä kysymyksistä saat lisätietoja myös paikkakuntasi kuluttajaneuvojilta ja kuluttajaviraston internet-sivuilta osoitteesta www.kuluttajavirasto.fi.



Unioninkatu 14, 00130 Helsinki
Puh. (09) 12 991, Fax (09) 1299 252

