

SISÄLLYS

1	MUUTTUVA ASUNTOKAUPPA.....	1
2	ASUNTOKAUPPALAIN SOVELTAMISALA	4
2.1	Ajallinen soveltamisala.....	4
2.2	Asiallinen soveltamisala.....	5
2.2.1	Asunto-osakkeen kauppa.....	5
2.2.1.1	Asunto-osakkeen määritelmä.....	5
2.2.1.2	Muut kuin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet.....	6
2.2.2	Muun yhteisöosuuden kauppa	7
2.2.3	Rakentamisvaiheen kauppa.....	7
2.2.4	Eräät muut asuntojen myyntiin ja tuotantoon liittyvät oikeussuhteet.....	8
2.2.5	Osaomistusasunnot	8
2.2.5.1	Osaomistusasunnon määritelmä.....	8
2.2.5.2	Osaomistusasuntoja koskevan sääntelyn soveltaminen.....	9
2.2.6	Vapaa-ajan asunnot	10
2.3	Soveltamisalan rajoitukset.....	10
2.3.1	Yhteisöosuus, jonka hallinta perustuu ainoastaan vuokrasuhteeseen.....	10
2.3.2	Aikaosuusasuntojen kauppa	10
2.3.3	Asumisoikeusasunnot.....	11
2.3.4	Kiinteistön ja toisen maalla olevan rakennuksen kauppa.....	11
2.3.5	Taloelementtien toimitussopimukset.....	11
2.3.6	Muut kuin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet	12
2.3.7	Perintö ja lahja.....	13
2.3.8	Panttina olevan asunnon myynti	14
2.3.8.1	Rajoitukset pantinhaltijan virhevastuuseen	14
2.3.8.2	Ammattimainen luotonantaja myyjänä...	14
2.3.8.3	Vahingonkorvausvastuu.....	14

3	ASUNTOKAUPPALAIN KESKEISET MÄÄRITELMÄT	15
3.1	Asunto-osake ja asuntoyhteisö	15
3.1.1	Asunto-osakeyhtiön osake	15
3.1.2	Muun osakeyhtiön osake	15
3.1.3	Muut kuin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet	16
3.1.4	Asuntoyhteisö	17
3.2	Osaomistusasunto ja osaomistusyhtiö sekä osaomistusyhteisö	17
3.3	Kuluttaja	18
3.3.1	Luonnollinen henkilö	18
3.3.2	Elinkeinotoiminta	19
3.3.2.1	Kirjanpitovelvollisuus.....	19
3.3.2.2	Asuinhuoneiston käyttö ammatinharjoittamiseen tai elinkeinotoimintaan.	19
3.3.2.3	Vuokraustoiminta	20
3.3.2.4	Asuntojen ostaminen, myyminen ja kunnostaminen	20
3.4	Elinkeinonharjoittaja	21
3.5	Ennakkomarkkinointi	22
3.5.1	Määritelmä laissa	22
3.5.2	Seuraamuksitta vetäytyminen	23
3.5.3	Varausmaksu ylittää neljä prosenttia sovitusta kauppasummasta	23
3.6	Perustajaosakas.....	24
3.6.1	Määritelmä asuntokauppalaissa	24
3.6.2	Perustajaurakoitsija ja perustajarakennuttaja	25
3.6.2.1	Perustajaurakoitsija.....	25
3.6.2.2	Perustajarakennuttaja	25
3.6.3	Perustajaosakkaan määritelmän rajaukset	26
3.6.3.1	Omistusoikeuden luovuttaminen ennen ostettavaksi tarjoamista	26
3.6.3.2	Kuluttaja, joka on saanut omistusoikeuden luovutuksella rakentamistaiheiden aikana	27
3.6.3.3	Asuinhuoneiston hankkiminen itselle tai perheenjäsenelle	27
3.6.4	Perustajaosakkaan vastuu	29
3.7	Rakentamisvaihe	31
3.7.1	Rakentamisvaiheen määritelmä	31
3.7.2	Rakentamisvaiheen päättyminen	31
3.7.2.1	Asunto-yhteisöt.....	31
3.7.2.2	Osaomistusyhteisöt	32
3.7.2.3	Lisärakentamishankkeet	32

4	UUDEN ASUNNON KAUPPA ENNAKKOMARKKINOINNIN AIKANA.....	33
4.1	Ennakkomarkkinointi.....	33
4.2	Varaussopimuksen ja varausmaksun sitovuus	34
4.2.1	Sitovuus kuluttajaan nähden	34
4.2.2	Sitovuus myyjään nähden	35
4.3	Lisä- ja muutostyöt	36
5	UUDEN ASUNNON KAUPPA RAKENTAMISVAIHEEN AIKANA.....	37
5.1	RS-järjestelmä	37
5.1.1	Historia	37
5.1.2	Asuntokauppalain keskeiset suojaelementit.....	38
5.2	Asuntokauppalain 2 luvun soveltaminen	40
5.2.1	Asiallinen soveltamisala	40
5.2.1.1	Suojasäännösten soveltamisen alkaminen ja päättyminen.....	40
5.2.1.2	Ostettavaksi tarjoaminen.....	42
5.2.1.3	Asunto-osakkeiden ja muiden yhteisö-osuuksien kauppa.....	43
5.2.1.4	Uudisrakentamiseen verrattava korjausrakentaminen.....	44
5.2.1.5	Lisärakentaminen	46
5.2.1.6	Osaomistusasunnot	47
5.2.1.7	Muiden tilojen kuin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet.....	48
5.2.2	Soveltamisalan rajoitukset	49
5.2.2.1	Ennakkomarkkinointi ja varaussopimus	49
5.2.2.2	Valmiin uuden asunnon kauppa.....	50
5.2.2.3	Ostettavaksi tarjoaminen muille kuin kuluttajille	50
5.2.2.4	Asukkaat merkitsevät rakenteilla olevan yhtiön kaikki osakkeet	51
5.2.2.5	Kolmen asuinhuoneiston yhtiöt	51
5.2.2.6	Ryhmärakennuttaminen	51
5.3	Rakentamisvaiheen suojajärjestelmä	52
5.3.1	Säännösten pakottavuus.....	52
5.3.2	Sopimus kaupasta	52
5.3.2.1	Muotovaatimus.....	52
5.3.2.2	Sopimuksesta ilmoittaminen turvasiikirjojen säilyttäjälle.....	53
5.3.2.3	Asunto-osakkeen kauppakirjan minimisisältö	55

	5.3.2.4	Osaomistusasunnon kauppakirjan minimisisältö	56
	5.3.2.5	Hinnankorotusehdon mitättömyys	58
	5.3.2.6	Asunnon yksityiskohtien täsmentäminen	59
5.3.3		Kauppahintojen maksutili	60
5.3.4		Osakekirja	61
	5.3.4.1	Osakekirjojen painattaminen ja säilyttäminen	61
	5.3.4.2	Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti ja tietojen anto rekisteristä	61
	5.3.4.3	Osakekirjojen luovuttaminen	62
	5.3.4.4	Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen	65
5.3.5		Osakkeiden panttaus	65
	5.3.5.1	Ostajan saama lakisääteinen panttioikeus	65
	5.3.5.2	Tehokas panttaus rakentamisvaiheen aikana	66
	5.3.5.3	Perustajaosakkaan panttausvallan rajoitukset	67
	5.3.5.4	Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti ja tietojen anto rekisteristä	67
5.3.6		Turva-asiakirjat	68
	5.3.6.1	Turva-asiakirjojen säilytettäväksi jättäminen	68
	5.3.6.2	Turva-asiakirjojen säilyttäjä	69
	5.3.6.3	Turva-asiakirjojen säilytyspaikka	70
	5.3.6.4	Turva-asiakirjojen tarkastaminen ja ilmoitusvelvollisuus	70
	5.3.6.5	Muutoksista ilmoittaminen	72
	5.3.6.6	Oikeus tutustua turva-asiakirjoihin	73
	5.3.6.7	Asetuksella määritellyt turva-asiakirjat	75
	5.3.6.8	Turva-asiakirjojen luovuttaminen	77
	5.3.6.9	Turva-asiakirjojen säilyttäjän palkkio	77
5.3.7		Taloussuunnitelma	78
	5.3.7.1	Taloussuunnitelman merkitys	78
	5.3.7.2	Taloussuunnitelman vastaisesti tehty oikeustoimi	79
	5.3.7.3	Taloussuunnitelman muuttaminen	80
	5.3.7.4	Taloussuunnitelman sisältämät tiedot	82
5.3.8		Vakuusjärjestelmä	85
	5.3.8.1	Uudis-, korjaus- ja lisärakentamisen vakuudet	85

5.3.8.2	Rakennettavia osaomistusyhtiöitä koskevat vakuusjärjestelyt.....	92
5.3.8.3	Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettava vakuus	93
5.3.8.4	Vakuuksien riittävyden seuraaminen	101
5.3.8.5	Suorituskyvyttömyyttä koskevan vakuuden asettamisen valvonta	102
5.3.8.6	Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi.....	102
5.3.9	Osakkeenostajien kokous	103
5.3.9.1	Kokouskutsu	103
5.3.9.2	Kokous.....	104
5.3.9.3	Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja	104
5.3.9.4	Rakennustyön tarkkailija	105
5.3.10	Suojajärjestelmä perustajaosakkaan maksukyvyttömyyden varalta.....	107
5.3.10.1	Ulosmittauskielto.....	107
5.3.10.2	Perustajaosakkaan konkurssi.....	108
5.3.11	Rikos- ja vahingonkorvausvastuu.....	109
5.3.11.1	Turva-asiakirjojen säilyttäjän vahingonkorvausvelvollisuus.....	109
5.3.11.2	Rikosoikeudellisen vastuun kohdentuminen	111
5.3.12	Yhtiön luovuttaminen osakkaiden hallintoon	113
5.3.12.1	Ajankohta ja koolle kutsuminen.....	113
5.3.12.2	Kokouskutsu	113
5.3.12.3	Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat	114
5.3.12.4	Yhtiökokouksen järjestäminen osaomistusyhtiössä	114
6	VALMIIN UUDEN ASUNNON KAUPPA	115
6.1	Milloin on kyse valmiin uuden asunnon kaupasta	115
6.1.1	Kun kaupan kohde ei kuulu 2 luvun soveltamisalaan	115
6.1.2	Kaupan kohde kuuluu 2 luvun soveltamisalaan.....	116
6.2	Asuntokauppalaain 4 luvun soveltamisala	116
6.2.1	Asiallinen soveltamisala	116
6.2.1.1	Myyjänä perustajaosakas tai elinkeinonharjoittaja	116
6.2.1.2	Asunto-osakkeen ja yhteisöosuuksien kauppa.....	117
6.2.1.3	Käyttöönotto ensimmäistä kertaa.....	117

6.2.1.4	Muitten tilojen kuin asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ja osuudet.....	118
6.3	Asuntokauppalain 4 luvun säännösten pakottavuus.....	119
6.3.1	Kuluttajan asemassa oleva ostaja.....	119
6.3.2	Muu kuin kuluttajan asemassa oleva ostaja	120
6.4	Valmiin uuden asunnon vakuusjärjestelmä.....	120
6.4.1	Velvollisuus 2:17:n mukaisen vakuuden täydentämiseen.....	120
6.4.1.1	Täydentämisvelvollisuus.....	120
6.4.1.2	Täydennettävä vakuus	121
6.4.2	Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyden varalta asetettava vakuus	121
6.4.2.1	Asettamisvelvollisuus	121
6.4.2.2	Rangaistussäännös.....	122
6.4.2.3	Vakuuden asettamisen valvonta.....	122
6.4.3	Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi	123
6.4.4	Vakuus sopimuksenmukaisuudesta	123
6.4.4.1	Vakuuden määrä.....	123
6.4.4.2	Vakuuden tallettaminen.....	124
6.4.4.3	Vakuuden vapautuminen	125
6.4.4.4	Tarkastuksen laiminlyönnin vaikutukset	125
6.4.4.5	Omistuksenpidätysehdon voimassaolo...	126
7	ASUNNON HALLINNAN JA ASIAKIRJOJEN LUOVUTUS.....	127
7.1	Asunnon hallinnan luovutus.....	127
7.1.1	Myyjän velvollisuus luovuttaa asunnon hallinta	127
7.1.1.1	Kauppahinnan maksaminen	127
7.1.1.2	Kauppahintaan rinnastettavat velvoitteet	127
7.1.2	Luovutuksesta ei ole sovittu.....	128
7.2	Osake- tai osuuskirjojen luovutus.....	129
7.2.1	Rakentamisvaiheen kauppa.....	129
7.2.1.1	Myyjän suostumus	129
7.2.1.2	Luovuttaminen ilman myyjän suostumusta	129
7.2.2	Valmiin uuden asunnon kauppa.....	132
8	VAARANVASTUU JA KUSTANNUSTEN JAKO.....	133
8.1	Asunnosta aiheutuvat kustannukset.....	133
8.1.1	Yhtiövastikkeet ja muu niihin rinnastettavat maksut.....	133

8.1.2	Muut asuntoon kohdistuvat hoito-, ylläpito- ja parannuskustannukset.....	133
8.1.3	Asuntoon kohdistuvat julkisoikeudelliset maksut...	134
8.1.4	Vastuu viivästystilanteissa	135
8.1.4.1	Myyjän viivästys.....	135
8.1.4.2	Ostajan viivästys.....	135
8.2	Vaaranvastuu	135
8.2.1	Hallinnan luovutus.....	135
8.2.2	Hallinnan luovutuksen viivästyminen	136
8.2.2.1	Myyjän puolella oleva syy.....	136
8.2.2.2	Ostajan puolella oleva syy	136
9	VIIVÄSTYS JA VIIVÄSTYKSEN SEURAAMUKSET.....	137
9.1	Milloin kyseessä on viivästys	137
9.1.1	Määritelmä	137
9.1.2	Arvioitu valmistumisajankohta	138
9.2	Myyjän viivästys	138
9.2.1	Ostajan oikeus pidättäytyä maksusta	138
9.2.1.1	Ennakoitu viivästys – hallinnan luovuttamisen viivästyminen	138
9.2.1.2	Hallinnan ja omistusoikeuden osoittavien asiakirjojen luovuttaminen ...	139
9.2.2	Kaupan purku myyjän viivästykseen vuoksi.....	140
9.2.2.1	Purku ennakoitun viivästykseen vuoksi ...	140
9.2.2.2	Kaupan purku viivästykseen vuoksi	141
9.2.2.3	Myyjän tiedustelu – ostajan vastaamisvelvollisuus.....	143
9.2.2.4	Kaupan purkua koskevat yleiset säännökset.....	143
9.2.3	Vahingonkorvaus myyjän viivästykseen vuoksi.....	146
9.2.3.1	Välittömät vahingot.....	146
9.2.3.2	Välilliset vahingot	147
9.2.3.3	Ostajan perheenjäsenen oikeus korvaukseen	148
9.3	Ostajan viivästys.....	148
9.3.1	Myyjän oikeus purkaa kauppa.....	148
9.3.1.1	Olenainen viivästys	148
9.3.1.2	Myyjän antama lisäaika	149
9.3.1.3	Purkamisen estävät tekijät	149
9.3.1.4	Kaupan purkua koskevat yleiset säännökset.....	150
9.3.2	Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen	152
9.3.2.1	Korvattava vahinko.....	152

9.3.2.2	Sopimus korvattavan vahingon määrästä	154
9.3.2.3	Force majeure	154
9.3.2.4	Vahingonkorvauksen sovittelu.....	154
10	EDELLYTYKSET VIRHEESEEN VETOAMISELLE UUDEN ASUNNON KAUPASSA.....	155
10.1	Puhevalta.....	155
10.1.1	Asuntoyhteisön puhevalta.....	155
10.1.2	Ostajan oikeus vedota virheeseen.....	156
10.1.3	Puhevallan jakautuminen asunto-osakeyhtiölain mukaan.....	157
10.2	Kauppan kohteen tarkastus	158
10.2.1	Keskeneräisen kaupan kohteen tarkastus.....	158
10.2.2	Valmiin uuden asunnon ennakkotarkastus	159
10.2.3	Myyjän törkeän huolimaton tai kunnianvastainen ja arvoton menettely	163
10.2.4	Ostajan asema kummankin osapuolen oltua huolimaton	164
10.2.5	Viimeisen kauppahintaerän maksuun liittyvä tarkastus	165
10.2.6	Vuositarkastus.....	167
10.3	Ilmoitus virheestä	170
10.3.1	Vuositarkastuksessa tai ennen vuositarkastusta havaitut virheet.....	170
10.3.2	Vuositarkastuksen jälkeen havaitut virheet.....	172
10.3.3	Poikkeukset reklamaation laiminlyönnin vaikutuksista	180
10.4	Virheellisuuden määräävä ajankohta ja takuun merkitys	181
10.4.1	Vaaranvastuun siirtyminen	181
10.4.2	Sopimusrikkomuksen vaikutus	182
10.4.3	Takuun merkitys.....	182
11	UUDEN ASUNNON VIRHE	184
11.1	Yleinen virhesäännös	184
11.1.1	Asunnon käsite.....	184
11.1.2	Sopimuksenvastaisuus	185
11.1.3	Säännösten ja määräysten vastaisuus	187
11.1.4	Terveyshaitta	188
11.1.5	Hyvä rakentamistapa ja ammattitaitoinen ja huolellinen rakentaminen	189
11.1.5.1	Hyvä rakentamistapa	189

	11.1.5.2	Ammattitaitoinen ja huolellinen rakentaminen.....	191
11.1.6		Rakennusmateriaalit eivät vastaa tavanomaisen hyvää laatua	191
11.1.7		Asunto ei vastaa ostajan perusteltuja odotuksia.....	192
	11.1.7.1	Tavanomainen laatu- ja varustelutaso....	192
	11.1.7.2	Asunnon hinta	193
	11.1.7.3	Myyjän antamat tiedot	193
	11.1.7.4	Vallintarajoitus	194
11.2		Tiedonantovirhe.....	194
	11.2.1	Säännöksen kattavuus.....	194
	11.2.1.1	Tiedonantovelvollisuuden ajallinen ulottuvuus.....	194
	11.2.1.2	Asunnon käsite	195
	11.2.1.3	Asunnon ympäristö ja alueen palvelut ...	196
	11.2.2	Tiedonantovirhettä koskevien säännösten soveltaminen.....	199
	11.2.3	Myyjän antamat virheelliset tiedot	200
	11.2.3.1	Virhevastuun edellytykset.....	200
	11.2.3.2	Annettujen tietojen laatu ja yleisluonteinen kehuminen.....	202
	11.2.3.3	Epävarmat tiedot.....	203
	11.2.3.4	Ympäristöä ja alueen palveluja koskevat tiedot.....	203
	11.2.4	Tietojen antamatta jättäminen	203
	11.2.4.1	Valtioneuvoston asetuksen edellyttämät tiedot.....	203
	11.2.4.2	Muilta osin laiminlyöty tiedonantovelvollisuus.....	207
	11.2.4.3	Ympäristöä ja alueen palveluja koskevat tiedot.....	209
	11.2.5	Asunnon materiaaleja ja laitteita koskevan tiedon antamisen laiminlyönti	211
11.3		Taloudellinen virhe.....	211
	11.3.1	Virhevastuun edellytykset.....	211
	11.3.2	Myyjän antamat virheelliset tiedot	212
	11.3.3	Tietojen antamatta jättäminen	214
	11.3.3.1	Asuntojen markkinoinnissa annettavat tiedot.....	214
	11.3.3.2	Muu tiedonantoa koskeva laiminlyönti ...	214
	11.3.4	Taloussuunnitelman vaikutus virhevastuuseen.....	215
	11.3.5	Taloudellista virhettä koskeva seuraamusjärjestelmä	216

11.3.6	Taloudelliseen virheeseen vetoaminen.....	216
11.4	Oikeudellinen virhe	217
11.4.1	Oikeudellisen virheen määritelmä.....	217
11.4.2	Oikeudellista virhettä ja viivästystä koskevien säännösten soveltaminen.....	219
11.4.3	Erot muihin virhetyyppeihin.....	219
11.4.3.1	Reklamaatio.....	219
11.4.3.2	Seuraamusjärjestelmä.....	219
12	VIRHEEN SEURAAMUSJÄRJESTELMÄ.....	222
12.1	Yleistä	222
12.2	Oikeus pidätyä maksusta	223
12.2.1	Maksusta pidätyminen uuden asunnon kaupassa.	223
12.2.2	Pidätetyn summan määrä.....	224
12.3	Virheen oikaiseminen	225
12.3.1	Ostajan oikeus vaatia myyjää oikaisemaan virhe	225
12.3.2	Myyjän oikeus oikaista virhe.....	226
12.3.3	Oikeus kieltää virheen oikaiseminen	227
12.3.3.1	Myyjän oikeus torjua ostajan vaatimus virheen oikaisemisesta.....	227
12.3.3.2	Ostajan oikeus torjua myyjän vaatimus virheen oikaisemisesta.....	228
12.3.3.3	Asuntoyhteisön osakkaan, jäsenen ja asuntoyhteisön oikeus estää virheen oikaiseminen.....	228
12.3.4	Virheen oikaiseminen	229
12.3.4.1	Virheen oikaisemista aiheutuneet kustannukset	229
12.3.4.2	Virheen oikaisun ajankohta.....	229
12.4	Hinnanalennus ja kaupan purku.....	232
12.4.1	Hinnanalennuksen ja kaupan purun edellytykset...	232
12.4.2	Hinnanalennuksen määrä	233
12.4.3	Hinnanalennukselle maksettava tuottokorko.....	234
12.4.4	Osaomistusasunnoissa hinnanalennuksen sijaan maksettava korvaus.....	234
12.4.5	Kaupan purku.....	234
12.4.5.1	Kaupan purkamisen edellytykset.....	234
12.4.5.2	Kaupan purkua koskevat yleiset säännökset.....	235
12.5	Vahingonkorvaus.....	238
12.5.1	Korvattavat vahingot	238
12.5.1.1	Välittömät vahingot.....	238
12.5.1.2	Välilliset vahingot	239

12.5.2	Muun kuin ostajan oikeus vahingonkorvaukseen....	241
12.5.2.1	Ostajan perheenjäsenen oikeus korvaukseen.....	241
12.5.2.2	Rakennuksen muu asukas	241
12.5.3	Korvauksen määrä.....	242
12.5.4	Muun kuin myyjän vahingonkorvausvastuu	242
12.5.5	Vahingonkorvauksen sovittelu	243
12.5.6	Suhde muihin vahingonkorvaussäännöksiin	243
12.5.7	Vahingonkorvausta koskeva kanneaika eräissä tapauksissa	243
12.6	Sopimus korvauksesta.....	244
13	KAUPAN PERUUTTAMINEN	245
13.1	Ostajan oikeus peruttaa kauppa	245
13.2	Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen.....	245
13.2.1	Vahingonkorvauksen määrä	245
13.2.2	Sopimus korvauksesta.....	247
13.2.3	Ostajan vapautuminen vahingonkorvaus- velvollisuudesta.....	248
13.2.4	Myyjän velvollisuus palauttaa kauppahinta	248
14	ASUNNON ENSIMMÄISEN MYYJÄN JA LAITETOIMITTAJAN VIRHEVASTUU	250
14.1	Asuntoyhteisön oikeus vedota rakentamista koskevaan sopimukseen	250
14.2	Oikeus korvaukseen yhteisöoikeudellisten säännösten nojalla	250
14.3	Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuu	251
14.3.1	Asunnon ensimmäinen myyjä	251
14.3.2	Edellytykset vedota virheeseen	252
14.3.3	Vaatimusten kohdistaminen	253
14.3.4	Reklamaatio	254
14.3.5	Seuraamusjärjestelmä	255
14.4	Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi	256
14.5	Laitetoimitajan vastuu asunnon ostajalle.....	256
14.6	Säännösten pakottavuus.....	257
14.7	Myyjän takautumisoikeus rakentamisessa tapahtuneiden virheiden johdosta	257
15	VARAUSMAKSU, KÄSIRAHA JA VAKIOKORVAUS	261
15.1	Asuntokauppapalain 3 luvun soveltamisala	261
15.2	Säännösten pakottavuus.....	261

15.2.1	Kuluttaja tarjouksen tai varauksen tekijänä.....	261
15.2.2	Kuluttaja myyjänä	262
15.2.3	Kaupan osapuolina yksityishenkilöt.....	262
15.2.4	Kaupan osapuolena elinkeinonharjoittaja	263
15.3	Sopimuksen muoto.....	263
15.3.1	Muotovaatimus.....	263
15.4	Varausmaksu.....	264
15.5	Käsiraha	265
15.5.1	Käsiraha kirjallisuudessa	265
15.5.2	Käsiraha asuntokauppalaissa	266
	15.5.2.1 Tarjouksen vakuudeksi maksettu rahasumma.....	266
	15.5.2.2 Käsirahallisen tarjouksen vaikutukset ...	267
15.6	Vakiokorvaus	268
15.6.1	Vakiokorvauksen merkitys.....	268
15.6.2	Vaikutukset tarjouksen tekijään ja saajaan	269
	15.6.2.1 Ostotarjouksen hyväksyminen	269
	15.6.2.2 Myyjän oikeus korvaukseen.....	269
	15.6.2.3 Tarjouksen tekijän oikeus korvaukseen..	270
	15.6.2.4 Kaupan osapuolten vaikutusmahdol- lisuuksien ulkopuolella oleva syy.....	270
15.7	Käsirahan ja vakiokorvauksen määrä.....	270
15.8	Vekseli tai muu juokseva sitoumus.....	271
15.9	Käsiraha ja vakiokorvaussopimuksen sovittelu.....	272
15.10	Muu tarjous ja sopimus vahingonkorvauksesta	272

16	KULUTTAJARIITALAUTAKUNNAN TOIMIVALTA UUDEN ASUNNON KAUPASSA.....	274
16.1	Kuluttajavalituslautakunnasta kuluttajariitalautakunnaksi...	274
16.2	Menettely kuluttajariitalautakunnassa	276
16.2.1	Vireillepano.....	276
16.2.2	Asian käsittely kuluttajariitalautakunnassa	277
	16.2.2.1 Kirjallinen menettely	277
	16.2.2.2 Asianosaisten kartoitusvelvollisuus.....	278
	16.2.2.3 Asian selvittäminen lautakunnan toimesta.....	279
	16.2.2.4 Asianosaisten ja todistajien kuuleminen todistelutarkoituksessa	280
	16.2.2.5 Sovintoehdotus.....	283
	16.2.2.6 Kehotus luopua asian käsittelystä	283
	16.2.2.7 Esteellisyys.....	283
16.2.3	Asian jättäminen ratkaisematta tai käsittelemättä..	284

16.2.4	Asian ratkaisu	286
16.2.5	Asian uudelleen käsittely.....	286
16.2.6	Kuluttajariitalautakunnan antamien päätösten merkitys.....	287
16.2.7	Asianosaisille aiheutuneet kulut.....	288
16.3	Kuluttajariitalautakunnan toimivalta asuntokaupoissa	289
16.3.1	Käytetyn asunnon kauppa	289
16.3.2	Uuden asunnon kauppa.....	290
ASIAHAKEMISTO		291
OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO.....		295