

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2003:10

*Ehdotus asuntokauppalainsäädännön
uudistamiseksi*

Asuntokauppatyöryhmän mietintö

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2003:10

*Ehdotus asuntokauppalainsäädännön
uudistamiseksi*

Asuntokauppatyöryhmän mietintö

OIKEUSMINISTERIÖ
HELSINKI 2003

ISSN 1458-7149
ISBN 952-466-100-4
Oikeusministeriö
Helsinki

KUVAILULEHTI

OIKEUSMINISTERIÖ

Julkaisun päivämäärä 30.4.2003

Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, puheenjohtaja, sihteeri)		Julkaisun laji Työryhmän mietintö	
Asuntokauppatyöryhmä		Toimeksiantaja	
Puheenjohtaja: Marjo Lahelma Sihteeri: Katri Kummoinen		Oikeusministeriö	
		Toimielimen asettamispäivä	
		12.2.2002	
Julkaisun nimi Ehdotus asuntokauppalainsäädännön uudistamiseksi Asuntokauppatyöryhmän mietintö			
Julkaisun osat			
Tiivistelmä			
<p>Esityksessä ehdotetaan lisäyksiä ja muutoksia asuntokauppalakiin sekä lisäksi eräitä tarkistuksia kuluttajavalituslautakunnasta annettuun lakiin, kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin. Esityksen tavoitteena on poistaa ongelmia, joita asuntokauppalain käytännön soveltamisessa on tullut ilmi.</p> <p>Merkittävimmät uudistukset koskevat asuntokauppalain yleistä soveltamisalaa, rakentamisvaiheen suojajärjestelmän kattavuutta ja toimivuutta, ennakkomarkkinoinnin yhteydessä suoritettavia varausmaksuja ja käsirahan sijasta käytettäviä vakiokorvausehtoja, perustajaosakkaan tai muun myyjän suorituskyvyttömyyden varalta vaadittavaa kymmenen vuoden rakennusvirhevakuutta, virheilmoituksia sekä asuntoyhteisön asemaa ja oikeuksia silloin, kun uuden asunnon virhe ilmenee yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa. Asuntokauppalakiin lisättäisiin myös säännöksiä taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kaupassa sekä pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta hänen mydessään panttina olevan asunnon.</p>			
Avainsanat: (asiasanat) asuntokauppa, kuluttajansuoja, osaomistusasunnot, lisärakentaminen			
Muut tiedot			
Sarjan nimi ja numero Lausuntoja ja selvityksiä 2003:10		ISSN 1458-7149	ISBN 952-466-100-4
Kokonaissivumäärä 152	Kieli suomi + lakiehdotukset ja tiivistelmä myös ruotsiksi	Hinta	Luottamuksellisuus julkinen
Jakaja Oikeusministeriö		Kustantaja Oikeusministeriö	

PRESENTATIONSBLAD

JUSTITIE MINISTERIET

Utgivningsdatum
30.4.2003

Författare (uppgifter om organet: organets namn, ordförande, sekreterare)		Typ av publikation Arbetsgruppsbetänkande	
Arbetsgruppen för bostadsköp		Uppdragsgivare Justitieministeriet	
Ordförande Marjo Lahelma Sekreterare Katri Kummoinen		Datum då organet tillsattes 12.2.2002	
Publikation (även den finska titeln) Förslag till revidering av lagstiftningen om bostadsköp. Betänkande av arbetsgruppen för bostadsköp (Ehdotus asuntokauppalaínsäädännön uudistamiseksi. Asuntokauppatyöryhmän mietintö)			
Publikationens delar			
Referat I den föreslagna propositionen föreslås tillägg till och ändringar i lagen om bostadsköp och dessutom vissa justeringar i lagen om konsumentklagonämnden, lagen om förmedling av fastigheter och bostadslägenheter samt i markanvändnings- och byggnadslagen. Målet är att undanröja problem som uppdagats vid tillämpningen av lagen om bostadsköp i praktiken. De mest betydande revideringarna gäller det allmänna tillämpningsområdet av lagen om bostadsköp, omfattningen och funktionen av skyddssystemet under byggnadsfasen, reserveringsavgifter som betalas i samband med förhandsmarknadsföringen och villkoren för standardsättning som skall användas i stället för handpenning, säkerhet för byggfel som krävs för tio år för den händelse att den stiftande delägaren eller annan försäljare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet, felanmälan samt bostadssammanslutningens läge och rättigheter då ett fel i en ny bostad uppdagas i sådan del av fastigheten som omfattas till sammanslutningens underhållsansvar. Till lagen fogas dessutom bestämmelser om ekonomiskt fel vid köp av en begagnad bostad samt om pantinnehavarens skyldigheter och ansvar vid försäljning av en bostad som står som pant.			
Nyckelord Bostadsköp, konsumentskydd, delägarbostäder, tillbyggnad			
Övriga uppgifter (Oskari- och HARE-numren, andra referensnumren)			
Seriens namn och nummer Justitieministeriet, Utlåtanden och utredningar 2003:10		ISSN 1458-7149	ISBN 952-466-100-4
Sidoantal 152	Språk Finska + lagförslagen och sammandrag även på svenska	Pris	Sekretessgrad offentlig
Distribution Justitieministeriet		Förlag Justitieministeriet	

Oikeusministeriölle

Oikeusministeriö asetti 12 helmikuuta 2002 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus asuntokauppalain (843/1994) muuttamisesta. Työryhmän tuli työssään pyrkiä poistamaan ongelmat, joita lain toiminnassa on käytännössä ilmennyt. Työryhmän tehtävänä oli erityisesti selvittää seuraavia kysymyksiä: lain yleisen soveltamisalan selkeyttäminen ottaen huomioon muun muassa osaomistusasunnot ja muut oikeudellisesti uudet asumismuodot, osakkeenostajan suojaa rakentamisvaiheessa koskevan lain 2 luvun säännösten soveltaminen korjaus- ja lisärakennushankkeisiin ja luvun suojajärjestelmien toimivuudessa havaitut muut ongelmat sekä asuntokauppalain ja asunto-osakeyhtiölain (809/1991)

yhteensovittamistarpeet asunnon myyjän virhevastuuta ja yhtiön kunnossapitovastuuta koskevilta osin.

Työryhmän puheenjohtajaksi määrättiin lainsäädäntöneuvos Marjo Lahelma oikeusministeriöstä ja jäseniksi lainsäädäntöneuvos Katri Kummoinen oikeusministeriöstä, lakimies Jukka Kaakkola Kuluttajavirastosta, ylitarkastaja Irja Simonen Kuluttajavalituslautakunnasta, oikeustieteen kandidaatti Kirsi Palviainen Rakennusteollisuus RT:stä, lakimies Juha Terho Suomen Kiinteistöliitosta, lakimies Tapio Nevala Suomen Kiinteistönvälittäjäliitosta, lakimies Tero Leino Suomen Kuluttajaliitosta ja lakimies Elli Myllylä Suomen Pankkiyhdistyksestä. Irja Simonen tilalle työryhmän jäseneksi tuli 20 päivänä joulukuuta 2002 ylitarkastaja Timo Maso Kuluttajavalituslautakunnasta.

Työryhmän pysyviksi asiantuntijoiksi kutsuttiin johtaja Jaana Närö Asuntokiinteistö ja Rakennuttajaliito ASRAsta ja lakimies, nyttemmin vahinkovakuutuspäällikkö Hannu Ijäs Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitosta.

Työryhmän jäsen Katri Kummoinen toimi samalla myös työryhmän sihteerinä.

Mietinnössä ehdotetaan tehtäväksi lukuisia lisäyksiä ja muutoksia asuntokauppalakiin. Merkittävimmät uudistukset ja selvennykset koskevat lain yleistä soveltamisalaa, rakentamisvaiheen suojajärjestelmän kattavuutta ja toimivuutta, ennakkomarkkinoinnin yhteydessä suoritettavia varausmaksuja ja käsirahan sijasta käytettäviä vakiokorvausehtoja, perustajaosakkaan tai muun myyjän suorituskyvyttömyyden varalta vaadittavaa kymmenen vuoden rakennusvirhevakuutta, virheilmoituksia sekä asuntoyhteisön asemaa ja oikeuksia silloin, kun uuden asunnon virhe ilmenee yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa. Lakiin lisättäisiin myös säännöksiä taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kaupassa sekä pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta hänen myydessään panttina olevan asunnon.

Lisäksi ehdotetaan eräitä tarkistuksia kuluttajavalituslautakunnasta annettuun lakiin (42/1978), kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin (1074/2000) ja maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999).

Mietintöön on liitetty työryhmän kannanotto, joka koskee kuluttajavalituslautakunnan toimintaedellytysten turvaamista.

Saatuun työnsä päätökseen työryhmä luovuttaa kunnioittavasti mietintönsä oikeusministeriölle.

Helsingissä 30 päivänä huhtikuuta 2003

Marjo Lahelma

Katri Kummoinen

Jukka Kaakkola

Timo Maso

Kirsi Palviainen

Juha Terho

Tapio Nevala

Tero Leino

Elli Myllylä

Ehdotus Hallituksen esitykseksi laeiksi asuntokauppala- lain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan lisäyksiä ja muutoksia asuntokauppalakiin sekä lisäksi eräitä tarkistuksia kuluttajavalituslautakunnasta annettuun lakiin, kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin. Esityksen tavoitteena on poistaa ongelmia, joita asuntokauppala- lain käytännön soveltamisessa on tullut ilmi.

Lain yleisiä soveltamisalasäännöksiä tarkistettaisiin sen selventämiseksi, että säännökset koskevat myös osaomistusasuntoja. Osaomistusasunnolla tarkoitettaisiin asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asuinhuoneiston hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta lisäksi perustuu vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen. Osaomistusjärjestelmien erityispiirteiden takia kaikkia asuntokauppala- lain säännöksiä ei kuitenkaan sovellettaisi sellaisinaan, vaan osaomistusyhteisön perustajaosakkaan velvollisuuksiin rakentamisvaiheessa ja osaomistusasunnon kauppoihin sovellettaisiin eräiltä osin esitykseen sisältyviä erityissäännöksiä.

Lain 2 luvun säännökset osakkeenostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa laajennettaisiin koskemaan asunto-osakkeiden tarjoamisen lisäksi myös asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien muiden yhteisöosuuksien tarjoamista kuluttajan ostettavaksi. Lisäksi säännökset laajennettaisiin koskemaan sellaisia tilanteita, joissa kuluttajan edellytetään suorittavan varausmaksuna rahamäärän, joka ylittää neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta. Nykyisin 2 luvun mukaiset turvajärjestelmät esimerkiksi vakuuksista eivät suojaa kuluttajaa tällaisissa tapauksissa, ellei hän ole sidottu tekemäänsä varaukseen. Lukuun lisättäisiin myös erityis-

säännökset sellaisista rakentamishankkeista, joissa asunto-osakeyhtiölle tai muulle asuntoyhteisölle rakennetaan uusia asuinhuoneistoja esimerkiksi vanhojen kerrostalojen ullakkotiloihin.

Lisäksi muutettaisiin säännöksiä rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden laskemisesta ja vapautumisesta. Esitys sisältää myös erityissäännöksiä rakentamisvaiheen vakuudesta osaomistusyhteisöissä sekä suorituskyvyttömyysvakuudesta lisärakentamishankkeissa. Suorituskyvyttömyysvakuutta ei edellytetäisi sellaisia lisärakentamishankkeissa, joissa rakennuttajana toimii se asuntoyhteisö, jolle lisähuoneistoja rakennetaan. Lisäksi esitykseen sisältyy säännöksiä, joilla pyritään tehostamaan osakkeenostajien kokousta sekä hallinnon luovutusta ostajille koskevien säännösten toimivuutta käytännössä.

Lain 3 lukuun lisättäisiin säännökset asuntojen ennakkomarkkinoinnin yhteydessä suoritetuista varausmaksuista sekä sellaisista tapauksista, joissa tarjouksen tekijä on ostotarjouksensa vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen, vakiokorvauksen suorittamiseen. Jos kauppa tehdään, varausmaksu olisi esityksen mukaan laskettava kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa. Jos kauppa ei tehdä, myyjän olisi palautettava varausmaksu varaajalle siitä riippumatta, minkä vuoksi kauppa ei syntynyt. Vakiorovausehdolla olisi esityksen mukaan samankaltainen merkitys kuin käsirahalla nykyisin. Luvun soveltamisalaa laajennettaisiin siten, että säännökset koskevat tahdonvaltaisina myös elinkeinonharjoittajien tekemiä ostotarjouksia ja varauksia. Luvun säännökset olisivat nykyistä useammassa tapauksissa pakkotavallisia.

Uuden asunnon kauppa koskevaan 4 lukuun lisättäisiin säännökset myyjän velvolli-

suudesta järjestää rakennusvirhevakuus suorituskyvyttömyytensä varalta myös sellaisissa tapauksissa, joissa asunnot myydään valmiina. Nykyisin tällainen vakuus on asetettava vain, jos asunto-osakkeita tarjotaan kuluttajan ostettavaksi rakentamisvaiheessa, vaikka vakuus kohdistuu kokonaisuudessaan asuntojen valmistumisen jälkeiseen aikaan. Esitys sisältää muutoksia myös myyjän virhevastuuta koskeviin säännöksiin, jotka ovat olleet ongelmallisia erityisesti silloin, kun virhe on ilmennyt asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa. Pääsääntönä on esityksen mukaan, että asuntoyhteisöllä olisi yksinomainen oikeus vaatia tällaisen virheen oikaisemista tai vahingonkorvausta sen johdosta.

Virheilmoitusta koskevat säännökset yhdenmukaistettaisiin maakaaren säännösten kanssa. Ostajan ja asuntoyhteisön olisi esityksen mukaan ilmoitettava kohtuullisessa ajassa paitsi virheestä myös siihen perustuvista vaatimuksistaan. Uusissa asunnoissa järjestettävässä vuositarkastuksessa riittäisi kuitenkin edelleenkin pelkkä ilmoitus virheestä.

Lakiin lisättäisiin vielä säännöksiä taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kauppasa sekä pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta hänen myydessään panttina olevan asunnon.

Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
SISÄLLYSLUETTELO	3
YLEISPERUSTELUT	5
1. Nykytila.....	5
1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö.....	5
Asunto-osakkeiden ja -osuuksien kauppa	5
Asuinkiinteistöjen kauppa	6
Asumisoikeusasunnot	7
Osaomistusasunnot.....	8
Asuntokauppariitojen ratkaiseminen	8
1.2. Nykytilan arviointi.....	8
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset.....	9
2.1. Yleistä	9
2.2. Asuntokauppalaian soveltamisala	10
2.3. Rakentamisvaiheen suojajärjestelmä	10
Soveltamisala	10
Lisärakentaminen.....	11
Osaomistusasunnot.....	12
Vakuuksien vapauttaminen ja ottaminen käyttöön	13
Osakkeenostajien kokous ja yhteisön hallinnon luovutus	13
2.4. Käsiraha, varausmaksu ja vakiokorvaus	14
2.5. Uuden asunnon kauppa.....	15
Säännösten soveltamisala.....	15
Suorituskyvyttömyysvakuus, kun myytävät asunnot eivät ole kuuluneet 2 luvun sääntelyn piiriin	16
Asuntoyhteisön asema ja oikeudet virhetilanteissa	16
Virheilmoitus	17
2.6. Käytetyn asunnon kauppa	18
Virheilmoitus	18
Taloudellinen virhe.....	18
2.7. Panttina olevan asunnon kauppa	18
3. Esityksen vaikutukset	19
3.1. Vaikutukset julkisyhteisöjen toimintaan	19
3.2. Vaikutukset asuntokaupan osapuolten asemaan	20
4. Asian valmistelu	20
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	21
1. Lakiehdotusten perustelut	21
1.1. Asuntokauppalaki.....	21
1 luku. Yleiset säännökset.....	21
2 luku. Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa	24

3 luku. Varausmaksu, käsiraha sekä vakiokorvaus.....	36
4 luku. Uuden asunnon kauppa	38
5 luku. Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta 45	
6 luku. Käytetyn asunnon kauppa.....	46
7 luku. Erinäiset säännökset.....	48
1.2. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä	49
1.3. Laki kuluttajavalituslautakunnasta	50
1.4. Maankäyttö- ja rakennuslaki	51
2. Tarkemmat säännökset	52
3. Voimaantulo	52
4. Sääntämisyjärjestys	52
LAKIEHDOTUKSET	54
asuntokauppalain muuttamisesta	54
kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain muuttamisesta	71
kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 §:n muuttamisesta.....	72
maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.....	73
LIITE	74
RINNAKKAISTEKSTIT	74
asuntokauppalain muuttamisesta	74
kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain muuttamisesta ..	110
kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 §:n muuttamisesta.....	112
maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.....	114
EHDOTUS.....	116
Valtioneuvoston asetus asuntokaupoista	116
TYÖRYHMÄN KANNANOTTO KULUTTAJAVALITUSLAUTAKUNNAN TOIMINTAEDELLYTYSTEN TURVAAMISEKSI.....	120
SAMMANDRAG	121
LAGFÖRSLAGEN.....	123
om ändring av lagen om bostadsköp	123
om ändring av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.....	140
om ändring av 1 § lagen om konsumentklagonämnden.....	141
om ändring av markanvändnings- och bygglagen.....	142

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Asunto-osakkeiden ja -osuuksien kauppa

Syyskuun 1 päivänä 1995 voimaan tulleessa asuntokauppalaisissa (843/1994) säädetään asunto-osakkeiden ja asunto-osuuksien tuottamien oikeuksien kaupasta, asunto-osakkeen ostajan taloudellisen ja oikeudellisen aseman suojaamisesta rakentamisvaiheessa sekä eräistä muista asuntojen tuotantoon ja myyntiin liittyvistä oikeussuhteista. Laki ei koske asumisoikeuksia eikä sellaisia osakkeita tai osuuksia, joiden tuottama hallintaoikeus on ajallisesti rajoitettu (aikaosuudet). Laki ei koske myöskään sellaisia yhteisöosuuksia, jotka antavat oikeuden hallita asuntoa huonevuokrasuhteen perusteella.

Rakentamisvaiheen suojajärjestelmästä säädetään asuntokauppalain 2 luvussa. Säännöksiä sovelletaan, jos asunto-osakkeita tarjotaan kuluttajien ostettaviksi ennen kuin asunto-osakeyhtiölle tuleva rakennus on valmistunut. Asunto-osakeyhtiön perustajaosakas on velvollinen luovuttamaan rakentamishanketta luotottavan pankin säilytettäväksi hanketta koskevat niin sanotut turvasiakirjat, muun muassa taloussuunnitelman. Taloussuunnitelmaa saa vain laissa säädettyissä poikkeustapauksissa muuttaa ilman osakkeenostajien suostumusta. Säilyttäjän tehtävänä on valvoa taloussuunnitelmaan tehtäviä muutoksia, yhtiön omaisuuden ja osakkeiden panttauksia sekä rakentamisvaiheen vakuuksien riittävyttä.

Perustajaosakkaan on asetettava hankkeen toteuttamisesta vakuus asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenostajille. Vakuuden määrä on aluksi vähintään viisi prosenttia urakkasopimushinnasta ja myöhemmin vähintään kymmenen prosenttia myytyjen asuntojen kauppahinnoista. Rakentamisvaihetta seuraavan noin yhden vuoden ajalta vakuuden on oltava vähintään kaksi prosenttia kauppahintojen yhteismäärästä. Perustajaosakkaan suoritus-

kyvyttömyyden varalta annettavaa kymmenen vuoden rakennusvirhevakuutta koskeva sääntely tuli voimaan 1 päivänä syyskuuta 1998. Tätä vakuutta voidaan käyttää asunnon vuositarkastuksen jälkeen ilmenevien rakennusvirheiden korjaamiseen silloin, kun perustajaosakas on lopettanut toimintansa tai on muusta syystä maksukyvytön.

Asuntoja ei saa rakentamisvaiheen aikana tarjota kuluttajien ostettaviksi ennen kuin lakisääteiset vakuudet on asetettu. Jos kauppa kuitenkin tehdään, se ei sido ostajaa ennen kuin vakuus sopimuksen täyttämistä on asetettu. Rakentamisvaiheen kaupasta on aina tehtävä kirjallinen kauppasopimus. Kirjallisen sopimuksen sijasta voidaan nykyisin käyttää myös sähköistä sopimusta siten kuin tietoyhteiskunnan palvelujen tarjoamisesta annetussa laissa (458/2002) säädetään. Ympäristöministeriö on päätöksellään vahvistanut kaavan kauppasopimukselle (964/1995).

Asuntokauppalain 3 luvussa on säännökset käsirahasta ja sen merkityksestä. Säännökset koskevat vain niitä tilanteita, joissa tarjouksen tekijä on kuluttaja. Asuntokauppa-asetuksen (854/1995) mukaan yläraja sille rahamäärälle, jonka käsirahan maksanut tarjouksen tekijä voi menettää tai jonka myyjä voi joutua suorittamaan hyvityksenä, on neljä prosenttia käsirahasopimuksen mukaisesta kauppahinnasta.

Uuden asunnon kaupasta säädetään 4 luvussa. Lukua sovelletaan vain silloin, kun myyjänä on perustajaosakas tai muu asuntoja ammattimaisesti myyvä elinkeinonharjoittaja. Ostajien suhteen soveltamisalaa ei ole rajoitettu, mutta säännökset ovat pakottavia vain kuluttajaostajien hyväksi. Säännökset koskevat myyjän viivästystä, asunnon virheitä ja näiden sopimusrikkomusten seuraamuksia sekä ostajan velvollisuuksia ja ostajan sopimusrikkomusten seuraamuksia. Periaatteiltaan säännökset vastaavat kauppalain (355/1987) ja kuluttajansuojalain (38/1978) 5 luvun säännöksiä, mutta ovat niitä yksityiskohtaisempia.

Myyjän virhevastuu voi perustua paitsi so-

pimuksen sisältöön myös siihen, ettei asunto täytä säädöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia taikka asianmukaista terveellisyys- tai turvallisuustasoa. Lisäksi vastuun perusteena voi olla se, että asuntoa ei ole rakennettu hyvää rakentamistapaa noudattaen, ammattitaitoisesti ja huolellisesti ja että käytetty materiaali ei ole tavanomaisen hyvää laatua. Virheen arvioinnissa merkitystä on lisäksi myyjän antamalla tai antamatta jättämällä tiedoilla. Virheen seuraamuksina voivat tulla kysymykseen virheen korjaaminen tai korjauttaminen, hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Lisäksi ostajalla on oikeus pidäytyä kauppahinnan maksamisesta. Tämän oikeuden turvaamiseksi vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta on maksettava myyjän lukuun pankkitilille, jolta myyjä saa sen nostaa aikaisintaan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta, jollei ostaja kiellä sen luovuttamista myyjälle.

Myyjän viivästyksen perusteella ostaja saa pidäytyä hinnan maksamisesta ja eräissä tapauksissa purkaa kaupan. Lisäksi ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen.

Ostajan päävelvollisuus on kauppahinnan maksaminen. Jos kauppahinta on sovittu maksettavaksi erissä rakentamisvaiheen aikana, erien on vastattava myyjän suorituksen arvoa kunkin erän eräänymisajankohtana. Viimeinen erä, jonka on oltava vähintään kymmenen prosenttia kauppahinnasta, saa eräänä vasta luovutusajankohtana. Ostajan sopimusrikkomuksen perusteella myyjällä on eräin edellytyksin oikeus kaupan purkuun ja vahingonkorvaukseen.

Lain 5 luvun säännökset turvaavat asunonostajien hallintoon siirtyvän asunoyhteisön oikeusasemaa sen varalta, että rakentamisvaiheen aikaiset hallintoelimet ovat tehneet asunoyhteisöä vahingoittavia päätöksiä. Lisäksi luvussa säädetään asunnon ensimmäisen myyjän, yleensä siis perustajaosakkaan, sekä laitetoimittajan vastuusta myöhemmälle ostajalle. Säännösten mukaisesti asunnon myöhempi ostaja voi esittää rakennusvirheeseen perustuvan vaatimuksensa suoraan perustajaosakkaalle, jolloin vastuu määräytyy 4 luvun säännösten mukaisesti. Myöhempi ostaja voi lisäksi esittää asuntoon kuuluvien laitteiden, kuten kylmäkalusteiden ja lieden, vikoihin perustuvat vaatimuksensa

suoraan laitetoimittajalle kuluttajansuojalain 5 luvun 31 §:n mukaisesti.

Käytetyn asunnon kaupasta säädetään 6 luvussa. Säännöksiä sovelletaan myös uuden asunnon kauppaan, jos myyjänä on joku muu kuin 4 luvussa tarkoitettu perustajaosakas tai elinkeinonharjoittaja. Muuten luvun säännöksiä sovelletaan riippumatta siitä, ketkä ovat kaupan osapuolia. Osapuolten asema vaikuttaa kuitenkin säännösten tahdonvaltaisuuteen tai pakottavuuteen.

Säännökset eroavat uuden asunnon kauppaa koskevista 4 luvun säännöksistä lähinnä myyjän virhevastuun osalta. Virhearviointi perustuu sopimuksen ohella myyjän antamiin tai antamatta jättämiin tietoihin ja toisaalta ostajan velvollisuuteen tarkastaa kaupan kohde. Myyjän vastuu piilevistä virheistä on rajoitetumpi kuin uuden asunnon kaupassa. Jos myyjänä on yksityishenkilö, ostajan oikeus vedota virheeseen on lisäksi rajoitettu pääsääntöisesti kahteen vuoteen asunnon luovutuksesta.

Virheen seuraamukset ovat käytetyn asunnon kaupassa kauppahinnan maksusta pidätyminen, hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Virheen korjaaminen tulee kysymyksen väliin, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja jos asuntoon on ennen kauppaa tehty korjaus- ja parannustöitä. Viivästyksen seuraamuksia ovat oikeus pidäytyä kauppahinnan maksamisesta, vahingonkorvaus ja eräin edellytyksin kaupan purku. Jos myyjänä on yksityishenkilö, ostajan oikeus saada virheen tai viivästyksen johdosta vahingonkorvausta perustuu myyjän huolimattomuuteen.

Ostajan velvoitteita, erityisesti kauppahinnan maksamista, säännellään käytetyn asunnon kaupassa suppeammin kuin uuden asunnon kaupassa. Käytetyn asunnon kaupassa ei esimerkiksi ole säännöksiä kauppahinnan loppuerän kytkemisestä luovutusajankohtaan eikä kahden prosentin osuuden tallettamisesta pankkitilille ostajan hinnanpidätysoikeuden turvaamiseksi.

Asuinkiinteistöjen kauppa

Kiinteistön kaupasta ja muusta luovutuksesta säädetään maakaareissa (540/1995). Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen:

kauppa on tehtävä kirjallisesti, ja kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien kauppakirjan allekirjoittajien ollessa yhtä aikaa läsnä.

Maakaaren säännökset koskevat kaikkia kiinteistöjen kauppvoja. Säännökset ostajan ja myyjän oikeuksista ja velvollisuuksista vastaavat pitkälti asuntokauppalaan säännöksiä, mutta ne voidaan yleensä syrjäyttää sopimuksin. Asuinkiinteistön kaupassa säännökset ovat kuitenkin ostajan hyväksi pakottavia silloin, kun myyjänä on kiinteistöalalla toimiva elinkeinonharjoittaja.

Kiinteistön virheellisyyttä arvioitaessa on sopimuksen ohella ratkaisevaa se, onko myyjä antanut ostajalle riittävät ja oikeat tiedot kiinteistöstä, siihen kohdistuvista muiden oikeuksista sekä sellaisista viranomaisen päätöksistä, jotka rajoittavat kiinteistön käyttömahdollisuuksia. Ostajalla on velvollisuus tarkastaa kiinteistö ennen kaupan tekemistä. Ostajan on ilmoitettava virheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, asuinkiinteistön ostajan oikeutta vedota virheeseen ei kuitenkaan ole ajallisesti rajoitettu. Tällaisissa kaupoissa ostaja voi kohdistaa vaatimuksensa myös suoraan rakennusvirheen tehneeseen elinkeinonharjoittajaan.

Virheen ja myyjän viivästyksen seuraamuksina tulevat kysymykseen pidättyminen kauppahinnan maksamisesta, hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Myyjän vahingonkorvausvastuu perustuu yleensä hänen huolimattomuuteensa. Jos myyjä on elinkeinonharjoittaja, hän voi joutua korvaamaan tietyt virheestä aiheutuvat kustannukset huolimattomuudestaan riippumatta.

Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeuteen perustuva asunnon hallintamuoto tuli Suomessa käyttöön vuonna 1990, mutta sen osuus asumismuodoista on vielä vähäinen. Vuonna 2001 vain yksi prosentti asuntokannasta oli asumisoikeusasuntoja.

Asumisoikeusjärjestelmästä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) ja asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994). Asumisoikeus on

asumisoikeustalon omistajan ja yksityishenkilön väliseen sopimukseen (asumisoikeus-sopimus) perustuva oikeus hallita asuinhuoneistoa. Kun asumisoikeus perustetaan, oikeuden saajan on maksettava talonomistajalle asumisoikeusmaksu, joka käytännössä on ollut 10—15 prosenttia asunnon kokonahinnasta. Lisäksi asumisoikeuden haltija maksaa yleensä kuukausittain käyttövastiketta.

Asumisoikeussopimukseen perustuva asunnon hallintaoikeus on pysyvyydeltään rinnastettavissa osakeomistuksen tuottamaan hallintaoikeuteen. Asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden haltijan välisessä suhteessa on toisaalta myös huoneenvuokrasuhdetta muistuttavia piirteitä. Talon omistajan on muun muassa huolehdittava huoneistojen kunnossapidosta myös asumisoikeuden haltijan hallinta-aikana.

Asumisoikeusasuntojen rakentaminen on aiemmin ollut mahdollista vain, jos valtio on myöntänyt hankkeeseen aravalainaa tai korkotukilainaa. Valtioneuvosto on näitä hankkeita varten antanut yleiset määräykset asumisoikeuden haltijoiden valintaperusteista, ja asumisoikeuden saajan on pitänyt olla kunnan hyväksymä henkilö. Asumisoikeudet eivät siten ole olleet vapaasti ostettavissa tai myytävissä. Asumisoikeuden haltija on voinut luovuttaa oikeutensa edelleen vain laissa määritellyllä enimmäishinnalla ja vain kunnan hyväksymälle luovutuksensaajalle tai laissa määritellyille läheisilleen. Asumisoikeustalon omistajalla on määrätyn edellytyksin velvollisuus lunastaa asumisoikeus lain mukaan määräytyvällä hinnalla.

Asumisoikeusasunnoista annettua lakia on sittemmin muutettu 1 päivänä maaliskuuta 2003 voimaan tulleella lailla (127/2003). Uudistuksen tarkoituksena on mahdollistaa asumisoikeusasuntojen vapaarahoitteinen tuotanto. Vapaarahoitteisessa tuotannossa asukasvalintaa ei rajoiteta lailla, ja asumisoikeus on luovutettavissa kenelle tahansa talonomistajan osoittamalle luovutuksensaajalle. Talonomistajalla on vastaava lunastusvelvollisuus kuin valtion tuella rakennettujen talojen omistajilla.

Asuntokauppalaan nimenomaisen soveltamisrajoituksen mukaisesti asumisoikeuden luovutukseen ei sovelleta asuntokauppalakia.

Sovellettavaksi tulee näin ollen irtaimen omaisuuden kauppaa yleisesti koskeva kauppalaki.

Osaomistusasunnot

Eräät merkittävät asuntojen rakennuttajat ja rakentajat ovat 1990-luvulla kehittäneet niin sanottuja osaomistusasuntojärjestelmiä. Niissä asunnon hallinta perustuu huoneenvuokrasuhteeseen ja lisäksi määrätyn osuuden omistamiseen asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Ostettaviksi tarjottavat omistusoosuudet ovat käytännössä olleet 10—30 prosenttia osakkeista. Yleensä osaomistaja voi myöhemmin lunastaa lisäosuuksia niin, että osakkeiden omistusoikeus siirtyy lopulta kokonaan hänelle.

Valtion tukemaa osaomistusasantotuotantoa varten on säädetty erityislaki, laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista (232/2002), joka tuli voimaan 15 päivänä huhtikuuta 2002. Laissa on säännöksiä muun muassa osaomistussopimuksen vähimmäissisällöstä, osaomistukseen liittyvästä vuokrasopimuksesta, vähemmistöosuuden omistajan asemasta asunto-osakeyhtiössä, osakkeiden loppuosuuden lunastamisesta ja lunastushinnasta sekä enemmistöosuuden omistajan takaisinostovelvollisuudesta. Laissa ei sitä vastoin ole säädetty osakeosuuksien kauppaan liittyvistä seikoista, kuten kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sopimusrikkomustilanteissa.

Vapaaehtoisista osaomistusjärjestelmistä ei ole lainsäädäntöä. Järjestelmät perustuvat pelkästään sopimukseen, ja eri tuottajien sopimukset saattavat poiketa olennaisestikin toisistaan. Yleensä osaomistajan kanssa tehdään kolme toisiinsa liittyvää sopimusta: kauppasopimus osakkeiden osan kaupasta, huoneenvuokrasopimus asunnon hallinnasta sekä yhteisomistussuhdetta koskeva osakasopimus, jossa määrätään muun muassa lisäosuuksien ostamisesta, osakeosuuden ja vuokraoikeuden luovuttamisesta sekä osaomistajan asemasta asunto-osakeyhtiössä.

Asuntokauppalaain soveltaminen osaomistusjärjestelmiin on epäselvää. Tällaisia järjestelmiä ei lakia säädettyessä vielä ollut, eikä niiden erityispiirteitä sen takia ole voitu ottaa

sääntelyssä huomioon. Kuluttajavalituslautakunta on ratkaisukäytännössään soveltanut asuntokauppalakia myös osaomistusasuntojen kauppaan.

Asuntokauppariitojen ratkaiseminen

Asuntokauppalaain säätämisen yhteydessä kuluttajavalituslautakunnan toimivalta laajennettiin asuntokauppariitoihin. Lautakunta käsittelee asunnon kauppaa, asunnon ostotarjousta tai asunnosta tehtyä käsirahasopimusta koskevat yksittäiset riita-asiat, jotka kuluttajat taikka asunnon myyjänä tai tarjoajana olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi. Lisäksi lautakunta käsittelee asuntokauppalaissa tarkoitetun vakuuden vapauttamista koskevat riidat riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi.

Asuntokauppa-asiat ovat käytännössä muodostuneet lautakunnan suurimmaksi ja työläimmäksi asiaryhmäksi. Esimerkiksi vuonna 2002 tuli vireille 205 asiaa ja käsiteltiin loppuun 170 asiaa. Vireille saatetuista asioista 64 koski uuden asunnon kauppaa ja 141 käytyä asunnon kauppaa. Vakuuden vapauttamista koskevia asioita oli lisäksi 8, joista käsiteltiin loppuun 4.

1.2. Nykytilan arviointi

Asuntokauppalaain oltua voimassa viisi vuotta oikeusministeriö ryhtyi selvittämään lain tavoitteiden toteutumista sekä mahdollisia puutteita, epäselvyyksiä tai muita ongelmia, joita säännösten käytännön soveltamisessa on tullut ilmi. Tässä tarkoituksessa oikeusministeriö lähetti syksyllä 2000 lain toimivuutta koskevan tiedustelun eri etutahoille. Saaduista vastuksista laadittiin tiivistelmä, jonka pohjalta oikeusministeriössä järjestettiin kesällä 2001 kuulemistilaisuus asuntokauppalaain uudistustarpeista.

Vaikka asuntokauppalakia pidettiin ainakin pääosiltaan toimivana, siinä havaittiin myös puutteita ja ongelmia. Epätietoisuutta on aiheutunut muun muassa siitä, että asuntomarkkinoille on lain säätämisen jälkeen kehitetty uusia asuntojen hallinta- ja rahoitusmalleja, osaomistusjärjestelmiä, joihin asuntokauppalaain säännökset eivät ole sellaisi-

naan sovellettavissa. Oikeustila on epäselvä erityisesti sen suhteen, tulisiko osaomistus-hankkeita toteuttavien yritysten ja yhteisöjen noudattaa asuntokauppalain 2 luvussa säädettyä osakkeenostajan suojajärjestelmää.

Asuntokauppalain 2 luvun soveltaminen on osoittautunut ongelmalliseksi myös silloin, kun asunto-osakeyhtiölle rakennetaan uusia asuinhuoneistoja esimerkiksi vanhojen kerrostalojen ullakkotiloihin. Jos hanketta rahoitetaan myymällä asuntoja rakentamisvaiheessa, ostajilla on samanlainen tarve kuin uudisrakennustuotannossakin saada varmistettua hankkeen toteutuminen. Asuntokauppalain mukainen rakentamisvaiheen suojajärjestelmä ei kuitenkaan kaikilta osin sovellu tällaiseen lisärakentamiseen. Suojajärjestelmä on laadittu pitäen silmällä sellaisia rakentamishankkeita, joissa rakennusliike tai rakennuttaja (perustajaosakas) perustaa uuden asunto-osakeyhtiön tai hankkii omistukseensa vanhan yhtiön koko osakekannan ja joissa yhtiö on siten rakentamisvaiheen aikana perustajaosakkaan määräysvallassa. Kun lisärakentamishankkeissa ei ole asuntokauppalaisa tarkoitettua perustajaosakasta, lain soveltaminen näihin kohteisiin on ollut ongelmallista ja tulkinnanvaraista.

Asuntokauppalain 2 lukua sovelletaan vain silloin, kun asunto-osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajille rakentamisvaiheen aikana. Rakentamisvaiheen suojajärjestelmän lisäksi luvussa säädetään myös perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta annettava kymmenen vuoden rakennusvirhevakuudesta. Nämäkään säännökset eivät tule sovellettaviksi, jos asuntoja ryhdytään tarjoamaan vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen. Asunto-osakeyhtiö ja uusien asuntojen ostajat eivät silloin saa pakollista vakuus-turvaa myöhemmin ilmenevien rakennusvirheiden varalta. Kuitenkaan ei voida pitää asianmukaisena, että asunnon ostajan oikeus-turva vaihtelee näin merkittävästi riippuen siitä, missä rakentamishankkeen vaiheessa uusia asuntoja tarjotaan ostettaviksi.

Myyjän virhevastuuta koskeva sääntely on aiheuttanut epätietoisuutta niissä tapauksissa, joissa myyjän vastuulle kuuluva virhe ilmenee asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa. Ongelmia syntyy lähinnä uusien asuntojen kau-

poissa, koska myyjällä on asuntokauppalain mukaan sekä oikeus että velvollisuus korjata uuden asunnon virhe kustannuksellaan. On jäänyt epäselväksi, miten myyjän korjausvastuu ja yhtiön kunnossapitovastuu sovitaan yhteen ja miten puhevalta korjauksissa jakautuu yhtiön ja ostajan kesken.

Myös vakuuksia koskeva sääntely on osoittautunut osittain ongelmalliseksi. Epätietoisuutta on ilmennyt ensinnäkin siitä, millä edellytyksillä ja missä vaiheessa rakentamisvaiheen vakuus ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus voidaan ottaa käyttöön. Ongelmia on ilmennyt erityisesti silloin, kun perustajaosakas on suorituskykyinen mutta ei ryhdy toimiin ilmenneiden virheiden oikaisemiseksi. Lisäksi ongelmia on liittynyt vakuuden vapauttamiseen, sillä se edellyttää sekä asunto-osakeyhtiön että kaikkien osakkeenostajien nimenomaista suostumusta. Suostumus saatetaan evätä vain varmuuden vuoksi, vastaisuudessa mahdollisesti ilmenevien virheiden varalta, vaikka perustajaosakas olisi täyttänyt kaikki velvoitteensa asianmukaisesti. Kun vakuuden vapauttaminen tuomioistuimen tai kuluttajavalituslautakunnan päätöksellä on hidasta ja hankalaa, voi vakuus tai osa siitä jäädä perusteetta sidotuksi useiksi vuosiksi.

Asuntokauppalain toimivuuden seurannassa tuli ilmi lukuisia muitakin selvennys- ja täydennystarpeita. Esimerkiksi käsirahasta ja sen merkityksestä säädetään laissa kattavasti, mutta vastaavaa sääntelyä ei ole muista samantyyppisistä suorituksista tai seuraamuksista, kuten rakentamishankkeiden ennakkomarkkinoinnin yhteydessä perittävistä varausmaksuista ja käsirahan maksamisen sijasta käytetyistä sopimussakkoehdoista. Seurannassa todettiin vielä olevan tarvetta eräiden asuntokauppalain säännösten yhdenmukaistamiseen vastaavien maakaaren säännösten kanssa.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1. Yleistä

Esityksen tavoitteena on poistaa asuntokauppalain toimivuudessa havaitut puutteet ja yksittäisten säännösten soveltamisessa il-

menneet epäselvyydet ja muut ongelmat. Puutteita ja ongelmia on selostettu lähemmin 1.2. jaksossa. Tavoitteiden toteuttamiseksi esityksessä ehdotetaan lakiin lukuisia muutoksia. Osalla ehdotetuista muutoksista pyritään vain selkeyttämään nykyisiä säännöksiä muuttamatta niiden asiallista sisältöä. Merkittävimmät asialliset lisäykset ja muutokset koskevat lain yleistä soveltamisalaa, rakentamisvaiheen suojajärjestelmän kattavuutta ja toimivuutta, käsirahan sijasta käytettäviä vakiokorvausehtoja ja varausmaksuja, perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta vaadittavaa kymmenen vuoden rakennusvirhevakuutta, virheilmoituksia sekä asuntoyhteisön asemaa ja oikeuksia silloin, kun uuden asunnon myyjän vastuulle kuuluva virhe ilmenee yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa. Lakiin lisättäisiin vielä säännöksiä taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kaupassa sekä pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta hänen myydessään panttina olevan asunnon.

Esitystä valmisteltaessa harkittiin myös, onko tarpeen säännellä erikseen niitä tilanteita, joissa asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja käyttää lunastusoikeuttaan tai joissa asunto-osakeyhtiö osakepääomaa korotettaan antaa merkittäviksi yhtiön välittömässä hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita. Erityissääntelyä ei kuitenkaan pidetty tarpeellisena, vaan katsottiin, että asuntokauppalain säännökset myyjän ja ostajan välisestä suhteesta ovat sovellettavissa myös lunastajan ja myyjän sekä asunto-osakeyhtiön ja osakkeiden merkitsijän väliseen suhteeseen. Toisaalta lunastustilanteisiin todettiin liittyvän lisärakentamisessa ongelmia sen takia, että lunastusaika alkaa omistusoikeuden siirtymisestä. Lisärakentamisessa ostajat yleensä rahoittavat hanketta maksamalla kauppahintaeriä rakentamisvaiheessa. Rakentamisvaiheen kaupoissa käytetään yleisesti omistuksenpidätysehtoa, minkä vuoksi omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta, kuin asunto on valmis ja koko kauppahinta maksettu. Kun lunastaja käyttää lunastusoikeuttaan kohteen valmistuttua, hän välttää rakentamisvaiheen rahoituksesta koituvat kulut ja saa myös hyödyn mahdollisesti kohooneesta hintatasosta. Tätä ongelmaa ei kuitenkaan voida ratkaista asuntokauppalain muu-

toksilla, vaan kysymys olisi otettava selvitettyväksi asunto-osakeyhtiölain (809/1991) tulevan uudistamisen yhteydessä.

2.2. Asuntokauppalain soveltamisala

Lain yleinen soveltamisala ehdotetaan laajennettavaksi osaomistusasuntoihin ja osaomistusyhteisöihin. Osaomistusasunnolla tarkoitettaisiin asuntoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta perustuu lisäksi vuokrasopimukseen tai muuhun sopimukseen. Osaomistusyhteisönä pidettäisiin sellaista asuntoyhteisöä, jonka asuinhuoneistojen lukumäärästä yli puolet on osaomistusasuntoja.

Osaomistusjärjestelmien erityispiirteiden takia kaikkia asuntokauppalain säännöksiä ei voida sellaisinaan soveltaa osaomistusyhteisön perustajaosakkaan velvollisuuksiin eikä osaomistusasunnoista tehtyihin kauppoihin. Tästä syystä esityksessä ehdotetaan eräitä, vain osaomistustilanteisiin sovellettavia erityissäännöksiä. Keskeiset erityissäännökset liittyvät asuntokauppalain 2 luvussa säänneltyyn rakentamisvaiheen suojajärjestelmään, ja niitä selvitetään lähemmin 2.3. jaksossa.

Asuntokauppalain nykyiset soveltamisalan rajoitukset säilyisivät ehdotuksessa asiallisesti ennallaan. Laki ei siten edelleenkaan koskisi aikaosuuksien luovuttamista, kauppa- eikä asumisoikeuden luovuttamista. Laki ei koskisi myöskään sellaisen asunto-osuuskunnan osuuden luovuttamista, jonka jäsenyys antaa ainoastaan oikeuden tehdä osuuskunnan kanssa huoneenvuokrasopimus. Tämä rajoitus poikkeaa voimassa olevasta laista sanamuodoltaan, mutta sisällöltään se on sama kuin nykyisin. Sanamuodon tarkistamisella pyritään selkeyttämään rajoituksen suhdetta osaomistusasuntoihin, sillä niidenkin hallinta perustuu osittain huoneenvuokrasopimukseen.

2.3. Rakentamisvaiheen suojajärjestelmä

Soveltamisala

Asunnon ostajan asemaa rakentamisvai-

heessa turvaavat 2 luvun säännökset koskevat nykyisin vain asunto-osakkeiden tarjontaa. Ehdotuksen mukaan sääntely ulotettaisiin muihinkin yhteisöosuksiin. Laajennus merkitsee erityisesti asunto-osuuskuntien osuuskuntien tarjonnan tulemistä suojajärjestelmän piiriin. Nykyisin asunto-osuuskuntien käytännön merkitys on häviävän pieni verrattuna asunto-osakeyhtiöihin. Uuden osuuskuntalain (1488/2001) mukaiset osuuskuntien toimintaedellytysten parannukset saattavat kuitenkin lisätä kiinnostusta osuuskuntamuotoisten asuntoyhteisöjen perustamiseen. On myös mahdollista, että asunto-osuuksia ryhdytään tarjoamaan kuluttajien hankittaviksi osuuskunnalle rakennettavan asuinrakennuksen rakentamisvaiheessa. Näissä tapauksissa kuluttajilla on samanlainen tarve kuin asunto-osakkeiden kaupassa saada keskeneräisestä asunnosta maksetut maksut turvattua ja hankkeen toteutuminen varmistettua. Esitystä valmisteltaessa on tämän takia pidetty tärkeänä, että 2 luvun suojajärjestelmä ulotettaisiin myös asunto-osuuskuntien osuuskuntien tarjontaan.

Asuntojen tuottajat markkinoivat uustuotantokohteitaan usein ennakolta selvittääkseen, onko kohteen asunnoille riittävästi kysyntää ja hankkeen toteuttaminen taloudellisesti kannattavaa. Asunnon ostosta kiinnostuneet voivat tällaisen ennakkomarkkinoinnin yhteydessä varata asunnon itselleen, jolloin heidän yleensä on maksettava määrätty varausmaksu. Vastaanottaessaan varauksen ja varausmaksun asunnontuottaja ei kuitenkaan sitoudu hankkeen toteuttamiseen. Toisaalta myös varaaja voi vapaasti luopua varauksestaan ja saada maksamansa varausmaksun takaisin. Varausten sitomattomuudesta seuraa, etteivät varausjärjestelyt ole rakentamisvaiheen suojajärjestelmän piirissä. Asuntokauppalain 2 luvun säännöksiä sovelletaan nimittäin vain, jos osakkeita tarjotaan rakentamisvaiheessa kuluttajille sellaisin ehdoin, että kuluttaja ei voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta.

Sitomattomia varauksia ja varausmaksuja voidaan käytännössä ottaa vastaan myös silloin, kun kohteen asunnot aiotaan myydä vasta niiden valmistumisen jälkeen. Perittävät varausmaksut voivat olla huomattavan suuria, ja niitä saatetaan käyttää hankkeen

rahoittamiseen samalla tavalla kuin 2 luvun piiriin kuuluvassa asuntotuotannossa. Varausjärjestelmän käyttäminen normaalien rakentamisvaiheen kauppasopimusten sijasta mahdollistaakin rakentamisvaiheen suojajärjestelmän kiertämisen. Jos varausmaksuja perineen asunnontuottajan taloudellinen asema on heikko, on olemassa riski, että varaajat menettävät maksamansa rahamäärät.

Asunnon varaajien aseman turvaamiseksi ja suojajärjestelmän kiertämisen ehkäisemiseksi esityksessä ehdotetaan uusia säännöksiä. Ehdotuksen mukaan 2 luvun säännökset tulisivat sovellettaviksi myös silloin, kun kuluttaja saa seuraamuksitta vetäytyä kaupasta, mutta häneltä peritään varausmaksuna rahamäärä, joka ylittää valtioneuvoston asetuksella säädettävän ylärajan. Tarkoituksena on, että yläraja olisi sama kuin nykyisen asuntokauppa-asetuksen 1 §:ssä säädetty enimmäismäärä sille käsirahalle, jonka ostotarjouksen tekijä voi menettää tai jota vastaavan hyvityksen myyjä voi joutua suorittamaan ostotarjouksen tekijälle. Määrä on neljä prosenttia käsirahasopimuksen mukaisesta kauppahinnasta. Käytännössä tästä määrästä on muodostunut tarjousten yhteydessä maksettavien käsirahojen yläraja.

Ehdotus siis merkitsisi, että jos varausmaksuina aiotaan periä asuntokaupan tavanomaista käsirahaa suurempia rahamääriä, asunnontuottajan olisi täytettävä asuntokauppalain 2 luvun mukaan perustajaosakkaalle kuuluvat velvollisuudet, muun muassa velvollisuus huolehtia asuntoyhteisöä ja asunnon ostajia turvaavien vakuuksien asettamisesta.

Lisärakentaminen

Edellä 1.2. jaksossa esitetyistä syistä suojajärjestelmä ehdotetaan laajennettavaksi asuntoyhteisölle myöhemmin rakennettavien uusien asuntojen tarjoamiseen ostettavaksi rakentamisvaiheessa. Tällaisia lisärakentamishankkeita on toteutettu lähinnä asunto-osakeyhtiöiden omistamissa vanhoissa kerrostaloissa, joissa on suuria, asuinkäyttöön muutettavissa olevia ullakotiloja. Hankkeita on käytännössä toteutettu kahdella tavalla. Asunto-osakeyhtiö voi tarjota uusien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet

sen rakennusliikkeen merkittäviksi, joka rakentaa uudet huoneistot. Rakennusliike puolestaan myy osakkeet asunnonostajille, yleensä jo rakentamisvaiheessa. Toisen, käytännössä harvinaisemman tavan mukaan asunto-osakeyhtiö rakennuttaa huoneistot ja tarjoaa osakkeet suoraan uusien asuntojen ostajien merkittäviksi. Ehdotettu rakentamisvaiheen suojajärjestelmän laajennus koskisi molempia lisärakentamistapoja ja myös muiden asuntoyhteisöjen kuin asunto-osakeyhtiöiden toteuttamia hankkeita.

Asuntojen lisärakentaminen eroaa asunto-kauppalaan piiriin nykyisin kuuluvasta uudisrakentamisesta ja uudisrakentamiseen rinnastettavasta korjausrakentamisesta siinä, että asuntoyhteisö, jolle uudet asunnot rakennetaan, ei rakentamisvaiheessa ole hankkeesta vastaavan rakennusliikkeen tai rakennuttajan määräysvallassa. Asunnot rakennetaan olemassa olevalle ja normaaliin tapaan osakkeenomistajien tai yhteisön jäsenten hallinnoimalle yhteisölle. Lisärakentamishankkeissa ei siten ole sellaista asuntokauppalaissa tarkoitettua asunto-osakeyhtiön perustajaosakasta, joka muun muassa huolehtii yhtiön hallinnosta ja käyttää yhtiön päätösvaltaa rakentamisvaiheen aikana. Perustajaosakkaan velvollisuuksia ja vastuuta koskevat säännökset eivät tästä syystä ole kaikilta osin sovellettavissa lisärakentamishankkeesta vastaavaan rakennusliikkeeseen tai rakennuttajana toimivaan asuntoyhteisöön.

Ehdotuksen mukaan lisärakentamiseen ei sovellettaisi niitä asuntokauppalaan säännöksiä, jotka koskevat asuntoyhteisön taloussuunnitelmaa rakentamisvaiheessa. Näiden säännösten tarkoituksena on varmistaa, ettei perustajaosakas heikennä yhteisön taloudellista asemaa sinä aikana, kun yhteisö on hänen määräysvallassaan. Koska lisärakentamishankkeen toteuttajalla ei ole vastaavaa määräysvaltaa, sääntely on näissä hankkeissa tarpeeton. Samasta syystä lisärakentamisessa ei sovellettaisi myöskään yhteisön hallinnon luovuttamiseen liittyviä säännöksiä. Sovellettavaksi eivät tulisi myöskään säännökset osakkeenostajien kokouksesta ja osakkeenostajien oikeudesta valita oma tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija. Näitä erityisjärjestelyjä ei ole pidetty tarpeellisina, koska lisärakentamishankkeet käsittävät yleensä vain

muutaman lisähuoneiston rakentamisen yhteisölle. Yhteisöllä puolestaan on sekä tarve että riittävät mahdollisuudet valvoa, että hanke toteutetaan asianmukaisesti.

Lisärakentamishankkeen toteuttamisesta olisi ehdotuksen mukaan asetettava vastaavat rakentamisvaiheen vakuudet kuin uudisrakentamistuotannossakin. Suorituskyvyttömyyden varalta annettavaa kymmenen vuoden rakennusvirhevakuutta ei kuitenkaan tarvittaisi, jos asuntoyhteisö itse toteuttaa lisärakentamishankkeen. Asuntoyhteisö ei voi lopettaa toimintaansa niin kuin tavanomainen yritys ja myös konkurssit ovat poikkeuksellisia. Vakuudelle ei sen takia ole katsottu olevan tarvetta. Lisärakentamisessa suorituskyvyttömyysvakuus tarvittaisiin siten vain silloin, kun hankkeen toteuttaa ulkopuolinen rakentaja tai rakennuttaja. Ehdotuksessa on lisäksi katsottu tarpeelliseksi selvittää suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa lisärakentamistapauksissa. Vakuuden olisi ehdotuksen mukaan katettava lisärakentamisen rakennusvirheestä aiheutuvat selvittämistä ja korjauskustannukset sekä ylimääräiset asumiskustannukset siitä riippumatta, missä rakennuksen osassa virheen vaikutukset ilmenevät.

Osaomistusasunnot

Osaomistusjärjestelmille on ominaista, että yhteisö säilyy perustajaosakkaan määräysvallassa myös rakentamisvaiheen jälkeen. Käytännössä tämä on järjestetty sopimuksin niin, että myydessään osakeosuuden osaomistusyhteisön perustajaosakas edellyttää ostajan antavan perustajaosakkaalle valtuutuksen käyttää yhtiökokouksessa myös ostajan osakeosuuteen perustuvaa puhe- ja äänivaltaa sinä aikana, kun omistusoikeus on jaettu. Osaomistusjärjestelmissä ei näin ollen voida soveltaa niitä asuntokauppalaan säännöksiä, jotka perustuvat siihen, että määräysvalta asuntoyhteisössä siirtyy rakennusten valmistamisen jälkeen perustajaosakkaalta ostajille.

Edellä mainitusta syystä osaomistustuotantoon ei ehdotuksen mukaan sovellettaisi yhteisön hallinnon luovutukseen liittyviä säännöksiä. Sovellettaviksi eivät myöskään tulisi lain 5 luvun säännökset, joiden tarkoituksena on turvata asunnonostajien hallintoon

siirtyvän asuntoyhteisön asema sen varalta, että rakentamisvaiheen aikaiset hallintoelimet ovat hyväksyneet yhteisöä vahingoittavia sopimuksia tai menettelyjä.

Rakentamisvaiheen vakuutta ja rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta koskevat järjestelyt olisivat ehdotuksen mukaan osaomistustuotannossa erilaiset kuin muussa asuntotuotannossa. Osaomistusasunnon ostajan maksama kauppahinta on tavallisesti 10–30 prosenttia osakkeiden kokonaiskauppahinnasta. Ostajan riski hankkeen mahdollisesta keskeytymisestä on siten merkittävästi pienempi kuin niissä tapauksissa, joissa ostaja hankkii omistusoikeuden kokonaisuudessaan itselleen. Osaomistajalla ei liioin ole samanlaista tarvetta kuin asunnon kokonaan ostavilla saada rakentamishanke vietyä loppuun vakuuksien avulla. Olennaista on saada turvattua maksettu kauppahintaosuus.

Esityksessä on pidetty riittävänä, että asunnon osaomistusyhteisöstä hankkivien ostajien asema turvataan vakuusmäärällä, joka vastaa rakennusurakkaa koskevien yleisten sopimusehtojen (YSE) mukaista rakentamisvaiheen vakuutta eli kymmentä prosenttia urakasummasta. Perustajaosakkaan olisi siis huolehdittava siitä, että tämän suuruinen vakuus asetetaan ja että se on voimassa ostajien hyväksi. Ehdotuksen mukaan vakuus vapautuisi ilman eri toimenpiteitä kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen otettavaksi käyttöön. Vakuuden vapauttamiseen ei siis näissä tapauksissa tarvittaisi erillisiä ostajien suostumuksia.

Vakuuksien vapauttaminen ja ottaminen käyttöön

Asuntokauppalain mukaan rakentamisvaiheen vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden on puolestaan oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta käyttöönottohyväksynnästä. Kummankin vakuuden vapauttaminen edellyttää nykyisin sekä yhtiön että kaikkien osakkeenostajien nimenomaista,

kirjallista suostumusta.

Kuten 1.2. jaksossa on todettu, perustajaosakkailla on käytännössä ollut vaikeuksia saada vakuudet vapautettua, vaikka suostumuksen epäämiseksi ei ole ollut osoitettavissa hyväksyttävää perustetta. Tästä syystä esityksessä ehdotetaan, että vakuudet vapautuisivat vuoden kuluttua siitä, kun yhteisön kaikissa rakennuksissa on pidetty vuositarkastus, jollei yhteisö tai ostaja nimenomaan vastusta vapautumista ja saata asiaa tuomioistuimen tai kuluttajavalituslautakunnan käsiteltäväksi. Vuositarkastus on lain mukaan järjestettävä aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen otettavaksi käyttöön. Ehdotuksen mukaan vakuudet voisivat siten vapautua ilman nimenomaisia suostumuksia aikaisintaan kahden vuoden kuluttua siitä, kun yhteisön rakennukset on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Vakuuksien vapautuminen ilman erillisiä yhteisön hallituksen ja ostajien suostumuksia edellyttää kuitenkin aina, että asuntoyhteisön hallinto on luovutettu ostajille lain 2 luvun 23 §:n mukaisesti.

Vakuuksien saaminen yhteisön ja ostajien käyttöön on osoittautunut ongelmalliseksi silloin, kun perustajaosakas ei ole suorituskyvytön, mutta jättää sopimusvelvoitteitaan täyttämättä. Vakuuden antajalla ei ole käytännössä mahdollisuutta ryhtyä selvittämään, onko yhteisön tai ostajien vaatimus saada vakuudet käyttöönsä asianmukainen ja perusteltu. Jotta vakuudet saataisiin tarvittaessa otetuiksi käyttöön yksinkertaisemmin kuin oikeusteitse, ehdotetaan, että kuluttajavalituslautakunta voisi yhteisön tai ostajan vaatimuksesta käsitellä vakuuden käyttöönottoa koskevan asian. Nykyisin kuluttajavalituslautakunta voi käsitellä vain vakuuden vapauttamista koskevia asioita.

Osakkeenostajien kokous ja yhteisön hallinnon luovutus

Osakkeenostajilla on asuntokauppalain mukaan oikeus valvoa rakentamisvaiheen teknistä toteuttamista valitsemansa rakennustyön tarkkailijan avulla ja taloudellista tilaa valitsemansa tilintarkastajan avulla. Näitä va-

lintoja varten perustajaosakkaan on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun neljäsosa asunnoista on myyty. Osakkeenostajien kokouksia ei kuitenkaan aina ole säädetyllä tavalla järjestetty. Tilanteen korjaamiseksi esityksessä ehdotetaan, että turva-asiakirjojen säilyttäjän olisi valvottava myös osakkeenostajien kokouksen järjestämistä ja tarvittaessa ilmoitettava osakkeenostajille heidän oikeudestaan saada kokous kutsutuksi koolle lääninhallitukselle tehdyllä hakemuksella.

Asuntokauppalain mukaan yhteisö on luovutettava osakkeenostajien hallintoon ilman aiheutonta viivytystä sen jälkeen, kun kaikki yhteisölle tulevat rakennukset on hyväksytty otettaviksi käyttöön. Hallinnon luovutuksen laiminlyönnistä ei ole säädetty seuraamuksia, ja joissakin tapauksissa luovutusta on saatettu viivyttää hyvinkin pitkään. Tästä aiheutuu osakkeenostajille hankaluuksia etenkin silloin, kun yhteisön rakennuksessa tai pihalueilla ilmenee vikoja ja puutteita, joiden korjaaminen ei kiinnosta perustajaosakkaan edustajista koottua hallitusta.

Hallinnon luovutusta koskevien säännösten noudattamisen tehostamiseksi esityksessä ehdotetaan rakentamisaikaisen hallituksen jäsenille henkilökohtaista korvausvastuuta niistä vahingoista, joita ostajille saattaa hallinnon luovutuksen viivästyttämisestä aiheutua.

2.4. Käsiraha, varausmaksu ja vakiokorvaus

Asuntokauppalain 3 luvussa säädetään ostotarjouksen tai asunnon osto-oikeuden varaamisen vakuudeksi maksetun käsirahan merkityksestä. Käsirahaan rinnastettavista muista sitoumuksista ja suorituksista, kuten sopimussakosta ja ennakkomarkkinoinnin yhteydessä perityistä varausmaksuista, ei ole laissa säännöksiä.

Ostotarjouksia tehdään usein asuntoesittelyissä, mutta nykyisin ostajilla ei ole enää tapana pitää suuria summia käteistä rahaa mukanaan käsirahan maksamistarpeen varalta. Sen sijaan menetellään yleensä niin, että tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan käsirahan myöhemmin tilisiirtona. Menettely on synnyttänyt epäietoisuutta siitä, voidaanko annettu sitoumus rinnastaa oikeudelliselta mer-

kitykseltään maksettuun käsirahaan.

Käytännössä on myös yleistä, että käsirahan sijasta sovitaan vakioidusta vahingonkorvauksesta, sopimussakosta, jonka tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan, jos kauppa ei synny hänen puolellaan olevasta syystä. On ollut epäselvää, voidaanko käsirahaa koskevia oikeusohjeita soveltaa myös vakiokorvaukseen niin, että ostotarjouksen tekijällä olisi oikeus sovitun vakiokorvauksen suuruiseen hyvitykseen, jos kauppa ei myyjän syystä synny.

Oikeustilan selventämiseksi 3 lukuun ehdotetaan lisättäviksi säännökset niitä tilanteita varten, joissa tarjouksen tekijä on tarjouksensa vakuudeksi sitoutunut vakiokorvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta. Tällaisella sopimussakkoehdolla olisi ehdotuksen mukaan samanlainen molemminpuolinen merkitys kuin käsirahallakin. Jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjällä olisi oikeus saada sovitettu vakiokorvaus. Jos kaupan jääminen toteutumatta johtuu myyjän menettelystä, myyjä olisi velvollinen maksamaan sovittua vakiokorvausta vastaavan rahasumman ostotarjouksen tekijälle. Osapuolten suoritettavaksi tulevalle vakiokorvaukselle ehdotetaan säädettäväksi vastaava enimmäismäärä kuin menetettävälle käsirahalle ja sitä vastaavalle hyvitykselle säädetään asuntokauppa-asetuksen 1 §:ssä. Enimmäismäärä olisi siten voimassa olevan asuntokauppa-asetuksen mukaisesti neljä prosenttia tarjouksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.

Tarjouksen tekijän antama sitoumus maksaa käsiraha rinnastettaisiin ehdotuksessa sitoumukseen maksaa vakiokorvaus. Sen jälkeen kun käsiraha on vastaanotettu, sovellettaisiin käsirahaa koskevia säännöksiä.

Lukuun ehdotetaan lisättäviksi myös säännökset ennakkomarkkinoinnin yhteydessä maksetusta varausmaksusta. Ennakkomarkkinoinnilla tarkoitettaisiin suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon tarjoamista kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, ettei tarjoaminen kuulu 2 luvun suojajärjestelmään piiriin. Ehdotuksen mukaan näin olisi asian laita, jos varaaja saa seuraamuksitta luopua varauksestaan ja jos peritty varausmaksu ei määrältään ylitä valtioneuvoston asetuksella

säädettävää rahamäärää. Esityksen liitteenä olevan asetusluonnoksen mukaan tämä määrä olisi neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.

Jos kauppa tehdään, varausmaksu olisi ehdotuksen mukaan laskettava kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa. Jos kauppa ei tehdä, myyjän olisi palautettava varausmaksu varaajalle riippumatta siitä, mistä syystä kauppa jää syntymättä.

Asuntokauppalain 3 luvun säännöksiä sovelletaan nykyisin vain, jos ostotarjouksen tekijä on kuluttaja. Ehdotuksen mukaan säännökset tulisivat tahdonvaltaisina sovellettaviksi silloinkin, kun tarjouksen tekijä on elinkeinonharjoittaja. Ei ole katsottu olevan erityistä perustetta sille, että käsirahan ja vastaavien sitoumusten tai suoritusten merkitystä koskevat 3 luvun periaatteet eivät voisi tulla sovellettaviksi myös liikesuhteissa. Muutoksella yhdenmukaistettaisiin ja selkeytettäisiin lain soveltamisalasäännöksiä, sillä muut asuntokauppalain luvut koskevat jo nykyisin tahdonvaltaisina liikesuhteita.

Luvun säännökset ovat nykyisin pakottavia vain, jos myyjänä on perustajaosakas tai muu elinkeinonharjoittaja. Menettävän käsirahan ylärajasta ei muissakaan tapauksissa saa sopia tarjouksen tekijän vahingoksi. Esityksessä sääntelyn pakottavuuden alaa laajennettaisiin niin, että säännökset olisivat pakottavia myös, jos myyjänä on yksityishenkilö. Tässä on ajateltu ensinnäkin niitä tilanteita, joissa ostotarjouksen tekijä on elinkeinonharjoittaja ja myyjän neuvotteluasema on heikko esimerkiksi markkinatilanteen takia. On pidetty tarpeellisena, että myyjä saisi näiden tilanteiden varalta sääntelyn pakottavuuden tuomaa erityissuojaa.

Säännökset tulisivat pakottaviksi myös silloin, kun myyjänä on yksityishenkilö ja tarjouksen tekijänä kuluttaja. Tämä merkitsee, että menettävä käsiraha tai sitä määrältään vastaava vakiokorvaus olisi yksityishenkilöiden välisessä suhteessa kaupasta vetäytymisestä aiheutuvan vahingonkorvauksen yläraja. Toisin kuin nykyisin, suuremmasta vahingonkorvauksesta ei enää voisi pätevästi sopia. Tähän ratkaisuun on päädytty siksi, että etenkin yksityishenkilöt ymmärtävät käsirahan hyvin yleisesti vakioiduksi vahingonkorvaukseksi eivätkä ota lukuun sitä mahdolli-

suutta, että myös täysi korvaus voisi erillisen sopimusehdon nojalla tulla kysymykseen.

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa (1074/2000) säädetään nykyisin vain käsirahaan liittyvistä välitysliikkeen velvollisuuksista. Esityksessä lakiin ehdotetaan lisättäväksi vastaavat säännökset myös vakiokorvauksista ja varausmaksuista.

2.5. Uuden asunnon kauppa

Säännösten soveltamisala

Asuntokauppalain 4 luvun säännöksiä uuden asunnon kaupasta sovelletaan aina, kun perustajaosakas myy asunnon. Uuden asunnon kauppa koskevat säännökset tulevat näin ollen sovellettaviksi silloinkin, kun kaupan kohteena on perustajaosakkaan omistukseen jäänyt, mahdollisesti vuosia vuokrattuna tai työsuhdeasuntona käytössä ollut asunto. Lain 4 luvun säännösten soveltaminen sellaisen asunnon kauppaan, joka on tosiasiaa käytetty, on osoittautunut osittain ongelmalliseksi. Ongelmat eivät liity niinkään virhevastuusäännöksiin; asunnon ensimmäisenä myyjänä perustajaosakas vastaa yleensä muutenkin 4 luvun virhesäännösten mukaisesti asunnon myöhemmin käytettynä ostaneita kohtaan. Ensimmäisen myyjän virhevastuusta ja sitä koskevista eräistä poikkeuksista säädetään asuntokauppalain 5 luvussa. Käytännön hankaluuksia ovat aiheuttaneet lähinnä kauppahinnan maksamista koskevat 4 luvun säännökset, jotka on laadittu erityisesti rakentamisvaiheessa tehtäviä kauppvoja silmällä pitäen.

Luvun soveltamisalaa ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että säännökset koskisivat sellaisia asuntoja, jotka perustajaosakas myy rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen otettaviksi käyttöön ensimmäistä kertaa. Kuten nykyisinkin, lukua sovellettaisiin myös silloin, kun muu elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudis- tai korjausrakentamisen jälkeen. Ehdotus ei merkitse muutosta 5 luvussa säädettyyn asunnon ostajan oikeuteen vedota virhettä koskeviin 4 luvun säännöksiin suhteessa asunnon ensimmäiseen myyjään eli käytännössä yleensä perustajaosakkaaseen. Tällai-

nen oikeus olisi ehdotuksen mukaan myös sillä asunnon ostajalla, joka on ostanut käyteen asunnon suoraan perustajaosakkaalta.

Suorituskyvyttömyysvakuus, kun myytävät asunnot eivät ole kuuluneet 2 luvun sääntelyn piiriin

Vuonna 1998 voimaan tullut perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta annettavaa kymmenen vuoden rakennusvirhevakuutta koskeva sääntely sisältyy nykyisin lain 2 lukuun. Tästä seuraa, että rakennusvirhevakuuskin on asetettava vain, jos asunto-osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen rakennuksen käyttöönottohyväksyntää. Jos uusia asuntoja ryhdytään tarjoamaan jo valmistuneesta kohteesta, vakuutta ei tarvitse asettaa. Näin on säädetty siitä huolimatta, että rakennusvirhevakuus kohdistuu kokonaisuudessaan rakennuksen valmistumisen jälkeiseen aikaan eikä siitä syystä varsinaisesti kuulu 2 luvussa muuten säänneltyyn rakentamisvaiheen suojajärjestelmään.

Nykyinen sääntely mahdollistaa uusasunto- tuotannon harjoittamisen myös ilman pakollisia vakuuksia edellyttäen, että asuntoja tarjotaan kuluttajien ostettaviksi vasta, kun ne ovat valmistuneet. Vakuusvaatimuksen ulottaminen myös näihin tilanteisiin voi johtaa siihen, etteivät kaikki alan yritykset enää voisi jatkaa entistä toimintaansa. Käytännössä ainoa saatavilla oleva rakennusvirhevakuus on muodoltaan vakuutus, eikä vakuutuksenantajilla ole velvollisuutta myöntää vakuutusta. Kun kyse on nimenomaan suorituskyvyttömyyden varalta annettava vakuutus, sen myöntämiseen vaikuttaa keskeisesti vakuutuksen hakijan taloudellinen asema. Etenkin pienten, taloudelliselta kantokyvyltään heikkojen rakennusurakoitsijoiden voi olla vaikea saada vakuutusta, ainakaan kohtuulliseen hintaan. Nämä yritykset eivät siten voisi harjoittaa sellaista uusasuntotuotantoa, jossa asuntoja on tarkoitus myydä kuluttajaostajille.

Uuden asunnon ostajien kannalta tilanne on kuitenkin epätydyttävä. Ostajien on vaikea ymmärtää sitä, että asuntoyhteisön ja ostajien asemaa tulevaisuudessa ilmenevien mahdollisesti kohtalokkaidenkin rakennusvirheiden

varalta turvaava järjestely ei olekaan voimassa kaikissa uustuotantokohteissa. Vakuusjärjestelyn voimassaolo riippuu lisäksi ostajien kannalta varsin sattumanvaraisesta syystä eli siitä, missä rakentamishankkeen vaiheessa uusia asuntoja on ryhdytty kuluttajille tarjoamaan.

Esityksessä on päädytty asunnon ostajien oikeusturvan yhdenmukaistamiseen, vaikka se saattaa joidenkin rakennusyritysten osalta johtaa elinkeinotoiminnan rajoituksiin. Perustajaosakkaan olisi näin ollen huolehdittava suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisesta myös silloin, kun asuntoja markkinoidaan valmiista kohteesta. Vakuus olisi asetettava ennen kuin kohteen loppukatselmusta haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta. Perustajaosakkaan olisi loppukatselmushakemuksen yhteydessä toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle todistus vakuuden olemassaolosta. Vakuustodistuksen antaisi joko turva-asiakirjojen säilyttäjä tai suorituskyvyttömyysvakuutuksen myöntänyt vakuutusyhtiö.

Jos vakuustodistusta ei toimiteta, rakennusvalvontaviranomaisen olisi ilmoitettava siitä Kuluttajavirastolle. Kuluttajaviraston tehtävänä olisi selvittää, myydäänkö tai markkinoidaanko asuntoja muuten lainvastaisesti kuluttajille, ja ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin lainvastaisen toiminnan lopettamiseksi.

Asuntoyhteisön asema ja oikeudet virhetilanteissa

Kuten 1.2. jaksossa on todettu, myyjän virhevastuuta koskevat säännökset ovat osoittautuneet ongelmallisiksi silloin, kun virhe ilmenee yhteisön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvissa kiinteistön osissa. Tyypillisesti ongelmatilanteet liittyvät uuden asunnon kauppaan, koska myyjällä on sekä oikeus että velvollisuus korjata virheet kustannuksellaan.

Käytännössä menetellään nykyisinkin yleensä niin, että perustajaosakas kutsuu myös asuntoyhteisön edustajat vuositarkastukseen, jossa heillä on mahdollisuus reklamoida yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvista virheistä ja esittää perustajaosakkaalle niitä koskevia korjausvaatimuksia. Kun 4 lu-

vun säännösten mukaan myyjällä on velvollisuuksia ja oikeuksia vain suhteessa asunnon ostajaan, on syntynyt epätietoisuutta siitä, kuka näissä tilanteissa loppujen lopuksi saa käyttää puhevaltaa.

Vastuusuhteiden selventämiseksi ehdotetaan, että vain asuntoyhteisöllä olisi oikeus vedota sellaisiin virheisiin, jotka ilmenevät yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvissa kiinteistön osissa. Yksittäinen asunnon ostaja voisi kuitenkin vedota tällaisiin virheisiin, jos asuntoyhteisö ei vielä ole siirtynyt ostajien hallintoon. Tilanteissa, joissa hallinto on jo siirtynyt ostajille, ostajalla on oikeus vedota tällaiseen virheeseen vain, jos virheellä on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan huoneistoon ja yhteisö on kieltänyt tekemästä virheilmoitusta.

Koska yhteisö ei ole asunnot myyneen perustajaosakkaan sopijapuoli, olisivat virheen seuraamuksia suhteessa yhteisöön vain virheen oikaisu ja vahingonkorvaus.

Voimassa olevan lain mukaan asuntoyhteisöllä on oikeus ostajan puolesta ja ostajan lukuun ilman erityistä valtuutusta vaatia virheen oikaisemista. Yhteisön oikeus on riippumaton siitä, olisiko ostaja itse aikonut vedota virheeseen. Kun yhteisölle ehdotuksen mukaan tulisi itsenäinen oikeus vaatia kunnossapitovastuunsa piiriin kuuluvien virheiden oikaisemista, näin kattava valtuus toimia ostajan puolesta on katsottu tarpeettomaksi. Sen sijaan ehdotetaan, että yhtiö saisi vaatia oikaisua ostajan lukuun vain, jos virheen oikaiseminen on välttämätöntä. Ehdotus vastaa asunto-osakeyhtiölain 78 §:ää, jonka mukaan yhtiöllä on sen ja osakkeenomistajan välisestä kunnossapitovastuun jakamisesta riippumatta aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö.

Ehdotettu yhteisön oikeus vedota 4 luvun virhevastuusäännöksiin merkitsee sitä, että useimmat ja käytännössä myös merkittävimmät rakennusvirheet jäisivät selvitettäviksi yhteisön ja perustajaosakkaan välillä. Nykyisin vastaavista rakennusvirheistä aiheutuvat riita-asiat voidaan käsitellä yksittäisen ostajan valituksen perusteella kuluttajavalituslautakunnassa. On pidetty tarkoituksenmukaisena, että lautakuntamenettely olisi käytettävissä myös silloin, kun yhteisön ja perustajaosakkaan kesken syntyy erimielii-

syyttä. Tämän vuoksi kuluttajavalituslautakunnasta annettua lakia ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että lautakunta voisi käsitellä asuntokauppalain 4 luvun mukaista virhevastuuta koskevan riita-asian myös asianomaisen asuntoyhteisön hakemuksesta.

Virheilmoitus

Virheilmoitusta koskevien asuntokauppalain säännösten mukaan niin sanottu neutraali reklamaatio riittää varmistamaan sen, ettei ostaja menetä oikeuttaan vedota virheeseen. Virheestä johtuvien vaatimusten esittämiselle ei ole asetettu aikarajaa lukuun ottamatta kaupan purkamista koskevaa vaatimusta. Purkuilmoituksen tekemisessä ostajalta edellytetään aktiivisuutta: kohtuuttoman kauan kestävä viivyttely johtaa purkuoikeuden menettämiseen.

Maakaareissa virheilmoituksesta säädetään toisin: ilmoittaessaan virheestä ostajan on ilmoitettava myös virheeseen perustuvat vaatimuksensa. Vaatimusten ei tosin tarvitse siinä vaiheessa olla yksilöityjä, vaan ilmoitusta voidaan myöhemmin täydentää.

Esityksessä ehdotetaan, että asuntokauppalain virheilmoitussäännöksiä yhdenmukaistettaisiin maakaaren kanssa. Muutoksen tarkoituksena on edistää virhetilanteiden selvittämistä nopeasti. Nykyinen pelkkään neutraaliin reklamaatioon perustuva sääntely mahdollistaa hyvinkin pitkään jatkuvan ostajan passiivisuuden. Pitkään jatkuva epätietoisuus siitä, mitä ostaja virheen johdosta vaatii vai vaatiiko lopulta mitään, ei ole myyjän kannalta kohtuullista.

Uuden asunnon kaupassa virheilmoitusmenettelyyn liittyy myyjän, yleensä siis perustajaosakkaan, järjestämä vuositarkastus. Vuositarkastuksessa myyjä kokoaa keskitetysti ostajien reklamaatioita ja pyrkii myös keskiteytysti korjaamaan ilmenneet virheet. Koska myyjällä on oikeus korjata virheet, eivät muut virheen seuraamukset tule yleensä tässä vaiheessa kysymykseen. Ehdotuksen mukaan vuositarkastuksessa riittäisikin edelleen neutraali reklamaatio. Vaatimusten ilmoittamista koskeva muutos tulisi siten sovellettavaksi vain vuositarkastuksen jälkeen ilmenevien virheiden osalta.

2.6. Käytetyn asunnon kauppa

Virheilmoitus

Samoin kuin uuden asunnon kaupassa myös käytetyn asunnon kaupassa ehdotetaan virheilmoitusmenettelyn muuttamista. Pelkän neutraalin reklamaation sijasta ostajan olisi virheestä ilmoittaessaan ilmoitettava myyjälle myös virheeseen perustuvat vaatimuksensa. Käytetyn asunnon kaupassa muutokselle on vielä painavimmat perusteet kuin uuden asunnon kaupassa, sillä käytetyn asunnon myyjä on usein yksityishenkilö. Asuntonsa myyneet yksityishenkilöt ostavat usein itselleen toisen asunnon, joten heidän on erityisen tärkeää saada nopeasti selvitettyä taloudelliseen asemaansa vaikuttavat seikat, kuten edellisen asunnon ostajan mahdollisesti esittämät hinnanalennusvaatimukset.

Taloudellinen virhe

Käytetyn asunnon kauppaa koskevien asuntokauppalain säännösten mukaan kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä ennen kaupantekoa on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle tulevasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta. Taloudellinen virhe on kyseessä myös, jos myyjä on jättänyt antamatta mainittuja taloudellisia seikkoja koskevia tietoja, jotka hän olisi ollut velvollinen antamaan asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) nojalla tai joista hänen muutoin täytyy olettaa tienneen. Lisäksi edellytetään, että annetun tai antamatta jätetyn tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Voimassa olevassa laissa säädetään siis vain niistä tilanteista, joissa ostajan velvoitteisiin ja vastuisiin vaikuttavat seikat ovat olleet myyjän tiedossa tai joissa näiden seikkojen olisi pitänyt olla myyjän tiedossa. Tämä on aiheuttanut epätietoisuutta siitä, voiko myyjä ylipäätään joutua vastuuseen sellaisesta taloudellisesta virheestä, joka perustuu vasta kaupanteon jälkeen ilmeneviin seikkoi-

hin. Tyypillisesti kyseeseen tulevat sellaiset piilevät viat, jotka ilmenevät asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvissa kiinteistön osissa ja joiden johdosta ostajan velvoitteet tai vastuut yhteisölle voivat osoittautua merkittävästikin suuremmiksi kuin kauppaa tehtäessä edellytettiin.

Nykytilan selventämiseksi esityksessä ehdotetaan käytetyn asunnon taloudellista virhettä koskevaa sääntelyä täydennettäväksi. Ehdotuksen lähtökohtana on, että ostaja kantaa riskin ennakoitavien ja suuruudeltaan tavanomaisten kunnossapito- ja korjaustarpeiden aiheuttamista lisävelvoitteista ja -vastuista. Myyjällä olisi sitä vastoin riski siitä, että kiinteistössä ilmenee odottamattomia ja merkittäviä vikoja, jotka huomattavasti lisäävät ostajan velvoitteita ja vastuita ja joihin ostaja ei kohtuudella ole voinut ennakoita varautua. Tällaista ratkaisua on pidetty kaupan osapuolten kannalta oikeudenmukaisena, koska yhteisön taloudellinen tila ja suuret korjaukset, jos niistä olisi tiedetty, olisivat todennäköisesti vaikuttaneet osaltaan kauppahintaan.

2.7. Panttina olevan asunnon kauppa

Kauppakaaren 10 luvussa säädetään edellytykset, joiden täyttyessä pantinhaltija saa myydä pantin ja ottaa saatavansa kauppahinnasta. Pantin myymiseen sovelletaan lisäksi eräitä elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine annetun lain (688/1988) säännöksiä. Säännöksillä on pyritty turvaamaan pantin omistajan asemaa. Lainsäädännössä ei sitä vastoin ole säännöksiä pantinhaltijan ja ostajan välisestä suhteesta. Asunto-osakkeet ovat Suomessa tavallisia pantteja, ja on muun muassa ollut epäselvää, pitäisikö ja miltä osin panttina olevien asunto-osakkeiden myyntiin soveltaa asuntokauppalakia.

Oikeustilan selventämiseksi asuntokauppalakiin ehdotetaan lisättäväksi erityissäännökset pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta hänen myydessään panttina olevan asunnon. Ehdotuksen mukaan pantinhaltijaan ei sovellettaisi myyjän vastuuta koskevia asuntokauppalain säännöksiä. Sen sijaan pantinhaltijalla olisi velvollisuus antaa ostajalle määrättyjä tietoja ennen kaupantekoa. Osta-

jalle olisi aina kerrottava, että kyse on pantin myymisestä ja että pantinhaltijan vastuu perustuu vain niihin tietoihin, jotka hän on antanut pantin myydessään tai jotka hän on laiminlyönyt antaa. Jos pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja, hänen olisi lisäksi markkinoissaan asuntoa kuluttajille noudatettava asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaisia tiedonantovelvoitteita. Ehdotettujen tiedonantovelvoitteiden laiminlyönti johtaisi pantinhaltijan vahingonkorvausvastuuseen ostajaa kohtaan. Pantinhaltija olisi lisäksi korvausvastuussa, jos hän antaa ostajalle vääriä tietoja asunnosta tai jättää antamatta tiedon sellaisesta tiedossaan olevasta olennaisesta seikasta, josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon.

Pantin omistajan vastuusta ei ehdoteta erityissäännöksiä, vaan se määräytyisi myyjän vastuuta yleisesti koskevien säännösten mukaan. Käytännössä kyseeseen tulee lähinnä vastuu asunnossa ilmenevistä piilevistä virheistä. Ne virhesäännökset, jotka perustuvat myyjän ostajalle antamiin tai antamatta jättämiin tietoihin, voivat tulla sovellettaviksi vain poikkeuksellisesti, koska pantin omistaja ei yleensä osallistu pantin myymiseen.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Vaikutukset julkisyhteisöjen toimintaan

Esityksessä ehdotetaan uusia tehtäviä Kuluttajavirastolle, kuluttajavalituslautakunnalle ja kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kuluttajavirastolle siirrettäisiin nykyisin ympäristöministeriölle kuuluva tehtävä vahvistaa tarvittaessa asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettua muun takauksen kuin pankkitakauksen ehdot. Säännöksessä on tarkoitettu rakennusliikkeiden tai rakennuttajien muodostaman takausrenkaan antamaa takausta. Toistaiseksi tällaisia takausrenkaita ei ole perustettu, eikä niiden perustaminen vaikuta todennäköiseltä lähitulevaisuudessaan. Kuluttajaviraston työmäärään muutoksella ei siten olisi vaikutusta. Sen varalta että erityisiä takausjärjestelyjä vastaisuudessa kehitetään, niiden ehtojen vahvistamisen on katsottu soveltuvan ympäristöministeriötä

paremmin Kuluttajavirastolle, jolle nykyisinkin kuuluu vastaavia tehtäviä valmismatkalainsäädännön nojalla.

Kuluttajavirastolle annettaisiin vielä vaikusjärjestelyjen valvontaan liittyviä uusia tehtäviä. Jos perustajaosakas ei esityksessä ehdotetun mukaisesti toimita rakennusvalvontaviranomaiselle vakuustodistusta, kuluttajaviraston asiana olisi selvittää, markkinoidaanko kohteen asuntoja lainvastaisesti kuluttajille ja ryhtyä tarvittaessa toimiin lainvastaisuuden lopettamiseksi. Valtaosa uudisrakennustuotannosta on asuntokauppalain 2 luvun sääntelyn piirissä ja vakuuksienkin suhteen valvottua. Sellaisia kohteita, jotka jäävät 2 luvun ulkopuolelle ja joissa vakuuksien laiminlyöntiä voi tapahtua, arvioidaan olevan varsin vähän. Tehtävien lisäyksen ei siten odoteta edellyttävän Kuluttajaviraston voimavarojen lisäämistä.

Kuluttajavalituslautakunnan toimivaltaa ehdotetaan laajennettavaksi niin, että lautakunta voisi käsitellä vakuuksien käyttöön ottamista koskevia erimielisyyksiä. Koska tehtävä on uusi, on vaikea arvioida, missä määrin asuntoyhteisöt ja ostajat tulisivat valitusmahdollisuuttaan käyttämään ja mikä merkitys muutoksella olisi lautakunnan kokonaistyömäärään. Lisätehtävien vaikutuksia tulisi arvioida siinä vaiheessa, kun vakuuksien käyttöön ottoa koskevien valitusten lukumääristä ja niiden käsittelyyn tarvittavasta työmäärästä on kertynyt kokemuksia.

Kuluttajavalituslautakunnan toimivaltaa tarkistettaisiin lisäksi niin, että lautakunta voisi käsitellä asuntokauppalain 4 luvun säännösten soveltamisesta aiheutuvia erimielisyyksiä myös sen asuntoyhteisön hakemuksesta, jonka kunnossapitovastuulle ilmennyt uuden asunnon virhe kuuluu. Muutoksen ei odoteta lisäävän lautakunnan asiamäärää, sillä nykyisin yksittäiset asunnon ostajat ovat voineet saattaa vastaavat asiat lautakunnan käsiteltäviksi. Lautakunta voisi ehdotuksen mukaan käsitellä myös asiat, jotka koskevat virhevastuuseen joutuneen myyjän takautumisvaatimusta virheellisiä tietoja antanutta asuntoyhteisöä tai sen edustajaa, kuten isännöitsijätoimistoa, kohtaan. Tämä muutos ei mainittavasti lisänne lautakunnan työmäärää, sillä virheellisistä tiedoista johtuvat riita-asiat käsitellään lautakunnassa nykyisinkin myy-

jän ja ostajan välillä. Muutos merkitsisi, että lautakunta voisi selvittää ja ratkaista tällaisen asuntokaupan vastuukysymykset kokonaisuudessaan, eikä myyjän tarvitsisi enää viedä takautumisvaatimuksesta mahdollisesti syntyvää erimielisyyttä erikseen tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen olisi ehdotuksen mukaan huolehdittava siitä, että rakennusluvan hakijalle annetaan Kuluttajaviraston laatima ohje asuntokauppalaissa vaadituista vakuuksista silloin, kun rakennuslupa myönnetään asuntoyhteisölle rakennettavan asuinrakennuksen tai asuinrakennukseen lisää rakennettavien asuinhuoneistojen rakentamiseen. Hakiessaan tällaisen rakennuksen tai asuntojen loppukatselmusta hakijan olisi toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle turva-asiakirjojen säilyttäjän tai suorituskyvyttömyysvakuuden antama vakuustodistus. Jos todistusta ei toimiteta rakennusvalvontaviranomaisen olisi ilmoitettava siitä Kuluttajavirastolle. Tehtävät ehdotetaan annettavaksi kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, koska rakennusvalvontaviranomainen on ainoa taho, jolla on ehdotettujen tehtävien hoitamiseksi tarvittavat tiedot uusista rakentamishankkeista ja yhteydet hankkeiden toteuttajiin. Ehdotettujen lisätehtävien vaikutus rakennusvalvontaviranomaisen työmäärään on vähäinen.

3.2. Vaikutukset asuntokaupan osapuolten asemaan

Ehdotetut muutokset selkeyttävät monin kohdin asuntokaupan osapuolten ja asuntoyhteisön asemaa. Vakuusjärjestelyjä koskevat uudistukset parantavat asunnon ostajan asemaa erityisesti silloin, kun kaupan kohteena on valmiiksi rakennetusta kohteesta myyty uusi asunto. Ehdotukset selkeyttävät myös ennakkomarkkinointiin liittyvien varausjärjestelyjen käyttämistä ja turvaavat asunnon varaajaa kohtuuttoman suurilta varausmaksuilta ja niiden menettämisen riskiltä. Osapuolten asemaa selkeyttävät myös uudet säännökset ostotarjousten yhteydessä sovitusta vakiokorvauksista sekä käsirahaa ja vakiokorvausta koskevan sääntelyn soveltamisalan ja pakottavuuden alan laajentaminen. Näillä säännöksillä on erityistä merkitystä

juuri asuntokaupoissa, sillä asuntojen ostotarjouksiin liittyy lähes poikkeuksetta käsiraha tai vakiokorvausehto.

Vakuusjärjestelyjen laajentamisesta aiheutuu perustajaosakkaille uusia lakisääteisiä velvoitteita. Osaomistus- ja lisärakentamistuotannossa ehdotetuilla vakuusvaatimuksilla on kuitenkin vain vähäinen merkitys, koska vastaavat vakuudet on käytännössä nykyisinkin asetettu. Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevan vaatimuksen ulottaminen valmiina markkinoitaviin kohteisiin merkitsisi sen sijaan perustajaosakkaalle käytännössäkin uutta velvollisuutta ja vastaavasti vakuuden hankintahinnan suuruista lisäkustannusta. Lisäkustannukset heijastuvat puolestaan asuntojen hintoihin.

Jos suorituskyvyttömyysvakuus hankitaan vasta rakennuksen valmistuttua, vakuus voi olla huomattavasti kalliimpi kuin perustajaosakkailta nykyisin vaaditut, rakentamisvaiheen alkaessa hankitut vakuudet. Tämä johtuu siitä, että vakuudenantajalla, käytännössä vakuutusyhtiöllä, ei ole ollut tilaisuutta seurata kohteen rakentamista ja valvoa rakentamisen laatua. Riski piilevistä rakennusvirheistä, joka näissä tapauksissa saatetaan arvioida hyvinkin korkeaksi, korottaa vastaavasti vakuuden hintaa. Kohtuuttoman korkeiden vakuuskustannusten välttämiseksi ehdotuksessa on pyritty varmistamaan se, että asuntontuottajat saavat ajoissa riittävät tiedot vakuusvaatimuksista ja ohjeet niiden hankkimiseksi.

Kuten 2.5. jaksossa on todettu, suorituskyvyttömyysvakuutta koskeva vaatimus saattaa johtaa joidenkin rakennusyritysten elinkeinotoiminnan rajoittumiseen. Tästä kysymystä on käsitelty lähemmin yksityiskohtaisten perustelujen 4 jaksossa (Säätämisyjärjestys).

4. Asian valmistelu

Oikeusministeriö asetti 12 päivänä helmikuuta 2002 työryhmän valmistelemaan asuntokauppalaain muuttamista. Tavoitteena oli lain tarkistaminen niin, että lain toimivuuden seurannassa havaitut epäkohdat saadaan poistettua. Työryhmässä olivat joko jäseninä tai pysyvinä asiantuntijoina edustettuina oikeusministeriö, Kuluttajavirasto, kuluttajava-

lituslautakunta, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA, Rakennusteollisuus RT, Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto, Suomen Kuluttajaliitto, Suomen Pankkiyhdistys ja Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto. Työnsä aikana työ-

ryhmä kuuli ympäristöministeriötä, Keskukskauppakamaria, KHT-yhdistystä, Suomen Asianajajaliittoa ja Suomen Kuntaliittoa. Työryhmän mietintö valmistui 30 päivänä huhtikuuta 2003.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Asuntokauppalaki

1 luku. Yleiset säännökset

1 §. *Lain soveltamisala.* Pykälän 1 momentti sisältää lain yleisen soveltamisalasäännöksen. Momentin mukaan ehdotettu laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muiden näiden asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita.

Ehdotettu momentti vastaa pienin tarkistuksin voimassa olevaa säännöstä. Säännöstä tarkistetaan ensinnäkin sen johdosta, että rakentamisvaiheen suojaa koskevan 2 luvun soveltamisalaan ehdotetaan kuuluvaksi asunto-osakkeiden tarjoamisen lisäksi sellaisten osuuksien tarjoaminen, jotka oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoa, minkä vuoksi osakkeenostajan käsitteen sijasta on syytä käyttää yleisempää käsitettä ”ostaja”. Toiseksi säännöstä tarkistetaan sen selventämiseksi, että osa lain säännöksistä koskee paitsi asuntoja myös asuntoyhteisön muita tiloja. Lain 2 luvun 17 §:n mukaiset vakuudet ovat voimassa asuntoyhteisön hyväksi rakentamissopimuksen täyttämistä myös rakennettavien liikehuoneistojen osalta. Lisäksi lain 4 luvun säännöksiä sovelletaan sellaisten osakkeiden ja osuuksien kauppaa, jotka oikeuttavat hallitsemaan asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, kuten autotalleja tai varastoti-

loja, jos ne myydään samassa yhteydessä kuin asunto.

Pykälän 2 momentissa säädetään lain soveltamisalaa koskevista rajoituksista ja se vastaa sisällöltään pääosin voimassa olevaa lakia. Voimassa olevan säännöksen mukaan laki ei koske sellaisen yhteisöosuuden kauppaa, joka tuottaa oikeuden hallita asuinhuoneistoa huoneenvuokrasopimuksen perusteella. Säännöksellä oli sitä säädettäessä tarkoitus sulkea pois lain soveltamisalasta kaupat, jotka koskevat osuutta sellaisessa asunto-osuuskunnassa, jonka sääntöjen mukaan osuudet eivät tuota hallintaoikeutta huoneistoon, vaan oikeuden solmia osuuskunnan kanssa vuokrasopimus. Myös osaomistus-asunnoissa ostajalle syntyy hallintaoikeus asuntoon yleensä huoneenvuokrasopimuksen perusteella, minkä vuoksi säännös on aiheuttanut epävarmuutta sen suhteen, sovelletaanko lain säännöksiä osaomistusasuntojen kauppaa. Tämän johdosta momentin 1 kohdan soveltamisalarajoitusta täsmennetään siten, että lain soveltamisalasta suljetaan pois nimenomaan edellä mainitun kaltaisten osuuskunnan osuuksien luovutus.

Lakia ei 2 kohdan mukaan sovelleta aikaosuuksien kauppaa. Soveltamisalarajoitus vastaa sisällöllisesti voimassa olevaa lakia. Asuntokauppalakia säädettäessä aikaosuuksien käsitettä ei vielä käytetty, vaan se on vakiintunut myöhemmin lisättäessä kuluttajansuojalain 10 lukuun erityissäännökset aikaosuuksien markkinoinnista ja kaupasta. Nämä säännökset koskevat aikaosuuksien kauppaa silloin, kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja. Jos myyjänä on yksityishenkilö tai jos kau-

pan molemmat osapuolet ovat elinkeinonharjoittajia, aikaosuuksasunnon kauppaan sovelletaan kauppalain säännöksiä.

Momentin 3 kohdan mukaan lakia ei sovelleta asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettun asumisoikeuden luovuttamiseen. Yleisperustelujen 1.1 jaksossa mainitun mukaisesti asumisoikeusasuntoja koskevaa lainsäädäntöä on hiljattain uudistettu siten, että asumisoikeusasuntoja voidaan tuottaa myös vapaarahoitteisina. Ehdotettu soveltamisalajajoitus merkitsee sitä, että asuntokauppalain säännöksiä ei sovelletaisi myöskään vapaarahoitteisiin asumisoikeusasuntoihin. Poissuljennan syitä selvitetään yleisperusteluissa 2 jaksossa.

Pykälän 3 momentin mukaan lain säännökset kaupasta koskevat soveltuvin osin vaihtoa. Säännös vastaa voimassa olevaa lakia.

2 §. *Määritelmiä.* Pykälän 1—4 kohtaan sisältyvät asunto-osakkeen, asuntoyhteisön, kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan määritelmät vastaavat voimassa olevan lain 1 luvun 2 §:n 1, 2, 5 ja 6 kohtaa. Ennakkomarkkinoinnin, osaomistusasunnon ja osaomistusyhteisön määritelmät ovat sen sijaan uusia.

Ennakkomarkkinoilla tarkoitetaan pykälän 5 kohdan mukaan suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon tarjoamista sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu 2 luvun säännösten soveltamisalaa. Näin on asian laita, jos varaus on tehty sellaisin ehdoin, että kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta, eikä häneltä vaadita rahasuorituksia, jotka ylittävät valtioneuvoston asetuksella säädettyä rahamäärää. Tämä rahamäärä on esityksen liitteenä olevan asetusluonnoksen mukaan neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta. Ennakkomarkkinoinnin yhteydessä suoritettun varausmaksun merkityksestä säädetään 3 luvussa.

Pykälän 6 kohdan mukaan osaomistusasunnolla tarkoitetaan asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asunnon hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta lisäksi perustuu vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen. Osaomistusasunto on määritelty aikaisemmin lainsäädännössä kahdessa eri yhteydessä, vuokra-

asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetussa laissa ja asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa.

Momentin määritelmä vastaa sisällöltään valtioneuvoston asetukseen sisältyvää määritelmää, joka on laajempi kattaen paitsi korkotuetut myös vapaarahoitteiset osaomistusasunnot. Jos kysymys on korkotuetusta osaomistusasunnosta, sovelletaan asuntokauppalain säännösten lisäksi vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain säännöksiä.

Momentissa tarkoitetuille osaomistusasunnoille on ominaista, että toisena osaomistajana on aina perustajaosakas tai muu elinkeinonharjoittaja. Kysymys on myös sopimuskokonaisuudesta, joka muodostuu osakkeiden tai osuuksien osan kaupasta ja lisäksi vuokrasopimuksen tai muun sopimuksen, kuten osakassopimuksen tekemisestä. Osaomistusasunnolla ei sitä vastoin tässä yhteydessä tarkoiteta tavanomaisia yksityishenkilöiden välisiä asuntojen yhteisomistussuhteita. Osaomistusasunnon kauppaa koskevat säännökset eivät näin ollen tule sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita myydään yhteisesti puolisoille tai kun myydään perinnönjaon yhteydessä syntyneitä osakkeiden murto-osia.

Samassa asuntoyhteisössä voi olla sekä tavanomaisia omistusasuntoja että osaomistusasuntoja. Pykälän 7 kohdan mukaan osaomistusyhteisö on asuntoyhteisö, jonka asuinhuoneistojen lukumäärästä yli puolet on osaomistusasuntoja. Tällaisille yhteisöille on tyypillistä, että yhteisö säilyy perustajaosakkaan määräysvallassa vielä asuntojen valmistumisen jälkeenkin.

3 §. *Perustajaosakas.* Perustajaosakkaana pidetään pykälän 1 momentin mukaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka rakentamisvaiheen aikana merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden. Määritelmä on tarkistettu sen vuoksi, että 2 lukuun sisältyviä rakentamisvaiheen suojasäännöksiä sovelletaan ehdotuksen mukaan asunto-osakkeiden tarjoamisen lisäksi myös muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien tarjoamiseen kuluttajan ostettavaksi. Utta on siis, että perustaja-

osakkaana pidetään myös tahoja, joka omistaa rakentamisvaiheessa yhteisöosuuden muussa asuntoyhteisössä kuin osakeyhtiössä.

Eräissä tapauksissa yhteisöosuuden rakentamisvaiheen aikana omistavaa henkilöä ei pidetä laissa tarkoitettuna perustajaosakkaana. Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan perustajaosakkaana ei pidetä ensinnäkään sitä, joka on luovuttanut omistusoikeuden yhteisöosuuteen ennen kuin yhteisön osuuksia on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi, ellei saateta todennäköiseksi, että luovutuksensaaja toimii luovuttajan välikätenä. Momentin 2 kohdan mukaan perustajaosakkaana ei puolestaan pidetä kuluttajaa, joka on luovutuksen nojalla saanut omistusoikeuden yhteisöosuuteen ennen rakentamisvaiheen päättymistä, ellei saateta todennäköiseksi, että luovutuksensaaja toimii luovuttajan välikätenä. Momentin 1 ja 2 kohtien säännökset on tarkistettu vastaavasti kuin 1 momentin säännökset koskemaan asunto-osakkeiden lisäksi muita asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia yhteisöosuuksia. Muutoin säännökset vastaavat voimassa olevan lain 1 luvun 2 §:n 4 kohtaa.

Momentin 3 kohta on uusi. Sen mukaan perustajaosakkaana ei pidetä luonnollista henkilöä, joka on merkinnyt yhteisöosuuden ennen rakentamisvaiheen päättymistä tarkoitukseensa hankkia asunto itselleen tai perheenjäsenelleen. Rajoituksella on haluttu estää se, että yksityishenkilöt, joiden yksinomaista tarkoituksena on ollut hankkia asunto itselleen, voisivat joutua perustajaosakkaan asemaan. Näin voi nykyisin käydä esimerkiksi silloin, kun yksityishenkilöt perustavat asunto-osakeyhtiön osakkaiden omaan käyttöön tulevan paritalon tai rivitalon rakentamista varten, mutta joku heistä joutuu luopumaan hankkeesta ja myymään osakkeensa ulkopuoliselle kuluttajalle. Perustajaosakkaan asemaan voi joutua myös sellainen yksityishenkilö, joka myy asuinkiinteistönsä rakennusliikkeelle ja merkitsee perustettavasta asunto-osakeyhtiöstä osakkeen itselleen voidakseen jäädä asumaan kiinteistölle rakennettavaan uudisrakennukseen. Perustajaosakkaita koskevat 2 luvun mukaiset velvoitteet on säädetty asuntorakentamisen ammattilaisia silmällä pitäen eikä voida pitää kohtuullisena, että niitä sovelletaan yksityishenkilöihin tällaisissa

tapauksissa. Perustajaosakasta koskevien velvoitteiden ulottaminen näihin henkilöihin ei ole tarpeen myöskään yleisen kuluttajan-suojan näkökulmasta.

4 §. *Rakentamisvaihe*. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamisvaiheena pidetään ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen valmistumista. Määritelmä vastaa muutoin voimassa olevan lain 1 luvun 2 §:n 3 kohdan määritelmää, mutta sitä on selvennetty siten, että ilmaisun ”korjausrakennettu rakennus” sijasta käytetään ilmaisua ”uudisrakentamiseen verrattava tavalla korjausrakennettu rakennus”. Selvennys on tehty, koska määritelmässä tarkoitettua korjausrakentamisen laajuudesta on syntynyt käytännössä epätietoisuutta.

Määritelmän tarkistus ei muuta asiallisesti nykytilaa, sillä asuntokauppalaista annetun hallituksen esityksen (HE 14/1994 vp, s. 50) mukaan tarkoituksena on alun perinkin ollut, että määritelmässä tarkoitettuna korjausrakentamisena pidetään vain uudisrakentamiseen verrattavissa olevia korjaus- ja parannustöitä. Tällaisesta korjausrakentamisesta on kysymys, jos kokonaiseen rakennukseen tehdään raskaita korjauksia, joiden tarkoituksena on tehdä rakennuksesta uudenveroinen. Lain 2 ja 4 luvun säännökset tulevat sovellettaviksi vain tällaisissa tapauksissa.

Kuten perustajaosakkaan määritelmässä myös rakentamisvaiheen määritelmässä on otettu huomioon 2 luvun soveltamisalan laajentaminen koskemaan kaikkia asuntoyhteisöjä, eikä ainoastaan asunto-osakeyhtiöitä ja muita osakeyhtiöitä.

Rakentamisvaihe päättyy 2 momentin mukaan, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset käyttöön otettavaksi ja yhteisölle on valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Myös tämän säännöksen sanamuotoa on tarkistettu niin, että se kattaa kaikki asuntoyhteisöt. Säännös vastaa muutoin voimassa olevan lain 1 luvun 2 §:n 3 kohtaa.

Pykälän 3 momentin ensimmäinen virke sisältää erityissäännöksen osaomistusyhteisöistä eli sellaisista asuntoyhteisöistä, joiden asuinhuoneistojen lukumäärästä yli puolet on osaomistusasuntoja. Osaomistusyhteisöissä rakentamisvaihe päättyy jo silloin, kun ra-

kennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettavaksi. Osaomistusasunnon ostajat hankkivat alkuvaiheessa yleensä vähemmistöosuuden osakkeista tai muista yhteisöosuuksista ja enemmistöosuus jää perustajaosakkaan omistukseen. Tämän vuoksi määräysvalta yhteisössä ei siirry normaaliin tapaan ostajille rakennusten valmistuksen jälkeen. Mahdollista on myös, että perustajaosakas säilyttää enemmistöosuuden osaomistusasunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista rakennusten koko elinkaaren ajan. Rakentamisvaiheen päättymistä ei näistä syistä voida kytkeä osaomistusyhteisöissä hallinnon luovutukseen ostajille.

Momentin toinen virke sisältää 2 luvun 1 c §:ssä tarkoitettua lisärakentamisesta koskevan erityissäännöksen. Lisärakentamisessa rakentamisvaihe päättyy silloin, kun yhtiölle rakennetut uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi. Myöskään lisärakentamisessa rakentamisvaiheen päättymistä ei ole syytä tehdä riippuvaiseksi hallinnon luovutuksesta uusien asuntojen ostajille, koska yhteisö ei ole samalla tavalla perustajaosakkaan määräysvallassa kuin uudisrakentamisessa. Uuden asunnon ostaja voi osallistua yhtiön päätöksentekoon yhtiölainsäädännön mukaisin oikeuksin heti, kun hänet on merkitty osakeluetteloon tai hän on esittänyt yhtiölle saannostaan luotettavan selvityksen.

5 §. *Säännösten soveltaminen osaomistusasuntoihin.* Pykälän mukaan lain säännöksiä asunnosta ja osakkeesta sovelletaan myös osaomistusasuntoon ja osakeosuuteen, jollei laissa erikseen toisin säädetä.

Esityksessä on erityissäännöksiä rakentamisvaiheen päättymisestä osaomistusyhteisöissä (1 luvun 4 §), osaomistusasunnon osakkeiden säilyttämisestä ja luovuttamisesta (2 luvun 6 §), osaomistusasunnon kauppasopimuksen sisällöstä (2 luvun 11 b §), rakentamisvaiheen vakuuksista (2 luvun 18 b §) sekä eräiden tietojen antamisesta rakentamisvaiheen päättyessä (2 luvun 23 b §). Osakkeenostajien kokousta ja hallinnon luovuttamista osakkeenostajille koskevia 2 luvun 20–23 a §:ää ei sovelleta osaomistusyhteisöissä.

Lain 3 luvun säännöksiä varausmaksusta,

käsirahasta sekä muista vakiokorvauksista sovelletaan sellaisinaan myös osaomistusasunnoista tehtäviin varauksiin ja ostotarjouksiin.

Lain 4 luvun säännöksiä uuden asunnon kaupasta sovelletaan pääosin sellaisinaan osaomistusasunnon kauppaan. Sovellettavaksi ei kuitenkaan tule 4 luvun 3 §, koska osaomistusyhteisön perustajaosakas ei ole velvollinen rakentamisvaiheessa järjestämään pykälässä tarkoitettuja vakuuksia. Osaomistusasuntoihin ei sovelleta myöskään 25 §:n 1 momentin säännöksiä hinnanalennuksesta, vaan niiden sijasta 25 §:n 2 momentin säännöksiä ostajan oikeudesta vaatia kohtuullinen korvaus virheestä aiheutuneesta haitasta.

Lain 5 luvun 1 ja 2 §:n säännöksiä eräistä asuntoyhteisön ja sen osakkaan tai jäsenen oikeuksista ei sovelleta osaomistusyhteisöön eikä sen osakkaaseen tai jäseneseen. Rajoituksen perusteita selvitetään yleisperustelujen 2.3. jaksossa.

Käytetyn osaomistusasunnon kauppaan ei sovelleta 6 luvun 16 §:n säännöksiä hinnanalennuksesta, vaan 4 luvun 25 §:n säännöksiä osaomistusasunnon ostajan oikeudesta vaatia kohtuullinen korvaus virheen aiheuttamasta haitasta. Muilta osin 6 luvun säännökset koskevat myös osaomistusasunnon kauppaan.

Lain 7 luvun säännöksiä sovelletaan myös osaomistusasuntoihin ja osaomistusyhteisöihin.

2 luku. **Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa**

Luvun otsikkoa on tarkistettu soveltamisalan laajentamisen vuoksi.

1 §. *Luvun soveltamisala.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi luvun soveltamisalan laajentamisen takia. Momentin mukaan luvun säännöksiä sovelletaan, kun asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi. Luvun säännökset kattaisivat siis myös yhteisöosuudet ja lisärakentamisen. Lisäksi luvun soveltamisala laajenee

lain yleisen soveltamisalan laajentamisen johdosta osaomistusasuntojen tarjoamiseen kuluttajan ostettavaksi rakentamisvaiheessa. Laajennusten syitä selvitetään yleisperustelujen 2.2. ja 2.3. jaksossa.

Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan yhteisöosuuden tarjoamista sellaisin ehdoin, ettei kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta. Säännös vastaa voimassa olevan lain 2 luvun 1 §:n 1 momentin toista virkettä.

Momentin 2 kohta on uusi. Sen mukaan ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan yhteisöosuuden tarjoamista myös sellaisin ehdoin, että kuluttaja saa seuraamuksitta vetäytyä kaupasta, mutta hänen on asunnon varaamiseksi maksettava rahamäärä, joka ylittää valtioneuvoston asetuksella säädettävän ylärajan. Nykyisin asuntokauppa-asetuksen 1 §:ssä säädetään yläraja sille rahamäärälle, jonka ostotarjouksen tekijä voi menettää käsirahana tai myyjä voi joutua suorittamaan hyvityksenä. Määrä on neljä prosenttia käsirahasopimuksen mukaisesta kauppahinnasta. Asuntokauppa-asetus on tarkoitettu korvata uudella valtioneuvoston asetuksella, jonka mukaan vastaava yläraja koskisi myös varausmaksuja. Jos siis kuluttajan edellytetään maksavan rakentamisvaiheessa yli neljä prosenttia sovutusta kauppahinnasta, asuntojen tarjonta tulee luvun suojajärjestelmään piiriin. Perustajaosakkaan on näin olleen huolehdittava muun muassa lakisääteisten vakuuksien asettamisesta.

Pykälän 3 momentin mukaan 2 momentissa tarkoitettuna seuraamuksena ei pidetä vastiketta, jonka kuluttaja on sitoutunut maksamaan lisä- tai muutostöiden suunnittelua koskevan erillisen toimeksiannon perusteella. Erityisesti kalliimpien asuntojen ennakkomarkkinoinnissa tarjotaan asunnon ostoa harkitseville usein mahdollisuutta tehdä asuntoon suurehkojakin muutoksia. Muutostyöt saattavat edellyttää erillistä suunnittelua, jonka perustajaosakas on valmis tekemään vain korvausta vastaan. Ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena, että tällaisesta suunnittelutoimeksiannosta perittävä vastike johtaisi rakentamisvaiheen suojajärjestelmän soveltamiseen, jos asuntojen markkinointi muutoin on sellaista, ettei se kuulu luvun soveltamisalaan.

Momentissa tarkoitettuna toimeksiannon on oltava todellinen. Jos erillinen suunnittelu-sopimus tehdään esimerkiksi perustajaosakkaan aloitteesta ja jos kysymys on asuntojen rakentamiseen liittyvästä tavanomaisesta suunnittelusta eikä ostajan erityistoiveiden toteuttamisesta, voidaan menettelyä pitää rakentamisvaiheen suojajärjestelmän kiertämisenä. Tämänkaltaisiin sopimuksiin perustuvat vastikkeet luetaan mukaan 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun rahamäärään, mikä voi johtaa luvun säännösten soveltamiseen.

1 a §. *Säännösten soveltaminen muihin asuntoyhteisöihin.* Pykälä on uusi ja johtuu luvun soveltamisalan laajentamisesta. Pykälän mukaan luvun säännökset osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta koskevat soveltuvin osin myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta. Samoin osakekirjaa koskevia luvun säännöksiä sovelletaan muuhunkin asunnon hallinta- tai omistusoikeutta osoittavaan asiakirjaan.

1 b §. *Soveltamisalan rajoitukset.* Pykälän mukaan luvun säännöksiä ei sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö eikä asunto-osuuskunta. Pykälä vastaa pääosin voimassa olevan lain 2 luvun 1 §:n 2 momenttia. Luvun soveltamisalan laajentamisen vuoksi asunto-osakeyhtiöihin on rinnastettu asunto-osuuskunnat, joiden osuuksien tarjoamiseen kuluttajan ostettavaksi sovelletaan luvun säännöksiä siitä riippumatta, kuinka monta asuinhuoneistoa asunto-osuuskunnassa on.

1 c §. *Lisärakentaminen.* Pykälä on uusi, ja siinä säädetään luvun säännösten soveltamisesta lisärakentamiseen. Lisärakentamisella tarkoitetaan uusien asuinhuoneistojen rakentamista entuudestaan olemassa olevalle ja osakkaiden hallinnoimalle yhtiölle. Tavallisesti lisähuoneistoja rakennetaan vanhojen kerrostalojen ullakkotiloihin, mutta kysymyksessä voi olla myös uusi asuinrakennus. Pykälässä luetellut säännökset tulevat sovellettavaksi lisärakentamiseen, jos uusien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt uudet asuinhuo-

neistot käyttöön otettaviksi.

Pykälän 1 momentti koskee sellaisia lisärakentamishankkeita, joissa uusia asuinhuoneistoja tarjooa kuluttajan ostettavaksi joku muu kuin se yhtiö, jolle asuinhuoneistoja rakennetaan. Hankkeen toteuttajana ja asuntojen myyjänä toimii siis yhtiöstä erillinen taho, tavallisesti rakennusliike, joka on merkinnyt uusien huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet itselleen. Tällaisiin lisärakentamishankkeisiin sovelletaan momentin mukaan 2 §:ää säännösten pakottavuudesta 3—5 §:ää turva-asiakirjoista, 6 §:ää osakekirjojen säilyttämisestä ja luovuttamisesta, 7 §:ää turva-asiakirjojen säilyttäjän palkkiosta, 11 §:ää osakkeen luovutuksesta ja panttauksesta, 11 a §:n 1 momentin 1—7 ja 9 kohtaa ja 2 momenttia sekä 11 b §:ää kauppapöytäkirjan sisällöstä, 12 §:ää kauppahintojen maksutilistä, 13 §:n 1 momentin kieltoa ulosmitata myyty osake perustajaosakkaan velasta, 14 §:ää perustajaosakkaan konkurssin vaikutuksista, 15 §:ää osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinnistä, 16 §:ää turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuusta, 17—18 b §:ää rakentamisvaiheen vakuudesta ja rakentamisvaiheen jälkeisestä vakuudesta, 19—19 c §:ää suorituskyvyttömyysvakuudesta sekä 24 §:n rangastussäännöstä.

Verrattaessa momentissa tarkoitettua lisärakentamishanketta uudisrakentamishankkeisiin keskeisin ero on se, että momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ei sovelleta yhtiön taloussuunnitelmaa koskevia 8—10 §:ää. Taloussuunnitelman tarkoituksena on turvata se, että yhtiö on hallintoa ostajille luovutettaessa sovitun kaltaisessa taloudellisessa asemassa. Lisärakentamishankkeen toteuttajalla ei kuitenkaan ole yhtiössä sellaista määräysvaltaa, että se voisi päättää yhtiön taloudelliseen asemaan vaikuttavista seikoista, kuten yhtiölle rakentamisvaiheen aikana otettavista lainoista tai muista yhtiötä velvoittavista sitoumuksista.

Tarkoituksenmukaista ei ole soveltaa lisärakentamishankkeissa myöskään osakkeenostajien kokousta ja siihen liittyviä rakennustyön tarkkailijaa ja tilintarkastajaa koskevia säännöksiä, koska uusia asuntoja rakennetaan yleensä vain pieni määrä. Sekä yhtiön vanhojen osakkeenomistajien että uusien ostajien etujen turvaamiseksi riittää, että yhtiöllä on

oikeus valvoa rakentamistyön suorittamista.

Lain säännöksiä perustajaosakkaasta sovelletaan momentissa tarkoitetuissa tapauksissa siihen, joka rakentamisvaiheen aikana merkitsee tai muuten omistaa yhtiölle rakennettavan uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen. Samalla tavoin kuin uudisrakentamishankkeissa tai uudisrakentamiseen verrattavissa korjausrakentamishankkeissa perustajaosakkaan velvollisuudet eivät kuitenkaan koske 1 luvun 3 §:n 2 momentissa mainittuja henkilöitä.

Pykälän 2 momentissa säädetään sellaisista lisärakentamishankkeista, joissa yhtiö itse tarjooa kuluttajan merkittäväksi yhtiölle rakennettavien uusien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Tällöin sovelletaan 1 momentissa mainittuja säännöksiä lukuun ottamatta suorituskyvyttömyysvakuutta koskevia 19—19 c §:ää.

Momentissa tarkoitettut tilanteet ovat käytännössä harvinaisia, koska asunto-osakeyhtiölain 5 § estää tavanomaisista lisärakentamista laajempien hankkeiden osalta osakkeenomistajilta perittävän vastikerahoituksen käytön esimerkiksi lisärakentamiseen liittyvien yhtiön lainakulujen kattamiseen. Käytännössä uusien osakashallintaan tarkoitettujen tilojen lisärakentaminen yhtiön toimesta vaatiikin kaikkien osakkeenomistajien suostumuksen.

Asuntokauppalaisissa perustajaosakkaalle asetetut veloitteet koskevat momentissa tarkoitetuissa lisärakentamishankkeissa yhtiötä.

3 §. *Turva-asiakirjat.* Perustajaosakkaan on pykälän mukaan huolehdittava siitä, että valtioneuvoston asetuksella säädettävät osakeyhtiöitä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat (turva-asiakirjat) luovutetaan luvun mukaisesti säilytettäväksi. Pykälä on asiasisällöltään sama kuin voimassa olevan lain 2 luvun 3 §, mutta sen sanontoja on muun muassa soveltamisalan laajentamisen takia tarkistettu.

4 §. *Turva-asiakirjojen säilyttäminen.* Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan muutoksia. Jos osakeyhtiö ei hanki momentissa tarkoitettua, rakentamisvaiheen jälkeen takaisin maksettavaa luottoa luottolaitokselta, turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimisi momentin mukaan se lääninhallitus, jonka alueella yhtiön rakennukset sijaitsevat. Nykyisin säilyttä-

jänä toimii tällaisissa tapauksissa yhtiön kotipaikan lääninhallitus. Asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön kotipaikka ei välttämättä ole se paikkakunta, jossa yhteisön rakennukset sijaitsevat. Ostajien kannalta on kuitenkin käytännöllistä, että turva-asiakirjat säilytettäisiin siinä lääninhallituksessa, jonka alueella rakennukset sijaitsevat. Samasta syystä momenttia ehdotetaan muutettavaksi myös siten, että turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan pankin tai luottolaitoksen on, mikäli mahdollista, säilytettävä turva-asiakirjat sillä paikkakunnalla, jossa yhtiön rakennukset sijaitsevat.

Turva-asiakirjojen säilytyspaikkakunta olisi siten lähtökohtaisesti sama kuin yhtiön rakennusten sijaintipaikkakunta. Muualla asiakirjat voidaan säilyttää vain, jos sijaintipaikkakunnalla ei ole säilytysmahdollisuutta. Näin on esimerkiksi silloin, kun turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivalla pankilla ei ole siellä toimipaikkaa. Tällöinkin turva-asiakirjat on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman lähellä rakennusten sijaintipaikkakuntaa.

Pykälän nykyisen 4 momentin säännökset ehdotetaan siirrettäviksi lukuun lisättäväksi ehdotettuun 4 a §:ään.

4 a §. *Turva-asiakirjojen tarkastaminen ja niiden luovuttaminen rakentamisvaiheen päätyttyä.* Pykälän 1 momentti vastaa voimassa olevan luvun 4 §:n 4 momentin kahta ensimmäistä virkettä.

Pykälän 2 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjän on rakentamisvaiheen aikana seurattava ja tarkistettava, että 17 §:ssä tarkoitettu vakuus vastaa säädettyjä vaatimuksia ja ilmoitettava havaituista puutteista perustajaosakkeelle ja osakkeenostajille. Nykyisin vakuuden puutteista on ilmoitettava vain osakkeenomistajille. On kuitenkin asianmukaista, että puutteet saatetaan myös perustajaosakkaan tietoon, jotta hän saa tilaisuuden oikaista puutteet. Momentissa on selventävä säännös siitä, ettei momenttia sovelleta, jos kysymys on osamistusyhtiöstä. Osamistusyhtiön perustajaosakkaan ei nimittäin tarvitse asettaa 17 §:ssä tarkoitettua vakuutta.

Pykälän 3 momentin säännökset ovat uusia ja niiden avulla pyritään varmistamaan 20 §:ssä säädetyn osakkeenostajien kokouk-

sen järjestäminen. Momentin mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjän on seurattava sille 11 §:n mukaisesti tiedoksi annettuja kauppasopimuksia. Kun tiedoksi annettujen sopimusten määrä on ylittänyt yhden neljäsosan asuinhuoneistojen lukumäärästä eikä säilyttäjä ole kuukauden kuluessa saanut tiedoksi kutsua osakkeenostajien kokoukseen, säilyttäjän on momentin mukaan ilmoitettava viipymättä osakkeenostajille ostajan oikeudesta hakea lääninhallitukselta päätös, joka oikeuttaa ostajan kutsumaan kokouksen koolle yhtiön kustannuksella. Säilyttäjällä ei siis ole velvollisuutta erityisesti selvittää tehtyjen kauppojen määrää, vaan riittää, että säilyttäjä seuraa niitä kauppasopimuksia, jotka perustajaosakas on antanut säilyttäjälle tiedoksi.

Momentin säännöksiä ei sovelleta, jos kysymys on osamistusyhtiöstä tai lisärakentamisesta, koska näissä tapauksissa ei tarvitse järjestää osakkeenostajien kokousta.

Rakentamisvaiheen päätyttyä turva-asiakirjat on pykälän 4 momentin mukaan luovutettava osakeyhtiölle. Säännös vastaa voimassa olevan lain 2 luvun 4 §:n 4 momentin säännöstä.

5 §. *Tietojen antaminen turva-asiakirjoista.* Pykälässä säädetään tahoista, joilla on oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista. Pykälään ehdotetun lisäyksen mukaan tällainen oikeus on myös sillä, joka tarvitsee turva-asiakirjoista ilmeneviä tietoja välitystoimeksiannon hoitamista varten.

Ostotoimeksiannon saanut taho voi jo nykyisen säännöksen nojalla saada tietoja ostamista suunnittelevan henkilön edustajana. Tiedonsaantioikeutta on kuitenkin tarpeen laajentaa pitäen silmällä tapauksia, joissa perustajaosakas on tehnyt myyntitoimeksiantosopimuksen kiinteistönvälitysliikkeen tai muun tahon kanssa. Kiinteistönvälitysliike tarvitsee tietoja turva-asiakirjoista voidakseen täyttää kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 9 ja 11 §:ssä säädetyn tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden. Samoin tietojen saaminen voi olla tarpeen sen vuoksi, että toimeksisaaja kykenisi täyttämään asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetty tiedonantovelvoitteet.

Lisäksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan turva-asiakirjojen

säilyttäjän on perustajaosakkaan pyynnöstä annettava maankäyttö- ja rakennuslain 152 a §:n mukainen todistus vakuuksista, jotka on asetettu tämän luvun mukaisesti. Todistukselle asetettuja vaatimuksia selvitetään lähemmin 4. lakiehdotuksen perusteluisa.

6 §. *Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen.* Pykälän 1 momentissa on säännöksiä osakekirjojen painattamisesta ja niiden säilyttämisestä sekä todistuksen antamisesta panttioikeuden haltijalle. Momentti vastaa voimassa olevan lain 2 luvun 6 §:n 1 momenttia.

Pykälän 2 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Voimassa olevan momentin mukaan säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osakekirjaa ostajalle ennen kuin on selvitetty, että ostaja on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen ja muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Tavallista on, että rakentamsvaiheessa ostettavan asunnon kaupan yhteydessä ostaja sopii perustajaosakkaan kanssa lisä- tai muutostöiden tekemisestä asuntoon. Momenttiin lisättäväksi ehdotetun säännöksen mukaan tällaisiin sopimuksiin perustuvat ostajan velvoitteet rinnastetaan kauppahintaan silloin, kun lisä- ja muutostöiden hinta on sovittu suoritettavaksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta. Säilyttäjä ei näin ollen saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osakekirjaa ostajalle, ellei ostaja esitä selvitystä siitä, että hän on täyttänyt myös nämä velvoitteensa.

Säilyttäjän on otettava lisä- tai muutostyöt lukuun vain, jos perustajaosakas on antanut sopimuksen tiedoksi säilyttäjälle tai säilyttäjä on muutoin saanut tiedon ostajan tällaisista velvoitteista. Säilyttäjä ei ole velvollinen tutkimaan, liittyykö osakkeiden kaupan sopimus lisä- tai muutostöistä. Perustajaosakkaan on oman etunsa vuoksi syytä ilmoittaa säilyttäjälle tällaisten sopimusten mukaiset velvoitteet, jotta ne voidaan ottaa huomioon osakekirjaa luovutettaessa.

Jos lisä- tai muutostöitä ei ole perustajaosakkaan sopimusrikkomuksen takia tehty sopimuksen mukaisesti silloin, kun kauppahinta pitäisi maksaa, osakekirja on luovutettava ostajalle, vaikka ostaja ei olisi täyttänyt

lisä- tai muutostöistä tehdyn sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Pykälän 3 momenttiin on siirretty nykyisin 2 momentissa olevat säännökset osakekirjan luovuttamisesta ostajan sijasta pantinhaltijalle silloin, kun myyty osake on pantattu, tai osakkeiden omistajalle eli perustajaosakkaalle siinä tapauksessa, että osakkeita ei ole myyty.

Pykälän 4 momentti koskee osaomistusasunnon osakekirjan säilyttämistä ja luovuttamista ostajalle. Momentin mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjän olisi säilytettävä osakekirjat niin kauan kuin omistusoikeus osakkeisiin on jaettu. Tällaista järjestelyä on pidetty asianmukaisena sekä ostajan että perustajaosakkaan aseman turvaamiseksi. Turva-asiakirjojen säilyttäjän säilyttämisvelvollisuus saattaa näissä tapauksissa jatkua pitkäänkin sen jälkeen, kun yhtiön rakennukset ovat valmistuneet. Säilyttäjä saa luovuttaa osakekirjat ostajalle tai panttioikeuden haltijalle vasta, kun omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt ostajalle kokonaisuudessaan. Luovuttamiseen sovelletaan lisäksi 2 ja 3 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

6 a §. *Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen.* Pykälän 1 momentti vastaa muuten voimassa olevan luvun 6 §:n 3 momenttia, mutta siihen on tehty maakaaren voimaantulosta johtuvia teknisluonteisia tarkistuksia.

Pykälän 2 momentissa on selvyuden vuoksi säännös, jonka mukaan rakentamsvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

7 §. *Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävis- tään perimät palkkiot.* Pykälään on tehty maakaaren voimaantulosta johtuva tarkistus: nykyinen termi velkakirja on muutettu panttikirjaksi.

8 §. *Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 4 momentti, jossa viitataan 21 ja 22 §:n säännöksiin osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkion sekä näiden työstä aiheutuvien muiden kulujen lisäämisestä yhtiön menoihin. Viittauksella halutaan selvittää pykälän suhde 21 ja 22 §:ään, sillä käytännössä on esiintynyt epätietoisuutta sen suhteen, tarvi-

taanko osakkeenostajilta erikseen suostumus taloussuunnitelman muuttamiseen myös näiden kulujen osalta.

11 §. *Osakkeen luovutus ja panttaus.* Pykälän 2 momentti ehdotetaan kumottavaksi. Momentissa on kauppasopimuksen sisältöä koskeva asetuksenantovaltuutus sekä ympäristöministeriölle annettu valtuutus vahvistaa kauppasopimuksen kaava. On pidetty asianmukaisempana, että kauppasopimuksen keskeisestä sisällöstä säädetään suoraan laissa.

11 a §. *Kauppasopimuksen sisältö.* Pykälässä säädetään kauppasopimuksen sisällöstä silloin, kun asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet myydään kokonaisuudessaan. Osaomistusasunnon kauppasopimuksen sisällöstä säädetään 11 b §:ssä.

Pykälän säännöksiä sovelletaan, kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamistaiheeseen aikana. Kuten laki ei nykyisinkään, esitys ei sisällä säännöksiä sopimuksen muodosta tai vähimmäissisällöstä silloin, jos kauppa tehdään rakentamistaiheeseen päättyttyä.

Kauppasopimuksesta on momentin 1 kohdan mukaan käytävä ilmi kaupan kohde. Kaupan kohde on yksilöitävä sellaisella tarkkuudella, että voidaan selvittää, minkä asunto-osakkeen tai muun yhteisöosuuden kaupasta on kyse. Käytännössä kauppakirjaan on yleensä tarpeen merkitä ainakin asunto-osakeyhtiön tai muun yhteisön toiminimi, yritys- ja yhteisötunnus sekä osoite, kaupan kohteena olevien osakkeiden tai muiden yhteisöosuuksien numerot tai muut vastaavat tunnistetiet ja asunnon osoite.

Momentin 2 kohdan mukaan sopimuksesta on käytävä ilmi kaupan osapuolet. Osapuolten yksilöimiseksi sopimukseen on nimien lisäksi syytä merkitä henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä osapuolten osoitteet ja muut yhteystiedot.

Sopimuksesta on momentin 3 kohdan mukaan käytävä ilmi kauppahinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, 12 §:ssä tarkoitettujen kauppahintojen maksutilin numero tai muu tunnistetieto sekä kauppahinnan maksuaikataulu ja muut maksuehdot. Maksuehtona on pidettävä myös 4 luvun 29 §:n 3 momentin säännöstä, jonka mukaan vähintään kaksi prosenttia loppukauppahinnasta on maksettava tallettamalla se myyjän lukuun pankkiin, josta myyjä saa sen nostaa aikaisin-

taan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovuttamisesta ostajalle.

Kauppasopimuksesta on momentin 4 kohdan mukaan käytävä ilmi joko asunnon valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta taikka niitä koskeva arvio.

Sopimuksesta on käytävä ilmi myös ostajan aseman turvaamiseksi säädettyt keskeiset suojajärjestelmät sekä näiden suojajärjestelmien käyttämiseksi tarvittavat tiedot. Tällaisia ovat ensinnäkin momentin 5 kohdassa mainittu ostajan oikeus saada tietoja turvasiistikirjoista. Tämän oikeuden käyttämiseksi kauppasopimuksessa on mainittava myös turva-asiakirjojen säilyttäjä ja säilyttämispaikka. Kauppasopimuksessa on momentin 6 kohdan mukaan mainittava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen tai otettavien vakuuksien lajit ja määrät eli tiedot 17 ja 19 §:n mukaisista vakuuksista. Momentin 7 kohdan mukaan on mainittava myös, milloin 17 §:n mukainen vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen.

Kauppasopimuksessa on momentin 8 kohdan mukaan mainittava ostajien oikeudesta valita osakkeenostajien kokouksessa tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija. Momentin 9 kohdan mukaan sopimuksessa on oltava tiedot myyjän velvollisuudesta järjestää vuositarkastus sekä virheestä ilmoittamista koskevasta 4 luvun 19 §:n säännöksistä. Kohdan nojalla on mainittava ensinnäkin siitä, että ostaja yleensä menettää oikeutensa vedota virheeseen, joka hänen olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa, jollei hän ilmoita siitä kohtuullisessa, vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa vuositarkastuspöytäkirjan tiedoksisaannista. Lisäksi on mainittava, milloin ja kenelle ostajan on ilmoitettava vuositarkastuksen jälkeen havaituista virheistä ja niihin perustuvista vaatimuksistaan.

Osaomistusyhtiöitä eivät koske luvun 17 §:n mukaiset vakuusvaatimukset eivätkä myöskään säännökset osakkeenostajien kokouksesta. Tästä johtuen pykälän 2 momentissa säädetään selvyyden vuoksi, että kauppasopimuksessa ei ole mainittava 1 momentin 7 ja 8 kohdassa mainittuja tietoja, jos asunto-osake myydään osaomistusyhtiöstä.

11 b §. *Osaomistusasunnon kauppasopimuksen sisältö.* Pykälässä säädetään rakentamisvaiheessa myytävän osaomistusasunnon kauppasopimuksen sisällöstä. Pykälän 1 momentti koskee sellaisia osaomistusasuntoja, jotka kuuluvat vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain soveltamisalaan. Tällaisen asunnon kauppasopimuksessa on mainittava kyseisen lain 3 §:n 2 momentissa säädetty tiedot. Kauppasopimuksessa on mainittava myös 11 a §:n 1 momentin 4—6 ja 9 kohdassa mainitut tiedot eli asunnon valmistusajankohta ja hallinnan luovutusajankohta taikka niitä koskeva arvio, ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta, yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen tai otettavien vakuuksien lajit ja määrät, myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista säännöksistä. Viimeksi mainitun momentin 7 ja 8 kohdassa tarkoitettuja tietoja ei tarvita, koska osaomistusyhtiön perustajaosakkaalla ei ole velvollisuutta asettaa 17 §:n mukaista vakuutta eikä järjestää osakkeenostajien kokousta.

Vaparaahoitteisen osaomistusasunnon kauppasopimuksessa on 2 momentin mukaan mainittava ensinnäkin 11 a §:n 1 momentin 1—6 ja 9 kohdassa mainitut tiedot. Lisäksi kauppasopimuksessa on momentin mukaan mainittava, onko ostajalla mahdollisuus ostaa lisäosuuksia osaomistusasunnosta, lisäosuuksien hinta tai hinnan määräytymisperusteet ja muut kaupan keskeiset ehdot sekä se, sitoutuuko myyjä lunastamaan takaisin myydyt osuudet, ja lunastusta koskevat keskeiset ehdot.

12 §. *Kauppahintojen maksutili.* Pykälän 1 momentin mukaan perustajaosakkaan on avattava kutakin rakentamishanketta varten erillinen tili siihen talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä, tai jos turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin.

Toisin kuin nykyisin kauppahintojen maksutiliä ei tarvitse avata yhtiön nimiin. Voimassa oleva säännös on tältä osin aiheuttanut käytännössä epätietoisuutta ja erimielisyyttä tilin käyttöön oikeutetuista. Ostajien suo-

jaamiseksi on pidetty riittävänä, että maksutilit ovat erillisiä ja hankekohtaisia. Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi voimassa olevaa lakia vastaavasti siitä, ettei tilillä olevia varoja saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

Koska kysymys on perustajaosakkaan tilistä, pykälään on tarpeen lisätä uusi 3 momentti, jossa annetaan yhtiön tilintarkastajalle ja osakkeenostajien mahdollisesti valitsemalle tilintarkastajalle oikeus saada salassapitosäännösten estämättä tietoja kauppahintojen maksutilin käytöstä.

13 §. *Myytyä osaketta ja kauppaan perustuvaa saatavaa koskeva ulosmittauskielto.* Pykälän 2 momenttiin, jossa säädetään kauppaan perustuvaa saatavaa koskevasta ulosmittauskiellosta, ehdotetaan teknisluonteista tarkistusta. Voimassa olevan momentin mukaan osakekauppaan perustuvaa saatavaa ei voida ulosmitata perustajaosakkaan velasta siltä osin kuin asunto-osakeyhtiöllä on osakeyhtiölain nojalla saatavaa perustajaosakkaalta. Koska luvun soveltamisalaan voivat kuulua asunto-osakeyhtiöiden lisäksi muitakin osakeyhtiöt, säännöksen maininta asunto-osakeyhtiöstä ehdotetaan muutettavaksi osakeyhtiöksi.

14 §. *Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset.* Pykälän 3 momentissa säädetään päättävällän siirtymisestä asunto-osakeyhtiössä osakkeenostajille siinä tapauksessa, että ostajat eivät pura kauppaa, vaikka konkurssiin ei sitoudu osakkeiden kauppasopimukseen. Edellä 13 §:n 2 momentin perusteluissa esitetyistä syistä ehdotetaan momenttia tarkistettavaksi niin, että se koskee osakeyhtiötä yleisesti.

15 §. *Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti.* Pykälän 4 momentissa säädetään tahoista, joilla on salassapitovelvollisuuden estämättä oikeus saada tietoja turva-asiakirjojen säilyttäjän pitämästä osakeluettelosta. Momenttiin ehdotetun muutoksen mukaan tiedonsaantioikeus olisi myös sillä, joka tarvitsee tietoja välitystoimeksiannon hoitamista varten. Muutos perustuu samoihin syihin kuin 5 §:ään ehdotettu vastaava muutos. Myös vuokra-asunnon välitystoimeksiannon hoitaminen saattaa edellyttää pykälässä tarkoitettujen tietojen hankkimista.

17 §. *Vakuus rakentamista ja asunto-*

osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä. Pykälässä säädetään perustajaosakkaan velvollisuudesta asettaa vakuus rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sekä asunto-osakkeiden kauppasopimuksen täyttämistä. Pykälän mukaista vakuusjärjestelmää ei sovelleta osaomistushankkeisiin. Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan tämän vuoksi lisättäväksi viittaussäännös osaomistusyhtiötä koskevaan 18 b §:ään.

Momenttia ehdotetaan selvennettäväksi niin, että siinä tarkoitettu vakuus on asetettava vain asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä. Perustajaosakkaan ei siis tarvitse huolehtia siitä, että asetettava vakuus kattaisi myös sellaiset kauppasopimukset, jotka koskevat muun tilan, kuten liikehuoneiston, autotallin tai varastotilan hallintaan oikeuttavia osakkeita. Rakentamista koskevan sopimuksen täyttämistä asetettava vakuus sitä vastoin kattaa rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan, mukaan lukien mahdolliset liiketilat.

Pykälän 2 momentissa säädetään rakentamisvaiheen vakuudesta. Voimassa olevan momentin mukaan rakentamisvaiheen vakuuden on oltava määrältään vähintään viisi prosenttia tai asetuksella säädetty suurempi osuus rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuuden laskemisen pohjana käytettävät urakkahinnat poikkeavat toisistaan siitä riippuen, onko kysymys perustajarakentamisesta vai perustajaurakoinnista. Jotta vakuudet määräytyisivät yhdenmukaisesti ja olisivat yhtä kattavia molemmissa rakentamistavoissa, laskemisen pohjaksi ehdotetaan otettavaksi urakkahinnan sijasta taloussuunnitelmaan merkityt rakennuskustannukset. Valtioneuvoston asetuksella määritettäisiin tarkemmin ne rakennuskustannukset, jotka taloussuunnitelmaan on merkittävä.

Kuten nykyisinkin, rakentamisvaiheen vakuus on asetettava ennen kuin asunto-osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi. Sen sijaan ostettavaksi tarjoamisen käsite on ehdotuksessa nykyistä laajempi. Ehdotetun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan ostettavaksi tarjoamista olisi asunto-osakkeen tarjoaminen myös sellaisin ehdoin, että kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta, mutta hänen on asunto-

osakkeen varaamiseksi maksettava rahamäärä, joka ylittää valtioneuvoston asetuksella säädetyn ylärajan. Muutos merkitsee sitä, että rakentamisvaiheen vakuus on eräissä tapauksissa asetettava nykyistä aikaisemmin.

Rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta koskeva 3 momentti on samansisältöinen kuin nykyinen 3 momentti.

Nykyisen 4 momentin säännökset vakuuden käyttämisestä ehdotetaan siirrettäväksi osittain muutettuina uuteen 17 a §:ään.

Ehdotettu uusi 4 momentti koskee vakuuden laskemista sellaisissa tapauksissa, joissa yhtiön vastuulle jäävät rakentamisaikaiset velat ja myytyjen osakkeiden osalle tulevat osuudet niistä ovat tavanomaista selvästi suurempia. Osakkeiden kauppahinnat ovat vastaavasti tavanomaista selvästi pienempiä. Kun kauppasopimusten täyttämistä asetettava vakuus nykyisin lasketaan myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä, saattavat vakuusmäärät tällaisissa tapauksissa jäädä liian pieniksi turvaamaan kauppasopimusten täyttämisen.

Tavallisesti asuntojen kauppahinnat ovat olleet keskimäärin 70 prosenttia osakkeiden niin sanotusta velattomasta hinnasta eli määrästä, johon kauppahinnan lisäksi on laskettu mukaan myytyjen osakkeiden osalle tuleva osuus yhtiön veloista. Käytännössä on kuitenkin esiintynyt tapauksia, joissa kauppahinnan ja velattoman hinnan suhde on ollut jopa päinvastainen eli kauppahinta on ollut noin 30 prosenttia velattomasta hinnasta. On kuitenkin tärkeää, että vakuusmäärät laskettaisiin yhdenmukaisin perustein, jolloin myös vakuudet olisivat kaikissa tapauksissa yhtä turvaavia. Tämän vuoksi momentissa ehdotetaan säädettyväksi, että jos asunto-osakkeiden kauppahinta on alle 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta laskettaessa pidetään kuitenkin rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta.

17 a §. *Vakuuden käyttäminen.* Pykälän 1 ja 2 momentti sisältävät vakuuden käyttämisestä koskevat pääsäännöt, ja ne vastaavat voimassa olevan lain 17 §:n 4 momenttia. Pykälän 3 momentti on uusi. Se koskee tapauksia, joissa yhtiön hallitus on antanut suostumuksen vakuuden vapauttamiseen, mutta

asunto-osakkeen ostajien suostumuksia ei ole saatu tai suostumus on saatu vain joiltakin ostajilta. Luvun 18 §:n 2 momentin mukaan perustajaosakas voi hallituksen suostumuksen saatuaan korvata alkuperäisen vakuuden vakuudella, joka lasketaan muuten 17 §:n 2 tai 3 momentin mukaisesti mutta vain suostumuksensa evänneiden osakkeenostajien kauppahintojen yhteismäärästä.

Siitä huolimatta, että yhtiön hallitus on antanut suostumuksen vakuuden vapauttamiseen ja että jäljelle jäävä vakuus voi olla määrältään melko pieni, vakuus on voimassa olevan lain mukaan tällöinkin ensisijaisesti voimassa yhtiön hyväksi. Nykyiset säännökset saattavatkin johtaa siihen, että vakuus ei riitä edes osittain niiden osakkeenostajien vahinkojen korvaamiseen, jotka eivät ole suostuneet vakuuden vapauttamiseen. Tätä ei voida pitää oikeudenmukaisena, minkä vuoksi momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että vakuus on tällaisissa tapauksissa ensisijaisesti voimassa suostumuksensa evänneiden osakkeenostajien hyväksi ja vasta toissijaisesti yhtiön hyväksi. Toisaalta muutos voi johtaa siihen, että vakuutta ei voida käyttää ensisijaisesti yhtiön hyväksi esimerkiksi rakennusvirheiden korjaamiseen siinäkin tapauksessa, että suostumuksen vakuuden vapauttamiseen on antanut vain perustajaosakkaan määräysvallassa oleva hallitus, mutta kaikki osakkeenostajat ovat suostumuksensa evänneet. Myös 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa noudatetaan 2 momentin säännöksiä vakuuden käyttämisestä silloin, jos vakuus ei riitä ostajien kaikkien korvausvaatimusten kattamiseen.

18 §. *Vakuuden vapauttaminen.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan selvennettäväksi siten, että sen sanamuodosta käy nimenomaisesti ilmi mahdollisuus vapauttaa vakuus myös osittain.

Voimassa olevan momentin mukaan vakuus tulee vapauttaa, jos osakeyhtiöllä tai osakkeenostajilla ei ole rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen tai osakekauppasopimusten perusteella syytä kieltäytyä vapauttamasta vakuutta. Käytännössä on esiintynyt tapauksia, joissa yhtiö ja asunto-osakkeen ostajat ovat kieltäytyneet antamasta suostumustaan vakuuden vapauttamiseen, vaikka perustajaosakas on asian-

mukaisesti täyttänyt sopimusvelvoitteensa. Tämän vuoksi momentin sanamuotoa ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa.

Pykälän 2 momentissa säädetään tapauksista, joissa yhtiön hallitus on antanut suostumuksensa vakuuden vapauttamiseen, mutta osa asunto-osakkeen ostajista on evännyt suostumuksensa. Tällöin alkuperäinen vakuus voidaan korvata 17 §:n 2 tai 3 momentissa säädettyä prosenttia vastaavalla osuudella suostumuksensa evänneiden osakkeenostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä. Vastaavista syistä kuin 17 §:ää momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että vakuusmäärää laskettaessa otetaan huomioon mahdollinen tavanomaista pienempi kauppahinta ja tavanomaista suurempi yhtiövelka. Momentissa tarkoitettua vakuutta laskettaessa pidetään näin ollen kauppahintana 70 prosenttia suostumuksensa evänneille osakkeenostajille myytyjen osakkeiden velattomien hintojen yhteismäärästä, vaikka todellisen kauppahinnan osuus velattomasta hinnasta olisi 70 prosenttia pienempi.

Pykälän 3 ja 4 momentti vastaavat voimassa olevan pykälän 3 ja 4 momenttia.

18 a §. *Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia.* Pykälä on uusi, ja siinä säädetään 17 §:ssä tarkoitettujen vakuuksien vapautumisesta määrätyn ajan kuluttua ilman 18 §:ssä säädetyjä yhtiön ja asunto-osakkeen ostajien kirjallisia suostumuksia. Ehdotuksen syytä on selvitetty yleisperustelujen 2.3. jaksossa.

Pykälän mukaan vakuus vapautuisi viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun yhtiön kaikissa rakennuksissa on järjestetty vuositarkastus. Vuositarkastuksen järjestämisestä säädetään 4 luvun 18 §:ssä. Edellytyksenä vakuuden vapautumiselle on pykälän mukaan lisäksi se, että yhtiön hallinto on 23 §:n mukaisesti luovutettu osakkeenostajille.

Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja voi kuitenkin estää vakuuden vapautumisen vastustamalla sitä nimenomaisesti. Pelkkä ilmoitus vastustuksesta ei kuitenkaan pykälän mukaan riitä, vaan vapautumista vastustavan on sa-

malla saatettava asia vireille kuluttajavalituslautakunnassa tai käräjäoikeudessa. Vakuuden vapauttamista vastustavan on siis toimitettava aktiivisesti, jotta myös hänen vastustuksensa perusteena olevien syiden hyväksyttävyyttä saadaan selvitettyä ja mahdolliset erimielisyydet perustajaosakkaan kanssa ratkaistua.

Vapautumista vastustavan yhtiön tai ostajan on pykälän mukaan ilmoitettava vastustuksestaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle sekä toimitettava tälle kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta uhalla, että vakuus muuten vapautuu. Mainitut toimenpiteet on suoritettava ennen kuin vakuus pykälän mukaisesti vapautuu eli ennen kuin 12 kuukautta vuositarkastuksesta on kulunut. Ei siis riitä, että asia on saatettu kuluttajavalituslautakunnassa tai käräjäoikeudessa vireille määrääjässä, vaan myös ilmoitus vastustuksesta ja todistus asian vireille saattamisesta on toimitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ennen pykälässä säädetyn määräajan umpeutumista.

Jos vakuuden vapautumista vastustetaan pykälässä säädetyllä tavalla, vakuuden lopullinen vapautuminen jää tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion varaan. Jos asia on saatettu vireille kuluttajavalituslautakunnassa, jonka ratkaisusuositus on perustajaosakkaalle myönteinen, tuomioistuimen menettely voidaan välttää sillä, että vakuuden vapautumista vastustanut antaa tässä vaiheessa 18 §:ssä tarkoitettua suostumuksen vakuuden vapautumiseen. Suostumuksen aiheeton epäminen voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen 18 §:n 4 momentin nojalla.

Koska vakuus pykälän nojalla voi vapautua ilman ostajan myötävaikutusta, on tärkeää, että ostaja saa ajoissa tietää tästä mahdollisuudesta. Tiedon saanti on pyritty varmistamaan ehdotetun uuden 11 a §:n 1 momentin 7 kohdan säännöksellä, jonka mukaan kauppasopimuksessa on mainittava vakuuden vapautumisen ajankohta ja miten ostajan on toimitettava halutessaan estää vapautumisen.

18 b §. *Rakentamisvaiheen vakuus osuomistusyhtiöissä.* Pykälä on uusi, ja siinä säädetään osuomistusyhtiön perustajaosakasta koskevista vakuusvaatimuksista rakentamisvaiheen aikana. Pykälän erityissäännöksiä

sovelletaan osuomistusasuntohankkeissa 17 §:n yleissäännösten sijasta.

Osuomistusyhtiön perustajaosakas on pykälän 1 momentin mukaan velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto-osakkeiden tai niiden osuuden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä asetetaan ostajien hyväksi pykälän mukainen vakuus. Mahdollista on, että yhtiössä on osuomistusasuntojen lisäksi asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään rakentamisvaiheessa kokonaisuudessaan. Pykälän mukainen vakuus on asetettava sekä osuomistusasunnon että osakkeiden omistusoikeuden kokonaisuudessaan hankkivien ostajien hyväksi.

Pykälän mukainen vakuus eroaa 17 §:ssä tarkoitettua vakuudesta siinä, ettei vakuutta tarvitse asettaa yhtiön hyväksi rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen täyttämistä. Ehdotuksen syitä selvitetään yleisperustelujen 2.3. jaksossa.

Vakuuden on pykälän 2 momentin mukaan oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus ja se on asetettava ennen kuin asunto-osakkeita ryhdytään tarjoamaan ostettavaksi. Tältä osin sääntely vastaa 17 §:n mukaisia vakuusvaatimuksia. Momentin mukaan vakuuden on oltava määrältään kymmenen prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuusmäärä on sama kuin rakennusurakkaa koskevien yleisten sopimusehtojen (YSE) mukaisen vakuuden määrä. Jos rakentamishanke toteutetaan pääurakkasopimusta tekemättä esimerkiksi useampina osurakoina, vaadittavan vakuuden määrä laskettaisiin vastaavasti osurakkasopimusten yhteenlasketusta urakkahinnasta.

Vakuus vapautuu pykälän 3 momentin mukaan kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi. Vakuuden vapautuminen ei siis edellytä yhtiön hallituksen tai ostajien suostumusta, vaan vakuus vapautuu ilman eri toimenpiteitä pykälässä säädetyn vakuuden voimassaoloajan kuluttua umpeen. Perustajaosakkaan on toimitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle selvitys käyttöönottohyväksymisestä, jotta säilyttäjä saisi tiedon vakuuden voimassaolon päättymisestä.

Pykälän 4 momentti sisältää säännöksen

siltä varalta, että vakuus ei riitä kaikkien korvausvaatavien kattamiseen. Tällöin vakuus on jaettava ostajien kesken saatavien mukaisessa suhteessa.

19 §. *Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta.* Pykälän 1 momentissa säädetään perustajaosakkaan velvollisuudesta ottaa vakuus suorituskyvyttömyytensä varalta. Vakuus voi voimassa olevan säännöksen mukaan olla vakuutus, pankkitakaus tai ympäristöministeriön vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Takauksen ehtojen vahvistaminen sopii huonosti ympäristöministeriön tehtäviin, johon kuuluvat yleinen asuntopolitiikka ja asumisen tukijärjestelmät eivätkä niinkään sopimusoikeudelliset kysymykset. Tämän vuoksi takauksen ehtojen vahvistaminen ehdotetaan siirrettäväksi Kuluttajaviraston tehtäväksi, jolle jo nykyisin kuuluu samankaltainen tehtävä valmismatkaliikkeistä annetun lain (1080/1994) nojalla.

Myös julkisyhteisöt, lähinnä kunnan tai valtion viranomaiset voivat eräissä tapauksissa toimia asuntojen rakennuttajina. Koska kunnat tai valtio eivät voi käytännössä joutua suorituskyvyttömiksi, pykälän mukaista vakuusjärjestelmää ei ole tarpeen niihin soveltaa. Vakuudesta aiheutuisi vain lisäkustannuksia ilman, että siitä olisi vastaavaa hyötyä asunnon ostajille. Tämän vuoksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan pykälän mukaista vakuutta ei tarvitse asettaa, jos perustajaosakas on valtion tai kunnan viranomainen.

19 c §. *Suorituskyvyttömyysvakuus lisärakentamisessa.* Pykälä on uusi, ja se sisältää erityissäännöksiä suorituskyvyttömyysvakuusjärjestelmän soveltamisesta lisärakentamishankkeissa. Ehdotetun 1 c §:n 1 momentin mukaan suorituskyvyttömyysvakuus tarvitaan vain sellaisissa lisärakentamishankkeissa, joissa hankkeen toteuttaja, tavallisesti joku rakennusliike, merkitsee tai muuten omistaa uusien asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet rakentamisvaiheessa. Suorituskyvyttömyysvakuutta ei sitä vastoin tarvita, jos yhtiö toteuttaa hankkeen itse ja tarjoaa merkintäoikeuksia suoraan uusille osakkaille. Ehdotetun ratkaisun perusteita selvitetään yleisperustelujen 2.3 jaksossa.

Kuten uudisrakentamisessakin, vakuuden

on oltava voimassa kymmenen vuotta. Vakuuden voimassaoloaika lasketaan pykälän 1 momentin mukaan lisärakentamisesta siitä, kun uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöönottettaviksi.

Pykälän 2 momentin mukaan vakuuden antaja vastaa 19 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennusvirhekustannuksista paitsi uusien asuntojen ostajille myös yhtiön muille osakkeenomistajille sekä yhtiölle. Vakuuden antajan vastuuseen ei vaikuta, missä rakennuksen osassa lisärakentamisessa tapahtuneesta rakennusvirheestä aiheutuvat vahingot ilmenevät.

Lisärakentamishankkeita toteutetaan usein vanhojen rakennusten ullakotiloissa. Tällöin on mahdollista, etteivät rakennusvirheen seuraukset rajoitu vain uusiin asuntoihin, vaan virheestä voi aiheutua vahinkoa myös alempien kerrosten asunnoille ja rakennukselle tai sen rakenteille laajemminkin. Tämän takia on pidetty tärkeänä, että vakuus on tarvittaessa käytettävissä kaikkien sellaisten vahinkojen korjaamiseen tai korvaamiseen, joiden syynä on lisärakentamisessa tapahtunut rakennusvirhe.

Muilta osin sovelletaan myös lisärakentamishankkeissa suorituskyvyttömyysvakuutta yleisesti koskevia säännöksiä. Vakuuden antajan vastuu määräytyy siten 19 §:n 2 ja 3 momentin nojalla. Vastuun piiriin kuuluvat näin ollen rakennusvirheen selvittämisestä aiheutuvat kustannukset sekä ne kustannukset, jotka aiheutuvat virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneen vahingon korjaamisesta. Vakuuden antaja vastaa myös sekä uusien että vanhojen osakkeenomistajien sekä heidän perheenjäsentensä tarpeellisista ylimääräisistä asumiskuluista siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka niiden korjaamisen takia käyttää. Vakuuden antaja voi 19 §:n 3 momentissa säädetyin edellytyksin suorittaa korvauskustannusten sijaan virheen tai vahingon merkitystä vastaavan korvauksen. Sovellettaviksi tulevat myös vakuuden antajan vastuun rajoittamista koskevat 19 a §:n säännökset sekä osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuuta koskevat 19 b §:n säännökset.

20 §. *Osakkeenostajien kokous.* Pykälän 1 momentissa säädetään osakeyhtiön hallituksen velvollisuudesta kutsua koolle osak-

keenostajien kokous, kun vähintään yhdestä neljäosasta yhtiön asuinhuoneistoista on tehty luovutussopimukset. Yleisperustelujen 2.3. jaksossa selvitetystä syistä momenttiin ehdotetaan kahta lisäystä.

Ensinnäkin kutsussa olisi nimenomaisesti mainittava osakkeenostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija. Osakkeenostajat voivat näin ollen jo etukäteen varautua tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan valintaan ja halutessaan hankkia oman ehdokkaan näihin tehtäviin. Kutsussa on mainittava myös kokouksessa käsiteltävät muut asiat. Käytännössä kokouskutsut ovat usein olleetkin ehdotetulla tavalla yksilöityjä. On kuitenkin perusteltua säätää asiasta laissa, jotta osakkeenostajat saisivat poikkeuksetta tiedon kokouksen merkityksestä.

Toinen muutos on se, että osakeyhtiön hallituksen on lähetettävä kutsu tiedoksi myös turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Säännös liittyy ehdotettuun uuteen 4 a §:n 3 momenttiin, jonka mukaan säilyttäjän on seurattava sille tehtyjä ilmoituksia kauppasopimuksista sekä ilmoitettava osakkeenostajille, jos osakkeenostajien kokousta ei ole säännösten mukaisesti kutsuttu koolle. Jotta turva-asiakirjojen säilyttäjä voisi täyttää nämä velvoitteensa, säilyttäjän on saatava tieto osakkeenostajien kokouksen koolle kutumisesta.

Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi vielä säännös, jonka mukaan osakkeenostajien kokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiöissä. Osakkeenostajien kokouksen tarkoituksena on, että ostajat voivat halutessaan valita perustajaosakkaasta riippumattoman rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan seuraamaan rakennushankkeen edistymistä. Osaomistusasunnon ostajat ostavat alkuvaiheessa yleensä vain 10-30 prosenttia asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista ja perustajaosakas puolestaan jää loppuosan omistajana suureksi omistajaksi yhtiöön myös rakentamisvaiheen jälkeen. Perustajaosakkaan oman edun mukaista on, että rakentaminen suoritetaan sekä teknisesti että taloudeltaan asianmukaisesti. Osakkeenostajilla ei näissä tapauksissa ole erityistä tarvetta järjestää omaa valvontaa.

21 §. *Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja.* Pykälässä säädetään osakkeenostajien oikeudesta valita oma tilintarkastaja yhtiön

varsinaisen tilintarkastajan lisäksi, osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan toimikaudesta, toimivallasta ja velvollisuuksista sekä tilintarkastajan palkkion sisällyttämisestä yhtiön menoihin taloussuunnitelmasta riippumatta.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan kahta tarkistusta. Tilintarkastajan toimikausi, joka voimassa olevan momentin mukaan kestää rakentamisvaiheen päättymistä seuraavan tilikauden loppuun, kestäisi ehdotuksen mukaan vain sen tilikauden loppuun, jolloin rakentamisvaihe päättyy. Pitemmälle toimikaudelle ei ole katsottu olevan tarvetta, koska rakentamisvaihe päättyy vasta, kun yhtiön hallinto on luovutettu ostajille. Hallinnon luovutuksen jälkeen ostajat voivat normaaliin tapaan vaikuttaa yhtiön tilintarkastajan valintaan.

Momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että yhtiö vastaa palkkion lisäksi tilintarkastajan toiminnasta aiheutuvista muistakin kuluista, kuten matkakustannuksista, ja että nämäkin kulut voidaan lisätä yhtiön menoihin taloussuunnitelmasta riippumatta. On perusteltua, että kaikki tilintarkastajan toiminnasta aiheutuvat kulut voidaan lisätä yhtiön menoihin ilman, että taloussuunnitelmaa tarvitsisi muuttaa ja hankkia siihen osakkeenostajien kirjallisia suostumuksia.

22 §. *Rakennustyön tarkkailija.* Pykälän 1 momentin mukaan yhtiö vastaa osakkeenostajien valitseman rakennustyön tarkkailijan palkkiosta, joka voidaan lisätä yhtiön menoihin taloussuunnitelmasta riippumatta. Momenttia ehdotetaan muutettavaksi samalla tavalla ja samasta syystä kuin 21 §:n 1 momenttia. Ehdotuksen mukaan yhtiö vastaa myös rakennustyön tarkkailijan työstä aiheutuvista kuluista samalla tavalla kuin palkkiosta. Kulut voidaan lisätä yhtiön menoihin taloussuunnitelmasta riippumatta.

23 §. *Uuden hallituksen valitseminen ja välitilinpäätös.* Pykälässä säädetään yhtiön hallinnon luovutuksesta osakkeenostajille. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan pykälässä tarkoitettua yhtiökokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiöissä. Osaomistusyhtiöissä määräysvalta säilyy perustajaosakkaalla myös rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen, minkä vuoksi pykälässä tarkoitettua hallinnon luovutuskoko-

usta ei tarvita.

23 a §. *Vahingonkorvausvelvollisuus*. Pykälä on uusi. Sen tarkoituksena on tehostaa hallinnon luovutusta koskevien säännösten noudattamista säätämällä rakentamisaikaisen hallituksen jäsenille henkilökohtainen vahingonkorvausvastuu. Pykälän mukainen vastuun peruste on 23 §:ssä tarkoitetun hallinnon luovutuskokouksen koolle kutsumisen laiminlyönti. Korvausvelvollisuus kattaisi tästä laiminlyönnistä yhtiölle ja osakkeenostajille aiheutuneet vahingot.

Luvun 23 §:n mukaan yhtiön hallituksen on ilman aiheetonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous, kun yhtiön rakennukset on hyväksytty käyttöön otettaviksi. Arvioitaessa sitä, onko yhtiökokous kutsuttu koolle ilman aiheetonta viivytystä, otetaan huomioon luovutuskokouksen järjestämiseen normaalisti tarvittava aika. Välitilinpäätöksen laatiminen ja muut yhtiökokouksen järjestämiseksi tarvittavat toimet vievät käytännössä yleensä kahdesta kolmeen kuukautea. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon myös kunkin tapauksen yksilölliset olosuhteet, joiden johdosta yhtiökokouksen järjestäminen on saattanut viedä aikaa keskimääräistä enemmän.

Pykälän nojalla korvattavaa vahinkoa voi syntyä esimerkiksi siitä, että hallitus ei ole ryhtynyt toimiin rakennuksessa havaittujen vikojen korjaamiseksi ja viivyttely on pahentanut vikoja sekä lisännyt korjauskustannuksia.

Pykälän 2 momentissa viitataan vahingonkorvauslain (412/1974) 2 luvun säännöksiin vahingonkorvauksen sovittelusta ja 6 luvun säännöksiin korvausvastuun jakaantumisesta. Näitä säännöksiä sovelletaan myös hallituksen jäsenen korvausvastuuseen.

23 b §. *Osaomistusyhtiön hallituksen tiedonantovelvollisuus rakentamisvaiheen päättyessä*. Pykälä on uusi, ja siinä säädetään tiedoista, jotka osaomistusyhtiön hallituksen on rakentamisvaiheen päätyttyä ilman aiheetonta viivytystä annettava osakkeenostajille. Vaikka osaomistusyhtiön hallintoa ei luovuteta 23 §:n mukaisesti osakkeenostajille, ostajien on kuitenkin tarpeen saada 23 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa mainitut tiedot ja selvitykset eli yhtiön välitilinpäätös, selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta, tilintarkastajien lausunnot niistä sekä tiedot raken-

nustyön teknisestä toteutumisesta.

3 luku. **Varausmaksu, käsiraha sekä vakiokorvaus**

Luvun otsikkoa muutetaan luvun soveltamisalan laajentamisen vuoksi.

1 §. *Luvun soveltamisala*. Luvun soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi. Lukuun otettaisiin ensinnäkin säännökset ennakkomarkkinoinnin yhteydessä suoritettavista varausmaksuista sekä vakiokorvausehdoista. Luvun säännöksiä sovellettaisiin ehdotuksen mukaan myös silloin, kun ostotarjouksen tai varauksen tekijä on muu kuin kuluttaja.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan luvun säännöksiä sovelletaan, jos joku on tehnyt varauksen asuntoja ennakkomarkkinoitaessa ja maksanut varauksensa vakuudeksi myyjälle sovitun rahasumman (*varausmaksun*). Ennakkomarkkinoinnin käsitettä selvitetään tarkemmin 1 luvun 2 §:n 5 kohtaa koskevissa perusteluissa.

Momentin 2 kohdan mukaan luvun säännöksiä sovelletaan, jos tarjouksen tekijä on asunnosta tekemänsä ostotarjouksen vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (*käsirahan*). Kohta vastaa pääosin voimassa olevan pykälän 1 momentin 1 kohtaa. Nykyisestä poiketen luvun säännöksiä sovelletaan myös silloin, kun ostotarjouksen tekijänä on yritys tai yhteisö.

Luvun säännöksiä sovelletaan momentin 3 kohdan mukaan, jos joku on muutoin kuin 1 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa eli asuntoja ennakkomarkkinoitaessa varannut oikeuden ostaa asunnon ja maksanut varauksensa vakuudeksi myyjälle käsirahan. Kohta vastaa muuten voimassa olevan pykälän 1 momentin 2 kohtaa, mutta varauksen tekijänä voi olla muukin kuin kuluttaja.

Käsirahan rinnalle on käytännössä yleistynyt menettelytapa, jossa tarjouksen tekijä sitoutuu suorittamaan ennalta sovitun korvauksen (*vakiokorvaus*) siinä tapauksessa, että hän vetäytyy kaupasta. Momentin 4 kohdan nojalla luvun säännökset koskevat myös tällaisia sitoumuksia. Näin pyritään selkeyttämään ja turvaamaan kuluttajan tai muun ostotarjouksen tekijän asema käsirahan maksamiseen läheisesti verrannollisissa järjestelyissä.

Tavallista on myös, että asunnosta kiinnostunut tekee asuntoesittelyssä ostotarjouksen ja sitoutuu maksamaan käsirahan tarjouksensa vakuudeksi, mutta käytännön syistä sovitaan, että käsiraha suoritetaan esimerkiksi seuraavana arkipäivänä. Luvun säännöksiä vakiokorvauksesta sovelletaan siihen asti, kunnes käsiraha vastaanotetaan. Käsirahan vastaanottamisen jälkeen sovellettavaksi tulevat käsirahaa koskevat säännökset.

Pykälän 2 momentissa on viittaus kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin, jossa säädetään muun muassa käsirahan vastaanottamiseen liittyvistä välitysliikkeen velvollisuuksista. Esityksen 2. lakiehdotuksessa ehdotetaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain muuttamista niin, että lakiin lisättäisiin säännökset välitysliikkeen velvollisuuksista silloin, kun liike ottaa vastaan asuntokauppalaisa tarkoitetun varausmaksun tai kun ostotarjouksen yhteydessä sovitaan vakiokorvauksesta.

2 §. *Pakottavuus.* Luvun säännösten pakottavuutta ehdotetaan laajennettavaksi yleisperustelujen 2.4. jaksossa esitetyistä syistä. Luvun säännökset ovat ehdotetun pykälän mukaan aina pakottavia tarjouksen tekijänä olevan kuluttajan hyväksi. Pakottavuuden piiriin tulisivat siten myös ne tilanteet, joissa myyjänä on yksityishenkilö. Tästä muun muassa seuraa, että valtioneuvoston asetuksella säädettävä menetettävän käsirahan tai vakiokorvauksen enimmäismäärä olisi aina ostotarjouksen tehneen kuluttajan korvausvastuun yläraja, jos hän vetäytyy kaupasta. Toisin kuin nykyisin, suuremmasta korvauksesta ei enää voitaisi pätevästi sopia.

Pykälän mukaan luvun säännöksistä ei voida poiketa myöskään myyjän vahingoksi, jos myytävä asunto ei kuulu hänen elinkeinotoimintaansa. Myyjänä oleva yksityishenkilö on tiedoiltaan ja asemaltaan verrattavissa kuluttajaan, minkä vuoksi on katsottu perustelluksi, että myös hän saisi säännösten pakottavuuden tuomaa erityissuojaa. Myyjän kannalta pakottavuus merkitsee erityisesti sitä, ettei hänkään voi kaupasta vetäytyessään joutua suorittamaan hyvityksenä enempää kuin valtioneuvoston asetuksella säädettävän määrän.

Jos tarjouksen tekijänä on kuluttaja ja myy-

jänä yksityishenkilö, luvun säännökset ovat siten molemminpuolisesti pakottavia. Tällaisissa tapauksissa lain säännöksistä ei enää voida sopimuksin poiketa tarjouksen tekijänä olevan kuluttajan eduksi, sillä sopimus merkitsisi samalla poikkeamista myyjänä olevan yksityishenkilön vahingoksi.

Jos luonnollinen henkilö myy elinkeinotoimintaansa kuuluvan, esimerkiksi työsuhdeasuntona käytetyn asunnon, ja ostotarjouksen tekee kuluttaja, luvun säännökset eivät ole myyjän hyväkseen pakottavia. Sama koskee myyjänä olevaa oikeushenkilöä. Säännökset eivät ole kummankaan osapuolen osalta pakottavia, jos osapuolet ovat elinkeinonharjoittajia tai oikeushenkilöitä.

3 §. *Käsirahan ja vakiokorvauksen merkitys.* Pykälän 2 ja 3 momenttiin ehdotetaan täydennyksiä sen johdosta, että luvun säännökset koskevat ehdotuksen mukaan myös tarjouksen vakuudeksi annettuja vakiokorvaussitoumuksia.

Myyjällä on ehdotetun 2 momentin mukaan oikeus saada sovittu vakiokorvaus samoissa tapauksissa kuin käsiraha eli silloin, kun kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä. Toisaalta myyjällä on ehdotetun 3 momentin mukaan velvollisuus suorittaa tarjouksen tekijälle hyvityksenä vakiokorvauksen suuruinen rahamäärä samoin edellytyksin kuin sovittua käsirahaa vastaava hyvitys. Hyvitys on siis suoritettava, jos myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovittu vakiokorvaussitoumuksen antamisen yhteydessä.

Pykälän 4 momentti, jonka mukaan kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun seuraamukseen, säilyy sananmuodoltaan muuttumattomana. Pykälään lisättäväksi ehdotetuista vakiokorvausta koskevista säännöksistä seuraa, että momentin mukainen seuraamusten rajoitus tulee sovellettavaksi myös vakiokorvaukseen. Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei näin ollen ole oikeutta vaatia sovitun vakiokorvauksen ylittävää korvausta, vaikka kaupan solmimatta jäämisestä aiheutuva todellinen vahinko olisi suurempi.

3 a §. *Ennakkomarkkinoinnissa suoritettun*

varausmaksun merkitys. Pykälä on uusi. Jos ennakkomarkkinoinnissa tehty varaus johtaa kaupan tekemiseen, varausmaksu on pykälän mukaan kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Varausmaksu tai sen osa ei siten saa olla luonteeltaan korvaus varauksen vastaanottamisesta tai varauksen pitämisestä voimassa.

Jos kauppa jää syntymättä, varausmaksu on pykälän mukaan kokonaisuudessaan palautettava varauksen tekijälle. Toisin kuin käsirahan osalta, kaupan syntymättä jäämisen syy ei vaikuta varausmaksun palauttamisvelvollisuuteen. Myyjän on palautettava varausmaksu varauksen tekijälle myös silloin, kun kauppa jää syntymättä varauksen tekijän puolella olevasta syystä. Vastavuoroisesti varauksen tekijällä ei ole oikeutta saada varausmaksun suuruista hyvitystä siinä tapauksessa, että kauppa jää syntymättä myyjän puolella olevasta syystä.

4 §. *Kielto vastaanottaa käsirahana tai varausmaksuna vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta.* Voimassa olevan pykälän 1 momentissa kielletään ottamasta tarjouksen tekijältä käsirahana vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta, joka rajoittaa tarjouksen tekijän oikeutta esittää ostotarjouksen tai käsirahapöytäkirjan perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kolmatta tahoja kohtaan. Momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi niin, ettei vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta saa ottaa myöskään varausmaksuna. Tietävästi vekseleitä ei ole varausmaksuina käytetty, mutta silti on katsottu aiheelliseksi laajentaa käyttökielto myös varausmaksuihin. Näin voidaan varmistaa varauksen tekijän oikeus saada varausmaksu palautetuksi ja välttää se, että vekselin tai muun juoksevan sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanut kolmas taho voisi vedota sitoumuksesta ilmenevään maksuvelvollisuuteen.

Ehdotetussa momentissa ei enää nimenomaan mainita, ettei vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta saa ottaa tarjouksen tekijältä. Tällaista sitoumusta ei ehdotuksen mukaan saa ylipäätään ottaa käsirahana tai varausmaksuna. Muutoksella halutaan estää se, että vekseli tai muu juokseva sitoumus otettaisiin tarjouksen tekijän sijasta hänen perheenjäseneltään tai muulta hänen lähipiirinsä

kuuluvalla henkilöltä.

4 luku. Uuden asunnon kauppa

1 §. *Luvun soveltamisala.* Pykälän ehdotetun 1 momentin 1 kohdan mukaan luvun säännöksiä sovelletaan, kun perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa. Toisin kuin nykyisin, luvun säännöksiä ei enää lähtökohtaisesti sovellettaisi esimerkiksi silloin, kun perustajaosakas rakennuksen valmistuttua vuokraa asunnon ja vasta myöhemmin myy sen joko vuokralaiselle tai kolmannelle. Perustajaosakkaan vastuu asunnon virheistä määräytyisi kuitenkin edelleen luvun säännösten perusteella. Tästä säädetään 6 luvun 1 §:n 3 momentissa. Syitä muutokseen selvitetään yleisperustelujen 2.5. jaksossa.

Kohdan terminologiaa on ehdotuksessa tarkistettu niin, että nykyisen ilmaisun asunto-osake sijasta käytetään ilmaisua asunto. Muutos johtuu 2 luvun soveltamisalaan ehdotetusta laajennuksesta, jonka mukaan 2 luvun säännökset koskevat paitsi asunto-osakkeiden myös muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien tarjoamista ostettaviksi.

Luvun säännöksiä sovelletaan momentin 2 kohdan mukaan myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen. Kohtaa ehdotetaan selvennettäväksi siten, että luvun soveltaminen edellyttää uudisrakentamiseen verrattavaa korjausrakentamista. Tarkistus johtuu 1 luvun 5 §:ssä olevaan rakentamisvaiheen määritelmään tehdystä vastaavasta selvennyksestä.

Luvun säännöksiä sovelletaan pykälän 2 momentin mukaan myös, jos asunnon kaupan yhteydessä myydään osake tai osuus, joka oikeuttaa hallitsemaan asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, kuten asuinrakennusten yhteydessä olevia autotalleja tai varastotiloja. Säännös vastaa muuten voimassa olevan 1 §:n säännöstä, mutta siihen ehdotetaan tehtäväksi vastaava terminologinen tarkistus kuin 1 momenttiin.

Pykälän 3 momentissa on nykyistä 3 mo-

menttia vastaava viittaus 6 luvun 1 §:n 2 momenttiin.

3 §. *Velvollisuus täydentää 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta.* Pykälän otsikkoa ehdotetaan täsmennettäväksi, jotta se erottuisi selkeästi lukuun lisättäväksi ehdotetun uuden 3 a §:n otsikosta.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan teknisluonteisia tarkistuksia lähinnä siitä johtuen, että 2 luvun soveltamisalaan piiriin tulevat asunto-osakkeiden lisäksi muut asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet. Sisällöltään momentti vastaa nykyistä momenttia.

Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi selvä säännös, jonka mukaan velvollisuus täydentää vakuutta ei koske sellaisesta asuntoyhteisöstä myytäviä asuntoja, joka on rakentamisvaiheen aikana kuulunut 2 luvun 18 b §:n mukaisen, osaomistusyhteisöjä koskevan vakuusjärjestelmän piiriin. Momentissa säännelty vakuuden täydentäminen ei ole tarpeen 18 b §:n mukaisissa vakuuksissa, koska niiden voimassaolo päättyy jo kolmen kuukauden kuluttua rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä.

Pykälän 2 momentin viittaussäännöstä ehdotetaan täydennettäväksi viittauksella 2 luvun 17 a-18 a §:ään, joissa säädetään vakuuden käyttämisestä ja vakuuden vapautumisesta.

3 a §. *Suorituskyvyttömyysvakuus, jos asunto ei ole kuulunut 2 luvun soveltamisalaan.* Pykälä on uusi, ja se koskee vakuusvaatimuksia myytäessä tai markkinoitessa muuten kuluttajille uusia asuntoja sellaisesta asuntoyhteisöstä, joka ei ole ollut 2 luvun sääntelyn alainen. Pykälän 1 momentin mukaan myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että yhteisön ja ostajien hyväksi otetaan vakuus hänen suorituskyvyttömyytensä varalta. Vakuuden on oltava sellainen kuin 2 luvun 19 §:ssä säädetään. Momentista seuraa, että ne ostajat, jotka hankkivat uuden asunnon valmiiksi rakennetusta kohteesta saavat samanlaisen, rakennusvirheet kattavan turvan kuin ne ostajat, jotka hankkivat asuntonsa rakentamisvaiheessa. Momentti antaa vakuusturvan lisäksi myös sellaisille ostajille, jotka ostavat uuden asunnon rakentamisvaiheessa sellaisesta kiinteistöosakeyhtiöstä, jossa on enintään kolme asuntoa. Ehdotuksen

perusteluja selvitetään tarkemmin yleisperustelujen 2.3. jaksossa.

Lisärakentamisessa suorituskyvyttömyysvakuus tarvitaan 2 luvun 1 c §:n mukaisesti vain silloin, kun hankkeen toteuttaa muu taho kuin se yhteisö, jolle uudet asunnot rakennetaan. Momentissa on selvyuden vuoksi mainittu, ettei myöskään tämän momentin mukaista suorituskyvyttömyysvakuutta tarvita, jos lisää rakennettuja asuntoja markkinoi kuluttajille se asuntoyhteisö, jolle asunnot on rakennettu.

Suorituskyvyttömyysvakuus on pykälän 2 momentin mukaan otettava ennen kuin yhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Momentissa on lisäksi viittaus maankäyttö- ja rakennuslain 152 a §:ään, jossa ehdotetaan säädettäväksi vakuutta koskevasta todistuksesta, joka on loppukatselmushakemuksen yhteydessä toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle. Vakuuden antajan on pyynnöstä annettava myyjälle tässä tarkoitettu todistus.

Vaikka suorituskyvyttömyysvakuus on momentin mukaan oltava vasta, kun loppukatselmusta haetaan, myyjän edun mukaista on kuitenkin järjestää vakuus mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, yleensä jo ennen rakentamisen alkamista. Näin toimien myyjä saa vakuuden yleensä edullisemmin ehdoin, koska vakuutusyhtiö tai muu vakuuden antaja voi seurata rakentamistyötä sen edistyessä.

4 §. *Asunnon hallinnan sekä osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus.* Pykälän 2 momentin mukaan myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa ennen kuin kauppahinta maksetaan tai 29 §:n 3 momentissa tarkoitettuna kauppahinnan loppuerästä laskettavan kahden prosentin osuuden osalta, ennen kuin se talletetaan mainitun säännöksen mukaisesti. Esityksessä ehdotetaan 2 luvun 6 §:n 2 momenttia muutettavaksi siten, ettei turva-asiakirjojen säilyttäjä saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osakekirjaa ostajalle ennen kuin on selvitetty, että ostaja on täyttänyt paitsi kauppasopimukseen perustuvat velvoitteensa myös sellaiset velvoitteensa, jotka perustuvat perustajaosakkaan kanssa tehtyyn lisä- tai muutostyösopimukseen. Yhdenmukaisesti tämän muutoksen kanssa myös momenttia ehdotetaan muutet-

tavaksi siten, että myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa ennen kuin ostaja on täyttänyt myös lisä- tai muutostyösopimukseen perustuvat velvoitteensa, jos lisä- tai muutostyöt on sovittu maksettavaksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta.

Jos lisä- tai muutostöitä ei ole myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi tehty silloin, kun kauppahinta pitäisi maksaa, ostajallakaan ei ole velvollisuutta maksaa näistä suorituksista. Myyjän on tällöin luovutettava asunnon hallinta siitä huolimatta, että lisä- tai muutostöitä ei ole maksettu.

Pykälän 3 momentissa säädetään asunto-osakkeen ostajan oikeudesta saada hallintaansa osakekirja tai muut omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat. Rakentamisvaiheessa myytävien asunto-osakkeiden osalta momentissa viitataan 2 luvun 6 §:ään. Momenttiin ehdotetaan tehtäväksi teknisluonteisia tarkistuksia sen johdosta, että 2 luvun 6 § koskisi ehdotuksen mukaan myös muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden ostajaa. Sisällöltään momentti vastaa voimassa olevaa momenttia.

5 §. *Asunnosta aiheutuvat kustannukset.* Pykälän 4 momentin viittaussäännöstä ehdotetaan tarkistettavaksi verolainsäädännön muuttumisen vuoksi. Uuden viittauksen mukaan ostajan velvollisuudesta suorittaa varainsiirtoveroa säädetään varainsiirtoverolaissa (931/1996).

15 §. *Asuntoa koskevat tiedot.* Pykälän 1 momentin 2 kohtaan ehdotetaan tehtäväksi teknisluonteinen tarkistus sen johdosta, että kohdassa mainittu asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (847/1983) on kumottu ja sen on korvannut samanniminen valtioneuvoston asetus.

17 a §. *Tiedot takuusta.* Pykälä on uusi, ja siinä säädetään tiedoista, jotka myyjän on annettava ostajalle kauppaan mahdollisesti liittyvästä takuusta. Pykälä vastaa sisällöltään kuluttajansuojalain 5 luvun 15 b §:ää. Mainittu pykälä lisättiin kuluttajansuojalakiin pantaessa täytäntöön kulutustavaroiden kauppaa ja niihin liittyviä takuita koskevista tietyistä ehdoista 25 päivänä toukokuuta 1999 annettua Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 1999/44/EY. Vaikka ta-kuusitoumuksilla on asuntokaupoissa vain

vähäinen käytännön merkitys, pykälän lisäämistä myös asuntokauppalakiin on yhdenmukaisuussyistä pidetty aiheellisena.

Pykälän 1 momentissa säädetään seikoista, joiden tulee käydä ilmi takuusta. Momentin 1 kohdan mukaan takuusta on selkeästi käytävä ilmi takuun sisältö. Erityisesti on mainittava, että ostajalla on takuusta huolimatta hänelle lain mukaan kuuluvat oikeudet ja ettei takuulla rajoiteta näitä oikeuksia. Esimerkiksi takuuajan päättyessä vastuu asunnon virheestä ei pääty automaattisesti, vaan määräytyy lain säännösten nojalla. Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan takuusta on selkeästi käytävä ilmi takuun antaja, takuun voimassaoloaika ja -alue sekä muut takuuseen perustuvien vaatimusten esittämisen kannalta tarpeelliset tiedot. Tällaisia ovat ainakin takuun antajan osoite ja muut yhteystiedot.

Pykälän 2 momentin mukaan takuu on ostajan pyynnöstä annettava kirjallisesti tai sähköisesti. Säännöksen tarkoituksena on, että ostaja saa tiedot takuun ehdoista siten, että hän voi ne säilyttää ja tarvittaessa niihin vedota. Sähköisesti annettavat tiedot on momentin mukaan toimitettava ostajalle siten, että niitä ei voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät ostajan saatavilla.

Selvyyden vuoksi pykälän 3 momentti sisältää säännöksen, jonka mukaan takuu sitoo myyjää, vaikka se ei täyttäisi sille pykälässä asetettuja vaatimuksia. Ehdotus ei merkitse muutosta nykytilaan.

18 §. *Vuositarkastus.* Pykälässä säädetään myyjän velvollisuudesta järjestää erityinen vuositarkastus mahdollisten virheiden toteamista ja kirjaamista varten. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksesta ostajille, asuntoyhteisölle ja suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle. Ostajille tarkastuksesta on voimassa olevan 1 momentin mukaan ilmoitettava kuukautta ennen tarkastuksen järjestämistä ja vakuuden antajalle kahta kuukautta ennen. Momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että ilmoitukset lähetettäisiin kaikille tahoille kuukautta ennen vuositarkastuksen toimittamista. Vakuuden antajia nykyisin koskeva pitempi määräaika on käytännössä osoittautunut tarpeettomaksi.

Voimassa olevan momentin mukaan vuositarkastuksessa on todettava asunnossa ilmenneet virheet. Momentin perustelujen mukaan

ja myös käytännössä vuositarkastus koskee kuitenkin myös yhtiön yhteisiä tiloja ja alueita. Tämän vuoksi momenttia ehdotetaan täsmennettäväksi siten, että vuositarkastuksessa todetaan sekä asunnoissa että asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvissa kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet.

Ehdotuksen mukaan vuositarkastus on järjestettävä myös lisärakentamiskohteissa. Tällöin määräaika vuositarkastuksen pitämiseksi alkaa momentin mukaan siitä, kun uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi. Niissä lisärakentamishakkeissa, joissa ei vaadita suorituskyvyttömyysvakuutta, ei ole momentissa tarkoitettua vakuuden antajaa, joten kutsu vuositarkastukseen lähetetään vain ostajille. Pykälän 3 momentti, jossa annetaan vakuuden antajalle toissijainen oikeus järjestää vuositarkastus, ei tällaisissa tapauksissa myöskään tule sovellettavaksi.

19 §. *Virheilmoitus.* Pykälän 2 momentissa säädetään virheestä ilmoittamisesta silloin, kun asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen. Momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että ostajan on ilmoitettava paitsi virheestä myös siihen perustuvista vaatimuksistaan. Niin sanottu neutraali rekламаatio ei siis enää riitä. Muutoksen syytä selvitetään yleisperustelujen 2.5 jaksossa. Kuten nykyisinkin, ilmoitus on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

Reklamoidessaan ostajan tulee ilmoittaa, mitä virheellisyys koskee ja kuinka se ilmenee ja minkälaisia vaatimuksia hän tulee esittämään. Vaatimuksia voidaan myöhemmin täydentää. Ostaja voi esimerkiksi ensi vaiheessa vaatia virheen korjaamista ja vahingonkorvausta ja vasta myöhemmin vaatia hinnanalennusta, jos myyjä ei ole vaatimuksen mukaisesti oikaissut virhettä tai jos on käynyt ilmi, että virheen oikaiseminen ei ole mahdollista. Hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimusten osalta on myös tavallista, että niiden suuruus selviää vasta myöhemmin.

Ostaja voi tehdä ilmoituksen haluamallaan tavalla. Suositeltavaa on kuitenkin tehdä virheilmoitus kirjallisesti tai muutoin niin, että se voidaan tarvittaessa myöhemmin todistaa.

22 §. *Myyjän velvollisuus oikaista virhe.*

Pykälässä säädetään ostajan oikeudesta vaatia virheen oikaisemista. Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi haittaa rakennuksen muulle asukkaalle, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai rakennuksen omistajalle, virheen oikaisu edellyttää pykälän nykyisen 2 momentin mukaan tällaisen asukkaan suostumusta.

Momenttiin ehdotetun muutoksen mukaan suostumus haittaa aiheuttavaan oikaisuun tarvittaisiin yhtiön muilta osakkeenomistajilta, mutta ei enää muilta asukkailta. Virheen oikaisemisesta saattaa tosin aiheutua haittaa asunnon vuokralaisellekin, mutta vuokralaisella on asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 23 §:n 2 momentin mukaan oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Tätä säännöstä voidaan pitää riittävänä turvamaan vuokralaisen asema. Ehdotettu ratkaisu on myös yhdenmukainen korjaus- ja muutostöiden suorittamista koskevien asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 21 §:n säännösten kanssa.

23 §. *Myyjän oikeus oikaista virhe.* Pykälässä säädetään myyjän oikeudesta oikaista virhe, vaikka ostaja ei oikaisua vaatisi. Toisin kuin 22 §:ssä, oikaisuun ei pykälän mukaan tarvita rakennuksen omistajan tai osakkeenomistajien suostumuksia, vaikka oikaisusta aiheutuisi samanlaista haittaa kuin 22 §:n 2 momentissa on tarkoitettu. Ei kuitenkaan ole perusteltua edellyttää suostumuksia vain silloin, kun ostaja vaatii virheen oikaisemista, mutta ei silloin, kun myyjä omasta aloitteestaan oikaisee virheen.

Edellä esitetyistä syistä ehdotetaan pykälän 1 momenttiin lisättäväksi viittaussäännös, jonka mukaan rakennuksen omistajan ja muun osakkeenomistajan suostumuksen osalta noudatetaan, mitä 22 §:n 2 momentissa säädetään. Lisäyksestä seuraa, että myös pykälässä säännellyissä tapauksissa tarvitaan virheen oikaisuun yhtiön muun osakkeenomistajan suostumus, jos oikaisemisesta aiheutuisi osakkeenomistajalle haittaa, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai rakennuksen omistajalle. Jos mainitunlaista haittaa aiheutuisi raken-

nuksen yhteisissä tiloissa, oikaisu edellyttää rakennuksen omistajan suostumusta.

25 §. *Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että se koskee hinnanalennuksen sijasta maksettavaa korvausta osaomistusasunnon virheen perusteella. Käytännössä tällainen korvaus tulee osaomistusasuntojen kaupoissa kysymykseen melko harvoin. Koska perustajaosakas hallinnoi yhteisöä ja omistaa itse myös pääosan asunnosta, perustajaosakkaan oman edun mukaisesti on pyrkiä korjaamaan asunnossa ilmenneet virheet. Jos virhettä ei oikaista eikä se ole merkitykseltään sellainen, että kaupan purku tulisi kysymykseen, ostajalla on momentin mukaan oikeus saada hinnanalennuksen sijasta kohtuullinen korvaus virheen aiheuttamasta haitasta. Erityinen, kertaluontoinen haittakorvaus on katsottu yksikertaisemmaksi ja selkeämmäksi ratkaisuksi kuin varsinainen hinnanalennus. Hinnanalennuksen määrittäminen on hankalaa, koska osaomistusasunnon kokonaishinta koostuu osista, joiden maksaminen jää ostajan valinnan varaan. Osaomistusasunto voi yhtäältä olla luonteeltaan osamaksuasunto, jonka hintaa ostaja maksaa vähitellen lisäosuuksia ostamalla. Toisaalta velvollisuutta ostaa lisäosuuksia ei yleensä ole, joten lopulliseksi kauppahinnaksi voi jäädä alun perin maksettu 10—30 prosentin osuus asunnon kokonaiskauppahinnasta.

Momentin mukainen korvaus määritetään kohtuuden mukaan ottaen huomioon, minkälaista haittaa korjaamattomasta virheestä ostajalle aiheutuu.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jossa säädetään ostajan oikeudesta saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista niin sanottua tuottokorkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan. Muutoksen tarkoituksena on yhdenmukaistaa asuntojen kauppaa koskevaa sääntelyä, sillä maakaaren mukaan asuinkiinteistön ostajalla on jo vastaava oikeus tuottokorkoon. Oikeuskäytännössäkin on joissakin tapauksissa tuomittu palautettavalle kauppahinnan osalle tuottokorkoa sitä vaadittaessa, vaikka kaupan kohteena on ollut asunto-osake.

26 a §. Virhe asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa. Pykälä on uusi, ja se koskee asuntoyhteisön asemaa ja oikeuksia silloin, kun virhe ilmenee yhteisön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvassa kiinteistön osassa. Ehdotuksen perusteita selvittää lähemmin yleisperustelujen 2.5. jaksossa.

Jos virhe ilmenee yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, sovelletaan pykälän 1 momentin mukaan yhteisöön, mitä momentissa mainituissa lainkohdissa säädetään ostajasta. Momentin mukaisesti myyjän on ilmoitettava asuntoyhteisölle vuositarkastuksen järjestämisestä 18 §:n mukaisesti. Yhteisön on puolestaan ilmoitettava myyjälle vuositarkastuksessa sellaisista havaitsemistaan virheistä, jotka ilmenevät yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvissa kiinteistön osissa. Yhteisöön sovelletaan myös 19 ja 20 §:n säännöksiä ostajan reklamatiovelvollisuudesta, velvollisuuden laiminlyönnin seurauksista sekä sitä koskevista poikkeuksista.

Momentin mukaan yhteisöllä on ostajan sijasta oikeus vaatia virheen oikaisua 22 ja 24 §:n mukaisesti tai, jos myyjä ei ole asetussa määräajassa oikaissut virhettä, oikeus teettää oikaisu toisella ja vaatia korvaus teetystä oikaisusta myyjältä. Vaikka yhteisö ei vaatisi virheen oikaisemista, myyjällä on 23 §:n mukaisesti oikeus suorittaa oikaisu. Edelleen yhteisöön sovelletaan, mitä 26 §:ssä säädetään ostajan oikeudesta saada vahingonkorvausta.

Koska yhteisö ei ole asuntokaupan osapuoli, sopimussuhteeseen liittyvät virheen seuraamukset, kuten hinnanalennus tai kaupan purku, eivät voi tulla sovellettaviksi myyjän ja yhteisön välillä.

Kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiön kesken säädetään asunto-osakeyhtiölain 78 §:ssä. Kunnossapitovastuun jakamisesta voidaan lain mukaan sopia osakkeenomistajien haluamalla tavalla yhtiöjärjestyksessä. Siltä osin kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty kunnossapitovastuun jakamisesta, se jakautuu mainitun pykälän 2—4 momentin mukaisesti. Jos yhtiöjärjestyksellä on poikettu asunto-osakeyhtiölain vastuunjakosäännöksistä, noudatetaan pykälää sovellettaessa yh-

tiöjärjestyksen määräyksiä kunnossapitovastuu jakautumisesta. Pykälä poikkeaa siten tältä osin 2 luvun 19 b §:n 2 momentista, jota sovellettaessa ei oteta huomioon mahdollisia yhtiöjärjestyksen määräyksiä.

Pykälän 2 momentissa säädetään poikkeus 1 momentin mukaiseen asuntoyhteisön oikeuteen vedota virheisiin, jotka ilmenevät sen kunnossapitovastuulle kuuluvissa kiinteistön osissa. Momentin mukaan myös ostajilla on oikeus vaatia tällaisen virheen oikaisemista tai muita virheen seuraamuksia, jos yhteisön hallintoa ei ole luovutettu ostajille 2 luvun 23 §:n mukaisesti. Ostajalla on näissä tapauksissa samat oikeudet kuin jos virhe ilmenisi hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvassa kiinteistön osassa. Ostajan oikeuksia ei ole rajoitettu niin, että hän voisi vaatia vain virheen oikaisua tai vahingonkorvausta. Ostaja voi lisäksi käyttää oikeuttaan kauppahinnan pidättämiseen, hinnanalennukseen tai kaupan purkuun, jos näiden seuraamusten edellytykset muuten täyttyvät.

Momentti ei tule sovellettavaksi niihin ostajiin, jotka ovat hankkineet asunnon osuomistusyhteisöstä, koska osuomistusyhteisössä määräysvalta ei siirry ostajille rakennusten valmistumisen jälkeen.

Myös pykälän 3 momentti sisältää poikkeuksen 1 momentin mukaisiin asuntoyhteisön oikeuksiin virhetilanteissa. Ostajalla on momentin mukaan toissijainen oikeus esittää 1 momentissa tarkoitetun virheen johdosta vaatimuksia, jos virheellä on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan huoneistoon. Tällaisia haitallisia vaikutuksia voi aiheutua esimerkiksi äänieristyksen puutteista tai rakenteiden kosteusvaurioista. Koska ostajan oikeus on momentin mukaan toissijainen, ostaja saa vaatia virheen oikaisemista tai muita virheen seuraamuksia vain, jos asuntoyhteisö on kieltäytynyt tekemästä virheilmoitusta.

26 b §. *Asuntoyhteisön oikeus vaatia muiden virheiden oikaisua ostajan lukuun.* Pykälä on uusi, ja siinä ehdotetaan säädettäväksi yhteisön oikeudesta käyttää ostajan puolesta puhevaltaa sellaisten virheiden johdosta, jotka ilmenevät ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa. Pykälä korvaa kumottavaksi ehdotetun 39 §:n, jonka mukaan asuntoyhteisöllä on oikeus vaatia os-

tajan lukuun myyjältä virheen oikaisua, jollei ostaja ole sitä kieltänyt.

Pykälän mukaan yhteisöllä on oikeus vaatia virheen oikaisemista ostajan lukuun vain, jos virheen oikaiseminen on välttämätöntä. Ehdotus vastaa tältä osin asunto-osakeyhtiölain 78 §:ää, jonka mukaan yhtiöllä on sen ja osakkeenomistajan välisestä kunnossapitovastuun jakamisesta riippumatta aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Korjaustyön välttämättömyyttä arvioitaessa keskeistä on se, voiko virhe aiheuttaa vahinkoa tai merkittävää haittaa yhteisölle tai sen osakkaalle tai jäsenelle. Kysymystä on aina viime kädessä harkittava kunkin tapauksen yksittäisten olosuhteiden valossa.

Yhteisöllä ei siis enää olisi lakisäateistä valtuutusta toimia ostajan lukuun, jos virhe ilmenee ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa eikä virheen korjaaminen ole välttämätöntä. Jos samankaltaisia virheitä ilmenee useammassa asunnossa, ostajat voivat tietenkin asioiden hoidon helpottamiseksi valtuuttaa yhteisön toimimaan puolestaan.

27 §. *Taloudellinen virhe.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi 2 luvun soveltamisalan laajentamisesta johtuva tekninen tarkistus. Nykyinen ilmaisu osakeyhtiö muutettaisiin ilmaisuksi asuntoyhteisö.

Pykälän 3 momenttiin, joka koskee taloudellisesta virheestä ilmoittamista, ehdotetaan tehtäväksi samanlainen lisäys vaatimusten ilmoittamisesta kuin 19 §:n 2 momentin yleiseen virheilmoitussäännökseen.

28 §. *Oikeudellinen virhe.* Pykälän 2 momentin virheilmoitussäännökseen ehdotetaan tehtäväksi samanlainen vaatimusten ilmoittamista koskeva lisäys kuin 19 §:n 2 momenttiin ja 27 §:n 3 momenttiin.

30 §. *Hinnankorotusehdot.* Pykälän 1 momentin mukaan hinnankorotusehdot ovat mittättömiä, jos asunto myydään sellaisesta asuntoyhteisöstä, johon sovelletaan tai johon on sovellettu 2 luvun säännöksiä taloussuunnitelmasta. Momenttiin ehdotetaan tehtäväksi teknisluonteisia tarkistuksia, jotka johtuvat osittain 2 luvun soveltamisalan ehdotetusta laajentamisesta ja osittain siitä, ettei lisärakentamishankkeissa tarvita ehdotuksen mukaan yhteisön taloussuunnitelmaa.

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi 2 mo-

menti, jossa säädetään hinnankorotusehdon pätevyuden edellytyksistä silloin, kun asunto myydään rakentamisvaiheessa muusta kuin 1 momentissa tarkoitettusta yhteisöstä. Säännökset tulevat sovellettavaksi ensinnäkin silloin, kun myydään asuntoyhteisölle lisää rakennettuja asuntoja ja lisäksi silloin, kun asunto myydään yhteisöstä, joka ei kuulu 2 luvun soveltamisalaan. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinteistöosaakeyhtiöt, joissa on enintään kolme asuinhuoneistoa.

Momentin mukaiset korotusperusteet vastaavat pitkälti niitä edellytyksiä, joiden täytyessä taloussuunnitelmaa voidaan 2 luvun 9 §:n mukaan muuttaa ilman ostajien suostumusta. Yhteistä korotusperusteille on, että ne ovat myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ja että niitä on vaikea ennakoida. Momentin korotusperusteet ovat tyhjentäviä, ja tarkoituksena on, että niitä tulkitaan ahtaasti.

Hinnankorotusehto on momentin 1 kohdan mukaan pätevä, jos korotus perustuu sellaiseen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta-arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella myyjä on rakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan. Korotusperuste on siis sidottu siihen, että rakentamista koskevaan sopimukseen sisältyy tällainen korotusehto ja että myyjälle koituu ehdon perusteella todellisia lisäkustannuksia. Edelleen vaaditaan, että rakennuskustannusten nousuun syynä on lain muutos, viranomaisen päätös tai rakennustyötä kohdannut ylivoimainen este, jota myyjän ei voida kohtuudella edellyttää ottaneen huomioon. Vaikka urakkahintaa voitaisiin korottaa rakentamista koskevan sopimuksen mukaan muillakin perusteilla, ei tällaisiin muihin sopimusehtoihin perustuvia korotuksia voida siirtää ostajan maksettavaksi.

Momentin 2 kohdan mukaan korotusperusteena voi olla sellainen laissa sallittu rahanarvon muutoksen huomioon ottaminen, jonka perusteella myyjä on rakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan. Myös tässä yhteydessä korotusperuste on sidottu siihen, että rakentamista koskevaan sopimuk-

seen sisältyy vastaava korotusehto ja että myyjälle koituu ehdon perusteella todellisia lisäkustannuksia. Lisäksi edellytetään, että korotus johtuu laissa sallitusta rahanarvon muutoksen huomioon ottamisesta.

Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annettussa laissa (1195/2000) kielletään pääsääntöisesti indeksiehdon käyttäminen. Lain 3 §:n mukaan indeksiehdon ottaminen rakennusurakkasopimukseen voidaan kuitenkin sallia valtioneuvoston asetuksella, jos urakkasopimuksen mukainen urakka-aika on vähintään 12 kuukautta. Rakennusurakkasopimuksissa käytettävistä indeksiehdoista on annettu valtioneuvoston asetus 28 päivänä joulukuuta 2000 (1288/2000). Urakkasopimuksessa sovitusta urakkahinnasta on jätettävä tarkistamatta siihen sisältyvät palkkakustannukset asetuksella tarkemmin säädettävällä tavalla. Urakkahinnan muuta osaa tarkistettaessa saadaan indeksin muutoksesta ottaa huomioon enintään kaksi kolmasosaa. Asetusta ei sovelleta vapaarahoitteiseen asuntorakentamiseen.

Momentin 3 kohdan mukaan hinnankorotus voi perustua myös sellaisesta lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan muuhun kustannuksen lisäykseen, jota myyjän ei voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja jonka seurauksia hän ei myöskään olisi kohtuudella voinut välttää eikä voittaa. Kysymyksessä tulee siis olla muunlainen taloudellinen lisärasite kuin sellainen, joka johtuu kyseisen hankkeen rakennuskustannusten ennalta arvaamattomasta noususta (1 kohta) tai indeksiehdon mukaisesta, yleiseen rakennuskustannusten nousuun perustuvasta urakkahinnan korotuksesta (2 kohta). Tällainen tilanne on käsillä esimerkiksi silloin, kun yhteisön hallitsemaan kiinteistöön kohdistuu kesken rakentamisvaiheen uusi vero tai kun uudet turvamääräykset velvoittavat hankkimaan jonkin turvalaitteen tai ryhtymään muihin kustannuksia aiheuttaviin toimenpiteisiin kiinteistöllä.

Pykälän 3 momentin mukaan hinnankorotuksesta ja sen perusteesta on ilmoitettava ostajalle viipymättä.

36 §. *Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta.* Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että myyjän on suoritettava palautettavalle kauppahinnalla korkolain

3 §:n 2 momentin mukaista korkoa myös silloin, kun myyjä purkaa kaupan ostajan sopimusrikkomuksen vuoksi. Nykyisin koronmaksuvelvollisuus koskee vain tapauksia, joissa ostaja purkaa kaupan myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi. Ehdotettu säännös vastaa maakaaren 33 §:ää, jossa ei tehdä eroa sen suhteen, kumpi osapuolista purkaa kaupan. On pidetty asianmukaisena, että säännökset ovat tältä osin samat riippumatta siitä, onko kysymys asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden vai asuinkiinteistön kaupasta.

Myös 2 momentin sääntelyä ehdotetaan yhdenmukaistettavaksi maakaaren kanssa. Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ostajan on ehdotetun 2 momentin mukaan suoritettava myyjälle kohtuullinen korvaus asunnosta saamastaan merkittävästä tuotosta tai hyödyistä. Vastaava säännös on maakaaren 2 luvun 33 §:n 1 momentissa. Merkittävänä tuotona tai hyötynä voidaan pitää sitä, että ostaja on saanut pidemmältä aikaa asunnosta vuokratuottoa taikka että hän on itse asunut asunnossa pidemmän aikaa. Jos asunto on ollut ostajan hallinnassa vain muutaman kuukauden, ostajalle ei katsota syntyneen korvattavaa tuottoa tai hyötyä.

Ehdotettu säännös on soveltamisalaltaan nykyistä laajempi, sillä se koskee myös niitä tilanteita, joissa myyjä purkaa kaupan. Myyjä voi 34 §:n 3 momentin nojalla purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi myös sen jälkeen, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle, jos kauppakirjaan on otettu omistuksenpidätysehto. On perusteltua, että ostajan on myös tällaisissa tapauksissa korvattava asunnosta saatu merkittävä hyöty ja tuotto.

Jos ostaja purkaa kaupan, on korvausta määrättäessä otettava momentin mukaan huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat. Momentissa on nykyisinkin samansisältöinen säännös.

Pykälän 3 momentti vastaa voimassa olevan pykälän 3 momenttia.

42 §. *Rangaistussäännös.* Pykälässä ehdotetaan rangaistavaksi asunnon myyminen tai muu markkinoiminen 3 a §:n vastaisesti ilman, että yhteisön ja ostajien hyväksi on ase-

tettu 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus. Vakuuden puuttuminen voi vaarantaa yhteisön ja asunnon ostajan taloudellisen aseman tapauksissa, joissa asunnossa tai yhteisön muissa tiloissa ilmenee myöhemmin isoja rakennusvirheitä, joista myyjä ei kykene vastaamaan. Tämän vuoksi pidetään perusteltuna säätää asuntojen myynti tai muu markkinointi ilman asianmukaisia vakuuksia rangaistavaksi.

Rangaistavaksi ehdotettu toiminta vastaa niitä tekoja, jotka on säädetty rangaistavaksi 2 luvun 24 §:n nojalla. Tämän vuoksi myös rangaistusten ehdotetaan olevan yhteneväisiä: rangaistuksena tulisi kysymykseen sakko tai enintään yksi vuosi vankeutta. Kuten 2 luvun rangaistussäännökset, ehdotettu rangaistussäännös on toissijainen. Jos myyjän toiminta täyttää jonkin ankaramman rangaistusasteikon mukaan rangaistavan rikoksen, esimerkiksi petoksen tai väärennoksen tunnusmerkistön, ehdotettua rangaistussäännöstä ei sovelleta.

5 luku. **Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta**

1 §. *Asuntoyhteisön oikeus vedota rakentamista koskevaan sopimukseen.* Asuntoyhteisöllä on pykälän mukaan oikeus vedota rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sisältöön, vaikka asuntoyhteisö ei ole osapuolena rakentamissopimuksessa ja vaikka asuntoyhteisön rakentamisvaiheen aikaiset hallintoelimet olisivat hyväksyneet sopimuksesta poikkeamisen yhteisön vahingoksi. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka mukaan pykälää ei sovelleta osaomistusyhteisöön. Syitä poikkeukseen selvitetään yleisperustelujen 2.3. jaksossa.

2 §. *Oikeus korvaukseen yhteisöoikeudellisten säännösten nojalla.* Pykälässä säädetään asuntoyhteisön ja sen osakkaan tai jäsenen oikeudesta vaatia korvausta yhteisöoikeudellisten säännösten nojalla sen estämättä, että korvausvaatimuksen perusteena oleva menettely on ennen yhteisön hallinnon siirtymistä ostajille yhteisön johdon toimesta hyväksytty tai että yhteisön hallintoelin on ennen hallinnon siirtymistä myöntänyt sitä koskevan vas-

tuuvapauden. Samoista syistä kuin 1 §:ään, pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti, jonka mukaan säännös ei koske osamistusyhteisöä eikä sen osakasta tai jäsentä.

3 §. *Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuu myöhemmälle ostajalle.* Pykälän 1 momentissa säädetään asunnon myöhemmän ostajan oikeudesta vedota virhevastuuta koskeviin 4 luvun säännöksiin asunnon ensimmäistä myyjää kohtaan, vaikka asunto olisi ostettu kolmannelta henkilöltä.

Asunnon ensimmäisen myyjän vastuun rajoituksia koskevan 2 momentin 2 kohtaa ehdotetaan täsmennettäväksi 4 lukuun ehdotettujen muutosten johdosta. Voimassa olevan kohdan mukaan myöhemmällä ostajalla ei ole oikeutta vedota virheeseen asunnon ensimmäistä myyjää kohtaan, jos ensimmäinen myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon aikaisemmalle omistajalle. Koska asuntoyhteisöllä on 4 luvun ehdotetun 26 a §:n nojalla oikeus vaatia tiettyjen virheiden oikaisemista taikka vahingonkorvausta, kohtaa ehdotetaan tarkennettavaksi siten, että myöhemmällä ostajalla ei ole oikeutta vedota virheeseen myöskään siinä tapauksessa, että virhe on jo hyvitetty asuntoyhteisölle.

4 §. *Virheilmoitus.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan tehtäväksi samanlainen vaatimusten ilmoittamista koskeva muutos kuin 4 luvun 19 §:n 2 momentin, 27 §:n 3 momentin ja 28 §:n 2 momentin reklamaatiosäännöksiin. Jotta ostaja säilyttäisi oikeutensa vedota virheeseen, hänen tulee momentin mukaan ilmoittaa virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita ja kun hänellä oli käytettävissään tarvittavat tiedot asunnon ensimmäisestä myyjästä.

5 §. *Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi.* Pykälän viittauksia vakuussäännöksiin ehdotetaan täydennettäväksi viittauksilla esityksessä ehdotettuihin uusiin vakuusjärjestelyihin eli 2 luvun 18 b §:ään (rakentamisvaiheen vakuus osamistusyhtiöissä), 19 c §:ään (suorituskyvyttömyysvakuus lisärakentamiskohteissa) ja 4 luvun 3 a §:ään (suorituskyvyttömyysvakuus käyttöönottohyväksynnän jälkeen markkinoitavissa kohteissa). Lisäyksestä seuraa, ettei näidenkään vakuuksien voimassaoloon vaikuta se, että

asunto on myyty edelleen. Vakuudet ovat kaupan jälkeen voimassa asunnon uuden omistajan hyväksi.

6 luku. Käytetyn asunnon kauppa

1 §. *Luvun soveltamisala.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan selvennettäväksi samalla tavalla kuin 4 luvun 1 §:n 1 momentin 2 kohtaa. Momentin ilmaisu korjausrakentaminen täsmennettäisiin ilmaisuksi uudisrakentamiseen verrattava korjausrakentaminen.

Pykälän 3 momentissa viitataan 5 luvun säännöksiin käytetyn asunnon ostajan oikeudesta esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle. Momenttiin ehdotetun lisäyksen mukaan sama oikeus on myös sillä, joka on ostanut asunnon käytettynä suoraan ensimmäiseltä myyjältä. Muutos johtuu 4 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohtaan ehdotetusta muutoksesta, jonka mukaisesti 4 lukua ei sovelleta käytettynä myytyjen asuntojen kauppaan, vaikka asuntojen myyjänä on perustajaosakas. On kuitenkin pidetty perusteltuna, että ne henkilöt, jotka ostavat käytetyn asunnon suoraan perustajaosakkaalta, saavat saman oikeuden vedota 4 luvun virhesäännöksiin kuin ne henkilöt, jotka ostavat käytetyn asunnon kolmannelta.

Käytetyn asunnon ostaja voi nykyisin valita, esittääkö hän virheen perusteella vaatimuksensa omalle sopijapuolelleen 6 luvun virhesäännösten nojalla vai asunnon ensimmäiselle myyjälle, yleensä perustajaosakkaalle, 4 luvun säännösten nojalla. Momenttiin ehdotetun muutoksen mukaisesti vastaava oikeus vedota 6 luvun virhesäännösten sijasta vaihtoehtoisesti 4 luvun virhesäännöksiin olisi myös sillä, joka ostaa käytetyn asunnon suoraan ensimmäiseltä myyjältä. Vaatimusten esittäminen perustajaosakkaalle tai muulle ensimmäiselle myyjälle 4 luvun nojalla on käytännössä aiheellista etenkin silloin, kun ilmennyt virhe on luonteeltaan 4 luvun 14 §:n 2—5 kohdassa tarkoitettu rakennusvirhe. Rakennusvirheet eivät aina ole merkittävydeltään tai muusta syystä sellaisia, että ne kuuluisivat käytetyn asunnon myyjän vastuulle 6 luvun 11 §:n nojalla. On kuitenkin perusteltua, että rakennusvirheen seuraamukset voidaan kohdistaa sille taholle, joka on

ollut vastuussa rakennuksen rakentamisesta.

5 §. *Asunnosta aiheutuvat kustannukset.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, jossa on viittaus varainsiirtoverolaisissa säädettyyn ostajan velvollisuuteen maksaa varainsiirtoveroa. Leimaveron maksamista koskeva nykyinen 6 § ehdotetaan kumottavaksi.

14 §. *Virheilmoitus.* Pykälän 1 momentin säännöstä virheestä ilmoittamisesta ehdotetaan muutettavaksi samalla tavalla kuin 4 ja 5 luvun reklamaatiosäännöksiä. Ostajan on näin ollen ilmoitettava kohtuullisessa ajassa paitsi virheestä myös siihen perustuvista vaatimuksistaan. Muutoksen syitä selvitetään yleisperustelujen 2.6. jaksossa. Vaatimusten ei tarvitse tässä vaiheessa vielä olla yksilöityjä. Hinnanalennus- ja vahingonkorvausvaatimuksen suuruus selviää tavallisesti vasta myöhemmin esimerkiksi korjaustöiden valmistuttua. Virheilmoitusta voidaan myöhemmin täydentää. Ostaja voi tehdä ilmoituksen haluamallaan tavalla. Suositeltavaa on kuitenkin tehdä virheilmoitus kirjallisesti tai muutoin niin, että se voidaan tarvittaessa myöhemmin todistaa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetun lisäyksen mukaan virheilmoituksen tekemiselle asetettu kahden vuoden määräaika alkaa kulua asunnon hallinnan luovutuksen sijasta kaupantekojankohdasta, jos asunto on ostajan hallinnassa jo kauppaa tehtäessä. Asunto on esimerkiksi vuokrasopimuksen perusteella voinut olla ostajan hallinnassa pitkänkin ajan ennen kaupan tekemistä. Näissä tilanteissa on epäselvää, pitäisikö kahden vuoden määräaika laskea vuokrasopimukseen perustuvasta asunnon hallintaan saamisesta vai kauppasopimukseen perustuvasta omistus- ja hallinto-oikeuden luovuttamisesta. Ehdotetulla muutoksella oikeustila selvennettäisiin.

16 §. *Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi.* Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisäystä, jonka mukaan ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan. Samoin kuin uuden asunnon kauppaa koskevaan 4 luvun 25 §:ään ehdotetun muutoksen, myös tämän momentin muutoksen tarkoituksena on yhdenmukaistaa tuotokorkosääntely vastaa-

maan maakaaren säännöksiä.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi viittaussäännös, jonka mukaan käytetyn osaomistusasunnon ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksen sijasta korvausta virheen aiheuttamasta haitasta siten kuin uuden osaomistusasunnon kaupasta säädetään 4 luvun 25 §:n 2 momentissa.

Pykälän 3 momentti vastaa nykyistä 2 momenttia ja 4 momentti nykyistä 4 momenttia. Pykälän nykyinen 3 momentti kumottaisiin, sillä se on 14 §:n 1 momentin reklamaatiosäännöksiin ehdotetun muutoksen takia tarpeeton.

18 §. *Elinkeinonharjoittajan vastuu asunnossa tehdyistä korjaus- ja parannustöistä.* Voimassa olevan pykälän mukaan myyjänä oleva elinkeinonharjoittaja vastaa asunnossa ennen kauppaa hänen toimestaan tehdyistä korjaus- ja parannustöistä ostajalle kuluttajansuojalain 8 luvun säännösten mukaisesti. Pykälä koskee paitsi ostajan tilaamia korjaus- ja parannustöitä myös sellaisia korjaus- ja parannustöitä, joita myyjä on omasta aloitteestaan jo ennen asunnon markkinoinnin aloittamista tehnyt asuntoon. Kuluttajansuojalain 8 luvun säännökset koskevat sen sijaan vain niitä tilanteita, joissa elinkeinonharjoittaja kuluttajan tilauksesta suorittaa tiettyjä palveluksia. Tämän takia kuluttajansuojalain 8 luvun säännökset eivät kokonaisuudessaan sovellu niihin tilanteisiin, joissa myyjä on korjannut asuntoa omasta aloitteestaan.

Edellä mainituista syistä pykälää ehdotetaan muutettavaksi. Ehdotetussa 1 momentissa säädetään tapauksista, joissa korjaus- ja parannustöistä ei ole sovittu ostajan kanssa, vaan myyjä on tehnyt ne oma-aloitteisesti saadakseen esimerkiksi paremman hinnan tai tehdäkseen asunnosta houkuttelevamman ostokohteen. Momentin mukaan ostajalla on näissä tapauksissa oikeus vaatia virheen oikaisemista ja myyjällä vastaavasti oikeus oikaista virhe 4 luvun 22—24 §:n mukaisesti. Käytetyn asunnon kaupassa myyjällä ja ostajalla ei muuten ole tällaisia oikeuksia.

Pykälän 2 momentti koskee niitä korjaus- ja parannustöitä, joita myyjä on ostajan tilauksesta tehnyt asuntoon. Momentin viittaussäännöksen mukaan sovelletaan näissä tapauksissa kuluttajansuojalain 8 luvun säännöksiä.

20 §. *Taloudellinen virhe.* Yleisperustelujen 2.6. jaksossa esitetyistä syistä ehdotetaan pykälän 1 momenttiin lisättäväksi uusi 3 kohta. Kaupan kohteessa olisi kohdan mukaan taloudellinen virhe myös silloin, kun asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet ja vastuut ovat kaupan kohteessa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Jotta kysymyksessä olisi kohdassa tarkoitettu taloudellinen virhe, on kahden edellytyksen täytyttävä. Ensinnäkin velvoitteiden ja vastuun lisääntymisen perusteena on oltava odottamaton vika tai puute. Esimerkiksi sellaiset putkistojen tai julkisivujen korjaukset, jotka rakennuksen iän perusteella ovat ennakoitavia, eivät ole kohdassa tarkoitettulla tavalla odottamattomia, vaikka korjauksista ei kauppaa tehtäessä vielä ollut tietoa. Odottamattomina vikoina tai puutteina voidaan pitää rakennuksen tavanomaiseen kunnossapitoon kuulumattomia korjaustarpeita, kuten perustusten uusimista. Odottamattomana voidaan pitää myös lähimenneisyydessä teetettyjen peruskorjausten uusimistarvetta yllättävien rakennusvirheiden johdosta.

Lisäksi edellytetään, että taloudellisten velvoitteiden tulee olla merkittävästi suurempia kuin mitä ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää. Vaikka ilmennyt vika olisi odottamatonkin, kyseessä ei ole kohdassa tarkoitettu taloudellinen virhe, jos sen vaikutukset yhteisön ja osakkaiden talouteen eivät nouse merkittäviksi. Näin on asian laita esimerkiksi silloin, kun korjausten rahoittamiseksi tarvittava laina tai vastikkeiden korotukset eivät olennaisesti poikkea siitä, mihin asuntoyhteisöissä yleensä on syytä varautua.

25 §. *Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen.* Pykälän 2 momentin viittausta 4 luvun 35 §:ään ehdotetaan tarkennettavaksi niin, että viittauksen piiriin tulisi myös 35 §:n 3 momentti, jossa säädetään vakiokorvaus-ehdon pätevyyden edellytyksistä. Viittaus on tarpeen, koska tällainen ehto voidaan ottaa myös käytetyn asunnon kauppaa koskevaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan väliseen kauppasopimukseen.

26 §. *Kauppan peruuttaminen.* Pykälään teh-

täisiin sama viittaustarkennus kuin 25 §:n 2 momenttiin.

27 §. *Muun kuin myyjän antamat tiedot.* Pykälän 1 ja 2 momenttiin ehdotetaan terminologisia tarkistuksia maaliskuussa 2001 voimaan tulleen kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain johdosta.

28 §. *Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta.* Pykälässä säädetään kaupan purkamisen ja peruuttamisen seuraamuksista. Pykälän 1 ja 2 momentin säännökset on tarkistettu vastaamaan uusia asuntoja koskevia ehdotuksen 4 luvun 36 §:n 1 ja 2 momenttia. Säännösten sisällön osalta viitataan viimeksi mainitun pykälän perusteluihin.

7 luku. Erinäiset säännökset

2 a §. *Pantinhaltijan tiedonantovelvollisuus ja vastuu.* Pykälä on uusi, ja siinä säädettäisiin pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta myydessä panttina olevia asunto-osakkeita. Ehdotuksen perusteita selvitetään yleisperustelujen 2.7. jaksossa.

Pykälän 1 momentin mukaan lain säännöksiä myyjän vastuusta ei sovelleta pantinhaltijaan hänen myydessään panttina olevan asunnon. Tämä merkitsee erityisesti sitä, ettei pantinhaltija vastaa asunnossa mahdollisesti ilmenevistä piilevistä virheistä. Pantinhaltija vastaisi vain omasta menettelystään pykälän 2 ja 3 momentissa säädetyn mukaisesti.

Pykälän 2 momentti koskee tietoja, jotka pantinhaltijan on ennen kaupan päättämistä annettava ostajalle. Ostajalle on ensinnäkin kerrottava, että kysymys on pantin myymisestä ja että pantinhaltijan vastuu rajoittuu vain niihin tietoihin, jotka hän on antanut panttia myydessään tai laiminlyönyt antaa. Nämä tiedot ovat ostajalle tärkeitä, jotta hän osaisi kauppaa harkitessaan ottaa lukuun tällaisen kaupan erityispiirteet. Pantinhaltija ei nimittäin välttämättä tunne myytävän asunnon ominaisuuksia eikä hänellä ole yhtä laajaa selontotovelvollisuutta kuin esimerkiksi kiinteistönvälittäjällä. Koska panttina myytävän asunnon omistaja saattaa olla ylivelkaantunut, ostajan ei ole välttämättä mahdollista tehokkaasti vedota virheen seuraamuksia koskeviin säännöksiin omistajaa kohtaan siinä tapauksessa, että asunnossa ilmenee myöhemmin virheitä. Ostajan on myös tämän

vuoksi tärkeää saada tietää ennen kaupante-ko, että kysymys on pantin myymisestä.

Jos pantinhaltija on ammattimainen luon- tonantaja, kuten pankki tai rahoitusyhtiö, ja jos asuntoa markkinoidaan kuluttajille, hänen on lisäksi annettava ostajalle asuntojen markkinoinnista annetuista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen edellyttämät tiedot. Tältä osin tietojen antaminen edellyttää, että pantinhaltija ottaa selkoa niistä asuntoa koskevista seikoista, jotka asuntoa koskevassa ilmoituksessa ja esittelyssä annettavassa asunnon esitteessä on asetuksen mukaan mainittava. Asetuksen mukaisten tiedonantovelvoitteiden täyttäminen edellyttää lisäksi, että pantinhaltija hankkii ne asiakirjat, jotka asetuksen mukaan on oltava asunnon esitte- lyssä nähtävinä.

Pykälän 3 momentin mukaan pantinhaltija on velvollinen korvaamaan 2 momentin mu- kaisen tiedonantovelvollisuuden laiminlyön- nistä ostajalle aiheutuneen vahingon. Pantin- haltijalla on vastaava vahingonkorvausvel- vollisuus myös, jos hän on muuten antanut ostajalle virheellisiä tietoja asunnosta taikka on laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellai- sesta olennaisesta kauppaan vaikuttavasta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon.

Pantinhaltija on esimerkiksi voinut saada pantin omistajalta tietoja sellaisista asunnon kuntoon tai käyttökelpoisuuteen vaikuttavista seikoista, joilla olisi erityistä merkitystä myös ostajan päätöksenteon kannalta. Pan- tinhaltijan on kerrottava myös tällaisista sei- koista ostajalle vahingonkorvausvastuun uhalla.

1.2. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneis- tojen välityksestä

16 a §. *Varausmaksu ennakkomarkkinoin- nissa.* Lakiin lisättäväksi ehdotetussa uudessa pykälässä säädetään välitysliikkeen velvolli- suuksista silloin, kun liike ottaa toimeksi- antajansa lukuun vastaan varausmaksun asunnon ennakkomarkkinoinnin yhteydessä. Varausmaksun osalta pykälässä viitataan asuntokauppalain 3 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohtaan, jonka mukaan kohdassa tarkoitet- tuna varausmaksuna pidetään sovittua ra-

hasummaa, jonka joku on asuntoja ennakko- markkinoitaessa maksanut varauksensa va- kuudeksi. Ennakkomarkkinoinnilla tarkoitetaan pykälässä samaa kuin asuntokauppalain 3 luvun 1 §:n 1 luvun 2 §:n 5 kohdassa eli suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon tarjoamista kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu ostajien suojaamista rakentamisvaiheessa koskevien asuntokauppalain 2 luvun säännösten sovel- tamisalaan.

Pykälän 1 momentin mukaan välityslii- keen on varausmaksun vastaanottaessaan huolehdittava siitä, että varauksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan varauksen ehdot. Asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitsisi laatia, jos varaus on tehty olosuhteissa, joissa velvolli- suuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Nykyisin välitysliikkeellä on 16 §:n 2 momentin nojalla vastaava asiakir- jan laatimisvelvoite silloin, kun liike ottaa toimeksiantajan lukuun käsirahan.

Vastaanotettuaan varausmaksun välityslii- ke ei saa 2 momentin mukaan ottaa varaus- maksua samasta asunnosta keneltäkään muulta ennen kuin jo maksettu varausmaksu on palautettu varauksen tekijälle. Momentti vastaa 16 §:n 1 momentissa säädettyä pääl- lekkäisten käsirahojen ottamiskieltoa.

Jos kauppa jää syntymättä, välitysliikkeen on 3 momentin mukaan palautettava varaus- maksu viipymättä varauksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole tilitetty myyjälle. Sään- nös eroaa käsirahan palauttamista koskevasta 17 §:n säännöksistä siinä, että varausmaksu on palautettava riippumatta siitä, mistä syystä kauppa ei tehdä. Tämä johtuu asuntokaup- palaissa säädetystä ennakkomarkkinoinnissa tehdyn varauksen sitomattomuudesta.

17 a §. *Vakiokorvaus.* Lakiin lisättäväksi ehdotetussa uudessa pykälässä säädetään vä- litysliikkeen velvollisuuksista silloin, kun osapuolet ovat sopineet sopimussakon luon- teisesta vakiodusta vahingonkorvauksesta, vakiokorvauksesta, sen varalta, että ostotar- jouksen tekijä vetäytyy kaupasta. Pykälän 1 momentin mukaan välitysliikkeen on myös näissä tapauksissa huolehdittava siitä, että os- totarjouksesta laaditaan asiakirja, johon on tarjouksen muiden ehtojen lisäksi otettava tarjouksen tekijän sitoumus vakiokorvauksen suorittamisesta. Velvollisuutta asiakirjan laa-

timiseen ei kuitenkaan ole, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Sääntely vastaa tältä osin käsiraha-asiakirjaa koskevan 16 §:n 2 momentin sekä varausmaksuasiakirjaa koskevan ehdotetun 16 a §:n 1 momentin säännöksiä.

Toimeksiantosopimuksessa voidaan sopia siitä, että välitysliike saa osan myyjän hyväksi tulevasta vakiokorvauksesta, jos kauppa ei tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä synny. Pykälän 2 momentissa osapuolten sopimusvapautta on tältä osin rajoitettu siten, että välitysliikkeelle tuleva osuus saa olla enintään puolet vakiokorvauksesta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrä. Säännös on samansisältöinen kuin myyjälle jäävän käsirahan jakamista koskeva 17 §:n 2 momentti.

Pykälän 3 momentissa on selvyyden vuoksi maininta siitä, etteivät pykälän säännökset tule sovellettaviksi, jos välityskohde on kiinteistö. Kiinteistön kauppaa koskevien pakottavien muotovaatimusten takia, vapaamuotoisen ostotarjouksen ehdoissa ei voida pätevästi sopia vakiokorvauksesta. Maakaaren 2 luvun 8 §:ssä säädetään erikseen kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen velvollisuudesta korvata määrätty toiselle osapuolelle aiheutuneet kohtuulliset kulut.

18 §. *Varausmaksu vuokraoikeussopimuksen tai muun käyttöoikeussopimuksen tekemiseksi.* Pykälän otsikkoa on tarkistettu, jotta se erottuisi selvemmin varausmaksua ennakkomarkkinoinnissa koskevan uuden 16 a §:n otsikosta.

1.3. Laki kuluttajavalituslautakunnasta

1 §. Pykälässä säädetään kuluttajavalituslautakunnan tehtävistä ja toimivallasta. Pykälän 1 momentin 3 kohtaa ehdotetaan muutettavaksi niin, että myös asuntoyhteisöt voisivat saattaa asuntokauppoihin liittyviä erimielisyyksiä lautakunnan käsiteltäviksi. Asuntoyhteisön vireillepano-oikeus johtuu uuden asunnon kauppaa koskevaan asuntokauppalain 4 lukuun lisättäväksi ehdotetusta 26 a §:stä. Kyseisen pykälän pääsäännön mukaan vain asuntoyhteisö saisi esittää myyjälle vaatimuksia sellaisten virheiden johdosta, jotka ilmenevät yhteisön kunnossapitovas-

tuulle kuuluviissa kiinteistön osissa. Nykyisin myös yksittäisten asuntojen ostajat ovat voineet vedota tällaisiin virheisiin ja voineet saattaa niistä aiheutuneet erimielisyydet lautakunnan käsiteltäviksi. Asuntoyhteisön oikeusaseman selkeyttämiseksi on kuitenkin pidetty parempana, että oikeus vedota yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluviin virheisiin ja vastaavasti oikeus saattaa niitä koskevat erimielisyydet lautakuntakäsittelyyn, olisi pääsääntöisesti asuntoyhteisöllä itsellään eikä yksittäisillä asunnon ostajilla.

Kohdan sanamuotoa on samalla lyhennetty ja yksinkertaistettu, mutta tarkoituksena ei tältä osin ole ollut nykyisen sisällön muuttaminen. Kuten nykyisinkin lautakunnan toimivaltaan kuuluisivat asuntokauppa-asiat varsin kattavasti. Tehdyistä kaupoista syntyneiden erimielisyyksien lisäksi lautakunnan toimivaltaan kuuluvat myös uuden sanamuodon mukaan myynti- tai ostotarjouksista taikka käsirahasopimuksista johtuvat riidat. Lisäksi lautakunnan toimivaltaan kuuluisivat myös varausmaksu- ja vakiokorvaussopimukset. Asunnolla tarkoitetaan kohdassa myös osaomistusasuntoja.

Momentin 4 kohtaa ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että lautakunta voisi sille nykyisin kuuluvien vakuuden vapauttamista koskevien erimielisyyksien lisäksi käsitellä myös vakuuksien käyttöön ottamista koskevia erimielisyyksiä. Muutoksen syytä on selvitetty yleisperustelujen 2.3. jaksossa.

Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 kohta, jonka mukaan lautakunta voisi antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppalain 7 luvun 1 §:ssä tarkoitettua takautumisoikeutta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin. Asuntokauppalain 7 luvun 1 § koskee myyjän oikeutta saada vahingonkorvausta asuntoyhteisöltä tai sen edustajalta tapauksissa, joissa myyjä on joutunut virhevastuuseen sellaisen tiedon perusteella, joka on sisältynyt myyjän ostajalle esittämään isännöitsijäntodistukseen tai joka muuten on peräisin kyseisen yhteisön edustajalta. Vireillepano-oikeus olisi kohdan mukaan myyjänä olevilla yksityishenkilöillä. Myyjä voisi saattaa takautumisasian vireille jo silloin, kun lautakunta käsittelee myyjän ja ostajan välistä erimielisyyttä. Tällöin lautakunta voisi asian ratkaistessaan ottaa kantaa myös vastuun lopulliseen määräytymiseen.

1.4. Maankäyttö- ja rakennuslaki

142 §. *Lupapäätöksestä ilmoittaminen.* Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan hakijalle on rakennuslupan yhteydessä toimitettava Kuluttajaviraston laatima ohje asuntokauppalain mukaisista vakuusvaatimuksista, jos rakennuslupa on myönnetty asuinrakennuksen rakentamiseen perustetulle tai perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, muulle osakeyhtiölle tai asunto-osuuskunnalle. Ohje on toimitettava myös, jos rakennuslupa on myönnetty tällaisen yhteisön rakennukseen lisää rakennettavien asuinhuoneistojen rakentamiseen.

Ohjeen tarkoituksena on varmistaa, että kaikki ne asunnontuottajat, jotka rakentamisvaiheen aikana tai sen jälkeen aikovat myydä uusia asuntoja kuluttajille, saavat ennen rakennustyön aloittamista riittävät tiedot ja ohjeet asuntokauppalaisissa säädetystä, asuntoyhteisön ja asunnon ostajien hyväksi otettavista vakuuksista. On erityisen tärkeää tehostaa sellaisten rakennusliikkeiden tiedonsaantia, jotka aikovat myydä kuluttajille valmiiksi rakennettuja asuntoja ja joita esityksessä ehdotetut uudet vakuusjärjestelyt koskevat.

Ohjeen antamatta jättäminen ei kuitenkaan merkitse, että rakennusvalvontaviranomainen tai kunta voisi joutua vastuuseen mahdollisista puutteellisista vakuusjärjestelyistä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän perustajaosakkaan on ilman ohjettakin tunnettava itseään ja toimintaansa koskeva lainsäädäntö, eikä perustajaosakas voi välttää vastuutaan sillä, ettei hän ollut saanut erillistä selvitystä lakisääteisistä velvollisuuksistaan.

152 a §. *Loppukatselmuksen hakijan velvollisuus toimittaa vakuustodistus.* Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi pykälä, joka koskee 142 §:ssä tarkoitettujen asunnontuottajien velvollisuutta toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle todistus asuntokauppalain mukaisien vakuuksien asettamisesta sekä rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuutta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kuluttajavirastolle.

Jos asunto-osakeyhtiölle, muulle osakeyhtiölle tai asunto-osuuskunnalle on rakennettu asuinrakennus tai asuinrakennukseen uusia asuinhuoneistoja, tällaisen yhteisön on pykälän 1 momentin mukaan loppukatselmusta

hakiessaan toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle todistus siitä, että asuntokauppalain mukaiset vakuudet on asetettu. Todistuksen on oltava lääninhallituksen, pankin tai muun luottolaitoksen taikka vakuutusyhtiön antama. Mainitut tahot toimivat asuntokauppalain 2 luvun 4 §:ssä tarkoitettuina turvasiakirjojen säilyttäjinä tai suorituskyvyttömyysvakuuden antajina.

Todistuksen on oltava sillä tavoin yksilöity, että rakennusvalvontaviranomainen voi suoraan todeta sen koskevan asuntokauppalain mukaisia vakuuksia ja voi yhdistää todistuksen siihen hankkeeseen, jonka loppukatselmuksesta on kysymys. Tämän takia todistuksesta on momentin mukaan käytävä ilmi paitsi se, minkälaista vakuutta todistus koskee myös se, mitä rakennushanketta se koskee. Edelleen todistuksesta on käytävä ilmi kenen hyväksi vakuus on voimassa. Todistuksessa on näin ollen mainittava se asunto-osakeyhtiö, muu osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta, jolle rakennus tai uudet asunnot rakennetaan. Asianomainen asuntoyhteisö on mainittava siinäkin tapauksessa, että vakuus on voimassa vain yhteisöstä asunnon ostaneiden mutta ei itse yhteisön hyväksi.

Jos pykälässä tarkoitettua vakuustodistusta ei toimiteta, rakennusvalvontaviranomaisen on pykälän 2 momentin mukaan ilmoitettava siitä Kuluttajavirastolle. Ilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos on selvää, että uudet asunnot on tarkoitettu vuokrattaviksi tai asumisoikeusasunnoiksi taikka rakennushankkeeseen ryhtyneiden omaan käyttöön. Näissä tapauksissa ei nimittäin tarvita asuntokauppalain mukaisia vakuuksia. Jos siis kysymys on esimerkiksi kunnan vuokratalosta, asumisoikeustalosta tai sellaisesta paritalosta tai rivitalosta, joka tulee rakentajaperheiden omaan käyttöön, ilmoitus todistuksen puuttumisesta on tarpeeton.

Rakennusvalvontaviranomaisen ei kuitenkaan tarvitse ryhtyä selvittämään vakuuksien tarpeellisuutta tai tarpeettomuutta, vaan se on Kuluttajaviraston tehtävä. Jos Kuluttajavirasto saamiensa ilmoitusten perusteella havaitsee, että asuntoja markkinoidaan kuluttajille lainvastaisesti vakuuksia asettamatta, viraston on ryhdyttävä tarvittaviin toimiin lainvastaisen markkinoinnin lopettamiseksi Kuluttajavirastoa ja kuluttaja-asiamiestä koskevan

yleisen lainsäädännön mukaisesti.

Rakennusvalvontaviranomaisen ei myöskään tarvitse ryhtyä selvittämään vakuustodistusten oikeellisuutta tai sitä, täyttävätkö niissä mainitut vakuudet asuntokauppalaissa säädetyt vaatimukset. Nämä tehtävät kuuluvat, kuten nykyisinkin, turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja suorituskyvyttömyysvakuutuksen myöntäneelle vakuutusyhtiölle.

2. Tarkemmat säännökset

Asuntokauppalakiin ehdotetut muutokset edellyttävät myös asuntokauppa-asetuksen muuttamista. Tarvittavat muutokset ovat pääosin luonteeltaan teknisiä. Muutostarpeita on kuitenkin niin paljon, että asuntokauppa-asetus on syytä korvata kokonaan uudella asuntokaupoista annettavalla valtioneuvoston asetuksella. Luonnos uudeksi asetukseksi on liitetty tähän esitykseen.

Asetuksessa on muun muassa asuntokauppalain 2 luvun 19 a §:n 2 momenttiin sekä 19 b §:ään perustuvat säännökset suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuun enimmäismäärästä sekä osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuun määrästä. Vastuun enimmäismäärä on nykyisin 25 prosenttia rakentamista koskevien sopimusten mukaisista urakkahinnoista. Esityksessä ehdotetaan, että asuntokauppalain 2 luvun 17 §:ssä säädettyjen vakuuksien määrät perustuisivat urakkahintojen sijasta rakennuskustannuksiin. Asetusluonnoksen mukaan laskettaisiin vastavasti suorituskyvyttömyysvakuuden enimmäismääräkin rakennuskustannuksista eikä urakkahinnoista. Asetuksessa yksilöitäisiin selvyyden vuoksi ne rakennuskustannuserät, joiden yhteismäärä olisi vakuusmäärien laskemisen pohjana.

Osakeyhtiön omavastuu saa nykyisen asetuksen mukaan olla enintään kaksi prosenttia edellä tarkoitettuja urakkahinnoista. Omavastuun prosenttimäärä ei muuttuisi, mutta sekin laskettaisiin asetusluonnoksen mukaan rakennuskustannuksista.

Rakennuskustannukset tulevat perustajarakennuttamisessa olemaan jonkin verran suurempia kuin vakuusmäärien laskemisessa nykyisin käytetyt urakkahinnat. Näin ollen sekä suorituskyvyttömyysvakuuden enimmäismäärä että osakeyhtiön omavastuun määrä

muodostuisivat näissä tapauksissa jonkin verran korkeammiksi kuin nykyisin. Muutosten käytännön merkitys on arvioitu vähäiseksi. Perustajaurakointiin muutoksella ei ole vaikutusta.

Osakkeenostajan omavastuu saa nykyisin olla enintään puolitoista prosenttia asunnosta tehdyn ensimmäisen kaupan kauppahinnasta. Asetusluonnoksessa täsmennettäisiin, että kysymys on velattomasta kauppahinnasta. Muutoksen tarkoituksena on yhdenmukaistaa osakkeenostajien asema niin, ettei omavastuumäärä jäisi riippumaan siitä, onko ensimmäinen osakkeenostaja maksanut osakkeiden osalle tulevan osuuden yhtiön veloista jo kaupanteon yhteydessä.

Esityksen mukaan rakentamisvaiheessa tehtyjen kauppasopimusten sisällöstä säädetäisiin 1. lakiehdotuksessa, ja kauppasopimuksen sisältöä koskeva asuntokauppalain 2 luvun 11 §:n 2 momentin valtuutuslainsäädännön kumottaisiin. Valtuutuslainsäädännön kumoamisen johdosta kumoutuisi myös asuntokauppalaiassa tarkoitettu kauppasopimuksen kaavasta annettu ympäristöministeriön päätös.

3. Voimaantulo

Ennen ehdotettujen lakien voimaantuloa perustajaosakkaiden olisi voitava valmistella uudet kauppasopimuslomakkeet ja vakuudenantajien olisi tehtävä tarkistuksia suorituskyvyttömyysvakuuden ehtoihin. Lakien vahvistamisen ja voimaantulon välille tulisi tämän takia jäädä kohtuullinen siirtymäaika, joka voisi olla noin kolme kuukautta.

Ehdotetut lait eivät olisi miltään osin taannehtivia. Vakuusjärjestelmiin ehdotettuja muutoksia sovellettaisiin näin ollen vasta lain voimaantulon jälkeen aloitettaviin rakennushankkeisiin. Asunnon kauppaa koskevia muutettuja säännöksiä sovellettaisiin lain voimaan tulon jälkeen tehtäviin kauppoihin.

4. Säättämisyjärjestys

Voimassa olevan lain mukaan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan on asetettava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi suorituskyvyttömyytensä varalta vakuus, joka on voimassa kymmenen vuotta rakennuksen hy-

väksymisestä käyttöön otettavaksi. Vakuus on tarvittaessa käytettävissä rakennusvirheiden ja niistä aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi, jos perustajaosakas konkurssin tai toiminnan lopettamisen takia ei enää itse kykene rakennusvirheistä vastaamaan. Suorituskyvyttömyysvakuus on kuitenkin asetettava vain, jos rakennettavasta kohteesta tarjotaan asuntoja kuluttajien ostettavaksi ennen kuin rakennus on hyväksytty otettavaksi käyttöön. Esityksessä 1. lakiehdotuksessa vakuuden asettamisvelvollisuutta laajennettaisiin: perustajaosakkaalla olisi velvollisuus asettaa suorituskyvyttömyysvakuus siinäkin tapauksessa, että uudet asunnot tarjottaisiin kuluttajien ostettavaksi vasta niiden valmistuttua. Ehdotuksen syitä on käsitelty yleisperustelujen 2.5. jaksossa.

Käytännössä ainoa saatavilla oleva suorituskyvyttömyysvakuus on muodoltaan rakennusvirhevakuutus. Vakuutusyhtiöillä ei ole velvollisuutta myöntää tällaista vakuutusta. Kun kysymyksessä on nimenomaan suorituskyvyttömyyden varalta annettava vakuutus, sen myöntämiseen vaikuttaa keskeisesti vakuutuksen hakijan taloudellinen tilanne. Sellaiset, usein pienet rakennusliikkeet, joiden talous on heikossa kunnossa ja toiminnan

jatkuuus epävarma, eivät välttämättä saisi vakuutusta lainkaan. Vakuutuksen epääminen merkitsisi, ettei kyseinen rakennusliike voisi rakentaa kuluttajien ostettaviksi tarkoitettuja uusia asuntoja. Esitys näin ollen rajoittaisi joidenkin rakennusliikkeiden elinkeinon harjoittamista, minkä vuoksi esitystä on tältä osin arvioitava perustuslain 18 §:ssä turvatun elinkeinovapauden kannalta.

Esitystä valmisteltaessa on katsottu painavien yhteiskunnallisten syiden puoltavan asunnonostajien oikeusturvan yhdenmukaisamista rakentamisessa mahdollisesti tehtyjen virheiden varalta. Vakuusvaatimusta ei voida sinänsä pitää rakennusalalle raskaana velvollisuutena ja tapaukset, joissa hankkeeseen ryhtyminen estyy vakuutuksen epäämisen takia jäävät hyvin poikkeuksellisiksi.

Esityksen 1. lakiehdotusta valmisteltaessa on otettu huomioon perusoikeuksia rajoittavalle lainsäädännölle asetetut vaatimukset, minkä vuoksi se voidaan säätää tavallisena lakina. Voidaan kuitenkin pitää suotavana, että ehdotuksesta hankitaan perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**asuntokauppalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 4 §:n 4 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 16 §:n 2 momentti, 4 luvun 39 § ja 6 luvun 6 §,

muutetaan 1 luku, 2 luvun 1 ja 3 §, 4 §:n 1 momentti, 5—7 ja 12 §, 13 §:n 2 momentti, 14 §:n 3 momentti, 15 §:n 4 momentti, 17 ja 18 §, 19 §:n 1 momentti, 20 §:n 1 momentti, 21 §:n 1 momentti, 22 §:n 1 momentti, 3 luvun 1—3 § ja 4 §:n 1 momentti, 4 luvun 1 ja 3 §, 4 §:n 2 ja 3 momentti, 5 §:n 4 momentti, 15 §:n 1 momentin 2 kohta, 18 §:n 1 momentti, 19 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 momentti, 23 §:n 1 momentti, 25 §:n 2 momentti, 27 §:n 2 ja 3 momentti, 28 §:n 2 momentti, 30 ja 36 §, 5 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohta, 4 §:n 1 momentti ja 5 §, 6 luvun 1, 14, 16, 18 ja 20 §, 25 §:n 2 momentti, 26 ja 27 § sekä 28 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä on 4 luvun 18 §:n 1 momentti laissa 941/1997, sekä

lisätään 2 lukuun uusi 1a—1c, 4 a ja 6 a §, 2 luvun 8 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 317/2001, uusi 4 momentti, 2 lukuun uusi 11 a, 11 b, 17 a, 18 a, 18 b ja 19 c §, 2 luvun 23 §:ään uusi 3 momentti, 2 lukuun uusi 23 a ja 23 b §, 3 lukuun uusi 3 a §, 4 lukuun uusi 3 a ja 17 a §, 4 luvun 25 §:ään uusi 3 momentti, 4 lukuun uusi 26 a, 26 b ja 42 §, 5 luvun 1 §:ään uusi 2 momentti, 5 luvun 2 §:ään uusi 2 momentti, 6 luvun 5 §:ään uusi 5 momentti ja 7 lukuun uusi 2 a § seuraavasti:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain soveltamisala

Tämä laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita.

Tämä laki ei koske

1) sellaisen osuuskunnan osuuden luovuttamista, jonka jäsenyys antaa ainoastaan oi-

keuden tehdä osuuskunnan kanssa huoneenvuokrasopimuksen;

2) aikaosuuksien kauppaa;

3) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitetun asumisoikeuden luovuttamista.

Mitä tässä laissa säädetään kaupasta, koskee soveltuvien osin myös vaihtoa.

2 §

Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan

1) *asunto-osakkeella* asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa;

2) *asuntoyhteisöllä* asunto-osakeyhtiötä tai muuta osakeyhtiötä, jonka osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan 1 kohdassa tarkoitettuja asuinhuoneistoja, sekä asunto-osuuskuntaa;

3) *kuluttajalla* luonnollista henkilöä, joka hankkii asunto-osakkeen tai muun 1 §:ssä tarkoitetun yhteisöosuuden pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten;

4) *elinkeinonharjoittajalla* luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka ammattimaisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittavaksi;

5) *ennakkomarkkinoinnilla* suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon tarjoamista kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu 2 luvun säännösten soveltamisalaan;

6) *osaomistusasunnolla* asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asunnon hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta lisäksi perustuu vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen;

7) *osaomistusyhteisöllä* asuntoyhteisöä, jonka asuinhuoneistojen lukumäärästä yli puolet on osaomistusasuntoja.

3 §

Perustajaosakas

Perustajaosakkaalla tarkoitetaan tässä laissa luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheen aikana.

Perustajaosakkaana ei kuitenkaan pidetä

1) sitä, joka on luovuttanut omistusoikeuden yhteisöosuuteen ennen kuin yhteisön osuuksia on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi, ellei saateta todennäköiseksi, että luovutuksensaaja toimii luovuttajan välikätenä;

2) kuluttajaa, joka on luovutuksen nojalla saanut omistusoikeuden yhteisöosuuteen ennen rakentamisvaiheen päättymistä, ellei saateta todennäköiseksi, että kyseinen henkilö toimii luovuttajan välikätenä; eikä

3) luonnollista henkilöä, joka on merkinnyt yhteisöosuuden ennen rakentamisvaiheen päättymistä tarkoituksenaan hankkia asunto itselleen tai perheenjäsenelleen.

4 §

Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan tässä laissa ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen valmistumista.

Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettavaksi ja yhteisölle on valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus.

Osaomistusyhteisössä rakentamisvaihe päättyy kuitenkin jo, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettavaksi. Jos kysymys on 2 luvun 1 c §:ssä tarkoitettusta lisärakentamisesta, rakentamisvaihe päättyy, kun uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi.

5 §

Säännösten soveltaminen osaomistusasuntoihin

Mitä tässä laissa säädetään asunnosta ja osakkeesta, koskee myös osaomistusasuntoa ja osakeosuutta, jollei jäljempänä toisin säädetä.

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hy-

väksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi.

Ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan tässä luvussa yhteisöosuuden tarjoamista:

1) sellaisin ehdoin, ettei kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta; tai

2) sellaisin ehdoin, että kuluttaja saa ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta, mutta hänen on yhteisöosuuden varaamiseksi maksettava rahamäärä, joka ylittää valtioneuvoston asetuksella säädettävän ylärajan.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuna seuraamuksena ei pidetä vastiketta, jonka kuluttaja on sitoutunut maksamaan lisä- tai muutostöiden suunnittelua koskevan erillisen toimeksiannon perusteella.

1 a §

Säännösten soveltaminen muihin asuntoyhteisöihin

Mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee soveltuvin osin myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta. Mitä säädetään osakekirjasta, koskee soveltuvin osin myös muuta asunnon hallinta- tai omistusoikeutta osoittavaa asiakirjaa.

1 b §

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän luvun säännöksiä ei sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta.

1 c §

Lisärakentaminen

Jos yhtiölle myöhemmin rakennetaan uusia asuinhuoneistoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, sovelletaan vastaavasti, mitä 2—6 §:ssä,

7 §:ssä, 11 §:ssä, 11 a §:n 1 momentin 1—7 ja 9 kohdassa ja 2 momentissa, 11 b §:ssä, 12 §:ssä, 13 §:n 1 momentissa ja 14—19 c §:ssä, 23 b §:ssä ja 24 §:ssä säädetään. Mitä tässä laissa säädetään perustajaosakkaasta, koskee tällöin sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana.

Jos yhtiö, jolle uusia asuinhuoneistoja rakennetaan, tarjoaa kuluttajan merkittäväksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ennen uusien asuinhuoneistojen käyttöönottohyväksymistä, sovelletaan 1 momentissa mainittuja säännöksiä, lukuun ottamatta 19—19 c §:ää. Säännöksiä sovellettaessa yhtiötä koskevat perustajaosakkaalle säädetyt velvoitteet.

3 §

Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että valtioneuvoston asetuksella säädettävät osakeyhtiötä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat (*turva-asiakirjat*) luovutetaan tämän luvun mukaisesti säilytettäviksi.

4 §

Turva-asiakirjojen säilyttäminen

Jos osakeyhtiö hankkii talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitettu maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla, luottoa antavan pankin tai luottolaitoksen on säilytettävä turva-asiakirjat. Jollei osakeyhtiö hanki tällaista lainaa, sen lääninhallituksen, jonka alueella yhtiön rakennukset sijaitsevat, on säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisessä tapauksessa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva pankki tai luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan pankin tai luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja, mikäli mahdollista, paikkakunnalla, jossa osakeyhtiön rakennukset sijaitsevat.

4 a §

Turva-asiakirjojen tarkastaminen ja niiden luovuttaminen rakentamisvaiheen päätyttyä

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että turva-asiakirjojen sisältö vastaa valtioneuvoston asetuksella säädettäviä vaatimuksia ennen kuin ne otetaan säilytettäviksi. Perustajaosakkaalle on viipymättä ilmoitettava havaituista puutteista ja virheistä ja annettava tilaisuus niiden oikaisemiseen.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on rakentamisvaiheen aikana seurattava ja tarkastettava, että asetetut vakuudet vastaavat 17 §:ssä asetettuja vaatimuksia, sekä ilmoitettava vakuuksissa havaitsemistaan puutteista perustajaosakkaalle ja osakkeenostajille. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä.

Säilyttäjän on seurattava myös sille 11 §:n mukaisesti tiedoksiannettuja kauppasopimuksia. Kun yhdestä neljäsosesta asuinhuoneistoja on annettu kauppasopimus säilyttäjälle tiedoksi eikä säilyttäjä ole kuukauden kuluessa tästä saanut tiedoksi 20 §:n 1 momentissa tarkoitettua kutsua osakkeenostajien kokoukseen, säilyttäjän on viipymättä ilmoitettava osakkeenostajille ostajan oikeudesta hakea lääninhallitukselta päätös, joka oikeuttaa hänet kutsumaan koolle kokouksen yhtiön kustannuksella. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä tai lisärakentamisesta.

Rakentamisvaiheen päätyttyä turva-asiakirjat on luovutettava osakeyhtiölle.

5 §

Tietojen antaminen turva-asiakirjoista

Turva-asiakirjojen säilyttäjän ja osakeyhtiön on pyynnöstä annettava asiakirjojen sisällöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia perustajaosakkaalle, osakkeenostajalle, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen ostamista, panttausta tai välitystoimeksianton hoitamista varten. Tämän luvun 8—10 §:stä johtuvia osakeyhtiön velvoittautumisoikeuden rajoituksia koskevia tietoja sekä niihin liittyviä todistuksia ja jäljennöksiä on annettava myös sille, joka tarvitsee niitä täyt-

täkseen 10 §:ssä tarkoitetun selonottovelvollisuutensa. Perustajaosakkaalle on myös annettava maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 152 a §:n mukainen todistus vakuuksista, jotka on asetettu tämän luvun mukaisesti.

6 §

Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne. Säilyttäjän on annettava panttioikeuden haltijalle todistus osakekirjojen säilyttämisestä.

Säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osakekirjaa ostajalle ennen kuin on selvitetty, että tämä on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen sekä muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Sama koskee sellaisia säilyttäjän tiedossa olevia ostajan velvoitteita, jotka perustuvat perustajaosakkaan kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu maksettavaksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta. Säilyttäjän on kuitenkin luovutettava osakekirja ostajalle, jos lisä- tai muutostöitä ei ole perustajaosakkaan sopimusrikkomuksen vuoksi suoritettu silloin, kun kauppahinta pitäisi maksaa.

Jos osake on pantattu, osakekirja on ostajan sijasta luovutettava panttioikeuden haltijalle tai, jos näitä on useampia, sille, jolla on paras etuoikeus. Samalla osakekirjan hallintaansa saavalle on annettava tarpeelliset tiedot muista panttioikeuden haltijoista. Myyjällä ei 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitetun panttioikeuden nojalla ole oikeutta saada osakekirjaa hallintaansa. Myymättömät osakkeet on rakentamisvaiheen päätyttyä luovutettava niiden omistajalle.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on säilytettävä osaomistusasunnon osakekirjat niin kauan, kun osaomistussuhde jatkuu. Osakekirjat on luovutettava ostajalle tai panttioikeuden haltijalle 2 ja 3 momentissa säädetyin edellytyksin, kun omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt kokonaisuudessaan ostajalle.

6 a §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityksistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

7 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on oikeus periä kohtuullinen palkkio osakekirjojen painattamisesta, turva-asiakirjojen, osakekirjojen ja panttikirjojen säilyttämisestä, 15 §:ssä tarkoitetun luettelon pitämisestä ja muista vastaavista tehtävistä osakeyhtiöltä sekä todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä.

8 §

Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen

Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkion sekä näiden työstä aiheutuvien muiden kulujen lisäämisestä yhtiön menoihin säädetään 21 §:n 1 momentissa ja 22 §:n 1 momentissa.

11 a §

Kauppasopimuksen sisältö

Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:

- 1) kaupan kohde;
- 2) myyjä ja ostaja;
- 3) kauppahinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, 12 §:ssä tarkoite-

tun kauppahintojen maksutilin tunnistetiedot sekä kauppahinnan maksuaikataulu ja muut maksuehdot;

4) asuinhuoneiston valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta tai arvio niistä;

5) ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta;

6) yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen vakuuksien lajit ja määrät;

7) ajankohta, jolloin 17 §:n mukainen vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen;

8) ostajien oikeus valita osakkeenostajien kokouksessa tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija;

9) myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista 4 luvun 18 ja 19 §:n säännöksistä.

Jos asunto-osake myydään osaomistusyhtiöstä, kauppasopimuksessa ei ole mainittava 1 momentin 7 ja 8 kohdassa tarkoitettuja tietoja.

11 b §

Osaomistusasunnon kauppasopimuksen sisältö

Kun perustajaosakas myy rakentamisvaiheen aikana osuuden sellaisesta osaomistusasunnosta, joka kuuluu vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) soveltamisalaan, kauppasopimuksesta on mainitun lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tietojen lisäksi käytävä ilmi 11 a §:n 1 momentin 4—6 ja 9 kohdassa mainitut seikat.

Kun perustajaosakas myy rakentamisvaiheen aikana osuuden muusta osaomistusasunnosta, kauppasopimuksesta on 11 a §:n 1 momentin 1—6 ja 9 kohdassa mainittujen seikkojen lisäksi käytävä ilmi:

- 1) onko ostajalla mahdollisuus ostaa lisäosuuksia osaomistusasunnosta;
- 2) lisäosuuksien hinta tai hinnan määräytymisperusteet sekä muut keskeiset kaupan ehdot;

3) sitoutuuko myyjä lunastamaan takaisin myydyt osuudet ja lunastusta koskevat keskeiset ehdot.

12 §

Kauppahintojen maksutili

Perustajaosakkaan on avattava kutakin rakentamishanketta varten erillinen tili siihen talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, tili on avattava turva-asiakirjojen säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin.

Osakkeiden kauppahinnat on maksettava 1 momentissa tarkoitettulle tilille. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

Yhtiön tilintarkastajalla ja ostajien 22 §:n mukaisesti valitsemalla tilintarkastajalla on salassapitovelvollisuuden estämättä oikeus saada tietoja 1 momentissa tarkoitettun tilin käytöstä.

13 §

Myytyä osaketta ja kauppaan perustuvaa saatavaa koskeva ulosmittauskielto

Osakekauppaan perustuvaa saatavaa ei voida ulosmitata perustajaosakkaan velasta siltä osin kuin osakeyhtiöllä on osakeyhtiölain (734/1978) nojalla saatavaa perustajaosakkaalta.

14 §

Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset

Niille osakkeenostajille, jotka eivät pura kauppa 2 momentin nojalla, siirtyy heti oikeus käyttää ostamiensa osakkeiden nojalla päätäntävaltaa osakeyhtiössä. Tämä ei kuitenkaan koske toista perustajaosakasta.

15 §

Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti

Luettelosta on salassapitovelvollisuuden estämättä annettava tietoja osakkeenostajalle sekä sille, joka tarvitsee tietoja osakkeen ostamista, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten.

17 §

Vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppa koskevien sopimusten täyttämisestä

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppa koskevien sopimusten täyttämistä asetetaan osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus ja sen on oltava voimassa myös yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi. Osaomistusyhtiön perustajaosakkaan velvollisuudesta asettaa vakuus säädetään 18 b §:ssä.

Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään viisi prosenttia tai valtioneuvoston asetuksella säädetty suurempi osuus taloussuunnitelmaan valtioneuvoston asetuksen mukaisesti merkityistä rakennuskustannuksista. Rakentamisvaiheen vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään kymmentä prosenttia tai valtioneuvoston asetuksella säädettyä suurempaa osuutta myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia tai valtioneuvoston asetuksella säädettyä suurempaa osuutta myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä.

Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Velvollisuus tämän momentin mukaisen vakuuden asettamiseen päättyy, kun 15 kuukautta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on alle 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana 2 ja 3 momentin mukaista vakuutta laskettaessa pidetään kuitenkin rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta.

17 a §

Vakuuden käyttäminen

Vakuus on ensisijaisesti voimassa sellaisen vahingon korvaamiseen, joka yhtiölle on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa.

Vakuus on toissijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka asunto-osakkeen ostajalle on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta. Jos vakuus ei riitä kaikkien asunto-osakkeen ostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä on ensisijaisesti käytettävä virheiden korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen korjauskustannusten mukaisessa suhteessa ja muulta osin jaettava sen mukaan kuin on kohtuullista ottaen huomioon kunkin ostajan kärsimän vahingon määrä ja laatu sekä muut seikat.

Jäljempänä 18 §:n 2 momentissa säädetysissä tapauksessa vakuus on kuitenkin ensisijassa voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka suostumuksen evänneille asunto-osakkeen ostajille on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta, ja toissijaisesti yhtiön hyväksi.

18 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden tai sen osan vapauttamisen edel-

lytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja asunto-osakkeen ostajat kirjallisesti suostuvat siihen ja, kun kyseessä on 17 §:n 2 momentissa tarkoitetun vakuuden vapauttaminen, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa.

Jos yhtiön hallitus on antanut 1 momentissa tarkoitetun suostumuksen, alkuperäinen vakuus voidaan korvata sellaisella 17 §:n 2 momentissa tarkoitetulla vakuudella, joka määrältään vastaa kymmentä prosenttia tai 17 §:n 3 momentissa tarkoitetun vakuuden osalta kahta prosenttia taikka valtioneuvoston asetuksella säädettyä näitä osuuksia suurempaa osuutta suostumuksen evänneiden asunto-osakkeen ostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä. Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on alle 70 prosenttia velattomasta hinnasta, sovelletaan, mitä 17 §:n 4 momentissa säädetään.

Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on evätty aiheuttomasti tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuimien voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja, joka aiheuttomasti ja vastoin kulluttajavalituslautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä perustajaosakkaalle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä.

18 a §

Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia

Vakuus vapautuu viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä edellyttäen, että yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian kulluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsi-

teltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava siitä turva-asiakirjojen säilyttäjälle sekä toimitettava tälle kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuus muuten vapautuu.

18 b §

Rakentamisvaiheen vakuus osaomistusyhtiöissä

Osaomistusyhtiön perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto-osakkeiden tai niiden osuuden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä asetetaan ostajien hyväksi tämän pykälän mukainen vakuus.

Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus. Vakuus on asetettava ennen kuin osakkeita aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi ja sen on oltava määrältään vähintään kymmenen prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta.

Vakuus vapautuu kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönottettavaksi. Perustajaosakkaan on toimitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle selvitys käyttöönottohyväksymisestä.

Jos vakuus ei riitä kaikkien korvaussaatavien kattamiseen, vakuus on jaettava saatavien mukaisessa suhteessa.

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai Kuluttajaviraston vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus tämän pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta

on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönottettavaksi. Tällaista vakuutta ei ole kuitenkaan velvollisuutta järjestää, jos perustajaosakas on valtion tai kunnan viranomainen.

19 c §

Suorituskyvyttömyysvakuus lisärakentamisessa

Edellä 19 §:ssä tarkoitettun vakuutuksen tai takauksen on 1 c §:n 1 momentissa tarkoitetuissa lisärakentamiskohteissa oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi uudet asuinhuoneistot käyttöönottettavaksi.

Vakuuden antaja vastaa asunto-osakkeen ostajille, yhtiön muille osakkeenomistajille ja yhtiölle aiheutuvista 19 §:n 2 momentissa tarkoitetuista kustannuksista siitä riippumatta, missä rakennuksen osassa lisärakentamisessa tapahtuneesta rakennusvirheestä aiheutuvat vahingot ilmenevät.

20 §

Osakkeenostajien kokous

Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutussopimukset. Osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Kutsu on lähetettävä tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kutsussa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija sekä muut kokouksessa käsiteltävät asiat. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen. Osakkeenostajien kokousta ei tarvitse järjestää, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä.

21 §

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa oikeus yhtiöjärjestyksen estämättä valita osakeyhtiölle tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, jolloin rakentamisvaihe päättyy. Osakkeenostajien valitsemasta tilintarkastajasta on muutoin voimassa, mitä yhtiökokouksen valitsemasta tilintarkastajasta säädetään. Tilintarkastajan palkkiosta ja tilintarkastajan työstä aiheutuvista muista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kustannukset saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

22 §

Rakennustyön tarkkailija

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun ja hänen palkkiostaan sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kustannukset saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

23 §

Uuden hallituksen valitseminen ja välitilin päätös

Tässä pykälässä tarkoitettua yhtiökokousta ei tarvitse järjestää, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä.

23 a §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Jos yhtiön hallitus on laiminlyönyt kutsua koolle yhtiökokouksen 23 §:n 1 momentin mukaisesti, hallituksen jäsenet ovat velvolli-

sia korvaamaan yhtiölle ja osakkeenostajille tästä aiheutuneen vahingon.

Vahingonkorvauksen sovittelusta ja korvasvastuun jakautumisesta kahden tai useamman kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

23 b §

Osaomistusyhtiön hallituksen tiedonantovelvollisuus rakentamisvaiheen päättyessä

Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osaomistusyhtiön rakennukset käyttöönotettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman aiheetonta viivytystä lähetettävä osakkeenostajille tiedoksi 23 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetut tiedot ja selvitykset.

3 luku

Varausmaksu, käsiraha sekä vakiokorvaus

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, jos:

1) joku on asuntoja ennakkomarkkinoitaessa varannut asunnon ja maksanut varauksensa vakuudeksi myyjälle sovitun rahasumman (*varausmaksu*);

2) tarjouksen tekijä on asunnosta tekemänsä ostotarjouksen vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (*käsiraha*);

3) joku on muutoin kuin 1 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa varannut myyjän suostumuksella oikeuden ostaa asunnon ja maksanut tämän vakuudeksi myyjälle käsirahan; tai

4) tarjouksen tekijä on asunnosta tekemänsä tarjouksen vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (*vakiokorvaus*).

Varausmaksuun, käsirahaan ja vakiokorvaukseen liittyvistä välitysmaksuista ja velvollisuuksista säädetään kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa (1074/2000).

2 §

Pakottavuus

Tämän luvun säännöksistä ei voida sopimuksin poiketa tarjouksen tai varauksen tekijänä olevan kuluttajan vahingoksi. Sama koskee myyjää, jos myytävä asunto ei kuulu hänen elinkeinotoimintaansa.

3 §

Käsirahan ja vakiokorvauksen merkitys

Jos kauppa tehdään, käsiraha on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa.

Jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha tai saada sovittu vakiokorvaus, jollei 6 §:stä muuta johdu.

Jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai jos kauppa jää syntymättä muusta kuin tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjän on viipymättä palautettava saamansa käsiraha. Jos myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovittu käsirahan vastaanottamisen yhteydessä, myyjän on käsirahan palauttamisen lisäksi suoritettava tarjouksen tekijälle hyvityksenä sovittua käsirahaa vastaava määrä, jollei 6 §:stä muuta johdu. Jos käsirahan sijasta on sovittu vakiokorvauksesta, myyjän on tässä momentissa säädetyn edellytyksin suoritettava tarjouksen tekijälle sovittua vakiokorvausta vastaava rahamäärä.

Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun seuraamukseen.

3 a §

Ennakkomarkkinoinnissa suoritetun varausmaksun merkitys

Jos kauppa tehdään, varausmaksu on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Jos kauppa jää syntymättä, myyjän on palautettava varausmaksu.

4 §

Kielto vastaanottaa käsirahana tai varausmaksuna vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta

Käsirahana tai varausmaksuna ei saa ottaa vekselisitoumusta eikä muuta sitoumusta, jonka luovutus tai panttaus rajoittaa tarjouksen tai varauksen tekijän oikeutta tehdä 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun varauksen tai ostotarjouksen taikka sopimuksen perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan.

4 luku

Uuden asunnon kauppa*Yleiset säännökset*

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun:
1) perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa; tai

2) elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Mitä tässä luvussa säädetään asunnon kaupasta, sovelletaan myös, jos samassa yhteydessä myydään osake tai osuus, joka oikeuttaa hallitsemaan asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, kuten asuinrakennusten yhteydessä olevia autotalleja tai varastotiloja.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevien säännösten soveltamisesta uuden asunnon kauppaan eräissä tapauksissa säädetään 6 luvun 1 §:n 2 momentissa.

3 §

Velvollisuus täydentää 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta

Jos asunto myydään asuntoyhteisöstä, joka on ollut 2 luvun mukaisen sääntelyn alainen,

ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulu-
nut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on
ennen kaupantekoa asetettava ostajan ja yh-
teisön hyväksi 2 luvun 17 §:n mukaista va-
kuutta vastaava vakuus asunnon kauppaa
koskevan sopimuksen täyttämistä. Erillistä
vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos
2 luvun 17 §:n mukaisesti asetettu vakuus
riittää kattamaan tässä pykälässä tarkoitetun
kaupan. Mitä tässä momentissa säädetään
vakuuden täydentämisestä, ei kuitenkaan
koske sellaisesta yhteisöstä myytäviä asunto-
ja, johon on rakentamisvaiheen aikana sovel-
lettu 2 luvun 18 b §:ää.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun vakuu-
teen on vastaavasti sovellettava, mitä 2 luvun
17—18 a §:ssä säädetään. Vakuuden on kui-
tenkin oltava voimassa vähintään kuuden
kuukauden ajan siitä, kun asunto on luovutet-
tu ostajan hallintaan. Jos velvollisuus pitää
vakuus voimassa 2 luvun 17 §:n 3 momentin
perusteella päättyy sitä ennen, vakuus on jäl-
jellä olevan ajan voimassa vain ostajan hy-
väksi.

3 a §

*Suorituskyvyttömyysvakuus, jos asunto ei ole
kuulunut 2 luvun soveltamisalaan*

Jos asuntoa myydään tai muuten markki-
noidaan kuluttajalle sellaisesta asuntoyhtei-
söstä, joka ei ole ollut 2 luvun sääntelyn alai-
nen, myyjä on velvollinen huolehtimaan sii-
tä, että yhteisön ja ostajien hyväksi otetaan
hänen suorituskyvyttömyytensä varalta 2 lu-
vun 19 §:n mukainen vakuus. Vakuutta ei
kuitenkaan tarvita, jos kysymys on lisäraken-
tamisesta ja asuntoja myy tai markkinoi se
asuntoyhteisö, jolle uudet asunnot on raken-
nettu.

Vakuus on asetettava ennen kuin asuntoyh-
teisön rakennukselle tai lisää rakennetuille
asunnoille haetaan rakennusvalvontaviran-
omaiselta loppukatselmusta. Velvollisuudes-
ta toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle
loppukatselmushakemuksen yhteydessä to-
distus vakuudesta, säädetään maankäyttö- ja
rakennuslain 152 a §:ssä. Vakuuden antajan
on pyynnöstä annettava myyjälle mainitussa
pykälässä säädetyt vaatimukset täyttävä to-
distus.

4 §

*Asunnon hallinnan sekä osakekirjan tai
muun asiakirjan luovutus*

— — — — —
Jollei toisin ole sovittu, myyjä ei ole vel-
vollinen luovuttamaan asunnon hallintaa en-
nen kuin kauppahinta maksetaan tai 29 §:n
3 momentissa tarkoitettu erän osalta, ennen
kuin se talletetaan mainitun säännöksen mu-
kaisesti. Kauppahintaan rinnastetaan sellaiset
ostajan velvoitteet, jotka perustuvat myyjän
kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutos-
töiden tekemisestä ja jotka on sovittu makset-
tavaksi viimeistään samana ajankohtana kuin
kauppahinta. Myyjän on kuitenkin luovutet-
tava asunnon hallinta ostajalle, jos lisä- tai
muutostöitä ei ole myyjän sopimusrikkomuk-
sen vuoksi suoritettu loppuun silloin, kun
kauppahinta pitäisi maksaa.

Ostajan oikeudesta saada osakekirja tai
osuuskirja hallintaansa turva-asiakirjojen säi-
lyttäjältä rakentamisvaiheen päätyttyä sääde-
tään 2 luvun 6 §:ssä. Muissa tapauksissa myy-
jän on, jollei toisin ole sovittu, luovutettava
osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hal-
lintoikeutta osoittavat asiakirjat ostajalle
samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

— — — — —
Ostajan velvollisuudesta suorittaa varain-
siirtovero säädetään varainsiirtoverolaissa
(931/1996).
— — — — —

Uuden asunnon virhe

15 §

Asuntoa koskevat tiedot

Asunnossa on virhe myös, jos:

— — — — —
2) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt
antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asun-
toa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen

markkinoinnissa annettavista tiedoista annettun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

17 a §

Tiedot takuusta

Takuusta on selkeästi käytävä ilmi:

1) takuun sisältö sekä se, että ostajalla on lain mukaiset oikeudet, ja että takuulla ei rajoiteta näitä oikeuksia;

2) takuun antaja, voimassaoloaika ja -alue sekä muut takuuseen perustuvien vaatimusten esittämisen kannalta tarpeelliset tiedot.

Ostajan pyynnöstä takuu on annettava kirjallisesti tai sähköisesti siten, että tietoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät ostajan saatavilla.

Ostajalla on oikeus vedota takuuseen, vaikka se ei täyttäisi tässä pykälässä säädettyjä vaatimuksia.

Uuden asunnon virheen seuraamukset

18 §

Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvissa kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöön otettavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle, asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettun vakuuden antajalle vähintään kuukautta ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

19 §

Virheilmoitus

Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestään ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

22 §

Myyjän velvollisuus oikaista virhe

Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi yhtiön muulle osakkeenomistajalle haittaa, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai rakennuksen omistajalle, oikaisu edellyttää tällaisen osakkeenomistajan suostumusta. Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi mainitunlaista haittaa rakennuksen yhteisissä tiloissa, oikaisu edellyttää rakennuksen omistajan suostumusta.

23 §

Myyjän oikeus oikaista virhe

Vaikka ostaja ei vaatisi virheen oikaisemista, myyjä saa omalla kustannuksellaan suorittaa tällaisen oikaisun, jos hän ostajan ilmoitettua virheestä viipymättä tarjoutuu tekemään sen. Ostaja saa kieltäytyä oikaisusta, jos siitä aiheutuisi hänelle olennaista haittaa, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siitä, että hänelle aiheutuvat kustannukset jäävät korvaamatta, taikka jos kieltäytymiseen on muu erityinen syy. Rakennuksen omistajan ja yhtiön muun osakkeenomistajan suostumuksen osalta noudatetaan, mitä 22 §:n 2 momentissa säädetään.

25 §

Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi

— — — — —
 Jos osaomistusasunnon virhettä ei oikaista eikä virhe ole sellainen, joka oikeuttaisi ostajan purkamaan kaupan, ostajalla on oikeus hinnanalennuksen sijasta saada kohtuullinen korvaus virheen aiheuttamasta haitasta.

Ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

26 a §

Virhe asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa

Jos virhe ilmenee asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, koskee yhteisöä soveltuvin osin se, mitä 18—20 §:ssä, 22—24 §:ssä ja 26 §:ssä säädetään ostajasta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus vaatia myös 1 momentissa tarkoitetun virheen oikaisemista tai muita virheen seuraamuksia, jos asuntoyhteisölle ei ole valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettua hallitusta. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske asunnon osaomistusyhteisössä ostanutta ostajaa.

Lisäksi ostajalla on toissijainen oikeus esittää vaatimuksia sellaisen 1 momentissa tarkoitetun virheen vuoksi, jolla on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan huoneistoon.

26 b §

Asuntoyhteisön oikeus vaatia muiden virheidен oikaisua ostajan lukuun

Jos muun kuin 26 a §:ssä tarkoitetun virheen oikaiseminen on välttämätöntä, asuntoyhteisöllä, jonka omistamassa rakennuksessa asunto sijaitsee, on oikeus ostajan lukuun vaatia myyjältä virheen oikaisua 22 §:n mukaisesti.

27 §

Taloudellinen virhe

— — — — —
 Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos asuntoyhteisön, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, taloudellinen tila rakentamisvaiheen päättyessä on heikompi kuin mitä voimassa oleva taloussuunnitelma edellyttää.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä 19 §:n 3 momentissa sekä 21, 25 ja 26 §:ssä säädetään. Ostaja ei saa vedota taloudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei ole kuitenkaan tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

28 §

Oikeudellinen virhe

— — — — —
 Ostaja ei saa vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei ole kuitenkaan tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Mitä 19 §:n 3 momentissa ja 21 §:ssä säädetään, sovelletaan myös, kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe.

30 §

Hinnankorotusehdot

— — — — —
 Jos asunto myydään asuntoyhteisöstä, johon sovelletaan tai johon on sovellettu 2 luvun säännöksiä taloussuunnitelmasta, ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus määrätyn edellytyksin korottaa sovittua kauppahintaa,

on mitätön. Yhteisön taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

Myytäessä asunto muusta asuntoyhteisöstä rakentamisvaiheessa hinnankorotusehto on pätevä edellyttäen, että korotus perustuu:

1) sellaiseen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta-arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella myyjä on rakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan;

2) sellaiseen laissa sallittuun rahanarvon muutoksen huomioon ottamiseen, jonka perusteella myyjä on rakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan; tai

3) sellaiseen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan muuhun kustannusten lisäykseen, jota myyjän ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Hinnankorotuksesta ja sen perusteesta on ilmoitettava ostajalle viipymättä.

36 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan tai ostaja peruuttaa kaupan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta. Jos kauppa puretaan, myyjän on lisäksi maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun. Jos ostaja on saanut asunnon tai tämän luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitetut asiakirjat hallintaansa, hänen on luovutettava ne takaisin myyjälle.

Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ja ostaja on saanut asunnosta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat.

Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on kaupan purkamisen yhteydessä suoritettava niistä ostajalle kohtuullinen korvaus.

42 §

Rangaistussäännös

Joka myy tai muutoin markkinoi asuntoa kuluttajalle 3 a §:n vastaisesti ilman, että yhteisön ja ostajien hyväksi on asetettu 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus, on hänet tuomittava vakuussäännösten rikkomisesta sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi, jollei teosta ole säädetty muualla laissa ankarampaa rangaistusta.

5 luku

Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

1 §

Asuntoyhteisön oikeus vedota rakentamista koskevaan sopimukseen

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske osaomistusyhteisöä.

2 §

Oikeus korvaukseen yhteisöoikeudellisten säännösten nojalla

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske osaomistusyhteisöä eikä sen osakasta tai jäsentä.

3 §

Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuu myöhemmälle ostajalle

Ostajalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta:

2) siltä osin kuin asunnon ensimmäinen myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon aikaisemmalle omistajalle tai asuntoyhteisölle;

4 §

Virheilmoitus

Ostaja menettää oikeutensa esittää vaatimuksia 3 §:n nojalla, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan asunnon ensimmäiselle myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita ja kun hänellä oli käytettävissään vaatimuksen esittämiseksi tarvittavat tiedot asunnon ensimmäisestä myyjästä.

5 §

Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi

Tämän lain 2 luvun 17, 18 b, 19 tai 19 c §:n taikka 4 luvun 3 ja 3 a §:n mukainen vakuus on voimassa myös sellaisen ostajan hyväksi, joka mainittujen säännösten mukaisena vakuuden voimassaoloaikana on ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä.

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännökset koskevat myyjän ja ostajan välistä suhdetta, kun asunto myydään käytettynä.

Luvun säännöksiä sovelletaan myös, kun muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Käytetyn asunnon ostajan oikeudesta esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia

asunnon ensimmäiselle myyjälle säädetään 5 luvussa. Sama oikeus on sillä, joka ostaa asunnon käytettynä suoraan ensimmäiseltä myyjältä.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Ostajan velvollisuudesta suorittaa varainsiirtovero säädetään varainsiirtoverolaissa.

14 §

Virheilmoitus

Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

Jollei ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Jos asunto on jo kauppa tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua kaupantekojankohdasta. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

Ostaja saa 1 ja 2 momentin säännösten esittämättä vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

16 §

Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi

Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen. Ostajalla on

oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

Osaomistusasunnon ostajan oikeudesta saada hinnanalennuksen sijasta korvausta virheen aiheuttamasta haitasta on voimassa, mitä siitä säädetään 4 luvun 25 §:n 2 momentissa.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, ostajalla on oikeus purkaa kauppa 4 luvun 25 §:ssä säädetyn edellytyksin.

18 §

Elinkeinonharjoittajan vastuu asunnossa tehdyistä korjaus- ja parannustöistä

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja asuntoon on hänen toimestaan ennen kauppa tehty korjaus- tai parannustöitä, ostajalla on myös oikeus vaatia virheen oikaisemista ja myyjällä on oikeus oikaista virhe siten kuin 4 luvun 22—24 §:ssä säädetään.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja myyjä suorittaa ostajan tilauksesta asuntoon korjaus- ja parannustöitä, on voimassa, mitä eräistä kuluttajasopimuksista säädetään kuluttajansuojalain 8 luvussa.

20 §

Taloudellinen virhe

Kauppan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

1) myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan,

2) myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai

3) jos asunnon omistamiseen tai käyttämisen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat kaupan kohteessa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kaupan kohteessa on 1 momentin 2 kohdan säännöksistä riippumatta taloudellinen virhe aina, jos myyjä on jättänyt antamatta sellaisen 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hänen asunton markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä tässä luvussa virheestä säädetään.

25 §

Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, ostajan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä 4 luvun 35 §:n 1—3 momentissa säädetään.

26 §

Kauppan peruuttaminen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, kaupan peruuttamisesta on voimassa, mitä 4 luvun 32 §:ssä säädetään. Ostajan vahingonkorvausvelvollisuus kaupan peruuttamisen johdosta määräytyy tällöin

4 luvun 35 §:n 1—3 momentin mukaisesti.

27 §

Muun kuin myyjän antamat tiedot

Säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntiin on syyllistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysliike tai muu myyjän edustaja ja myös, kun myyjän tai hänen edustajansa toimesta annetut tiedot sisältyvät isännöitsijätodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena.

Kiinteistönvälitysliikkeen korvausvastuusta säädetään kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun yhteisön ja sen edustajan korvausvastuusta säädetään 7 luvussa.

28 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan tai ostaja peruuttaa kaupan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta. Jos kauppa puretaan, myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun. Jos ostaja on saanut asunnon tai tämän luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitetut asiakirjat hallintaansa, hänen on luovutettava ne takaisin myyjälle.

Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ja ostaja on saanut asunnosta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat.

7 luku

Erinäiset säännökset

Panttina olevan asunnon myynti

2 a §

Pantinhaltijan tiedonantovelvollisuus ja vastuu

Mitä tässä laissa säädetään myyjän vastuusta, ei koske pantinhaltijaa hänen myydessään panttina olevan asunnon.

Pantinhaltijan on ennen kaupan päättämistä ilmoitettava ostajalle, että kysymys on pantin myymisestä, ja siitä, että pantinhaltijan vastuu perustuu niihin tietoihin, jotka hän on antanut asuntoa myydessään tai jotka hän on laiminlyönyt antaa. Jos pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja ja asuntoa markkinoidaan kuluttajille, on tiedonantovelvollisuudesta lisäksi voimassa, mitä asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetään.

Pantinhaltija on velvollinen korvamaan 2 momentissa tarkoitetun tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä ostajalle aiheutuneen vahingon. Sama koskee, jos hän on antanut ostajalle virheellisiä tietoja asunnosta taikka on laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta olennaisesta kauppaan vaikuttavasta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 _____.

Lain 2 luvun säännöksiä ei sovelleta, jos kysymyksessä olevan asuntoyhteisön osakkeita tai osuuksia on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen tämän lain voimaantuloa.

Lain 3 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen tämän lain voimaantuloa maksettuun vaurausmaksuun tai sovittuun vakiokorvausehtoon.

Lain 4 luvun 3 a §:n säännöksiä ei sovelleta, jos rakennusta koskeva rakennuslupa on myönnetty ennen tämän lain voimaantuloa.

Lain 4 ja 6 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimuk-

seen.

Lain 7 luvun 2 a §:n säännöksiä pantinhal-
tijan vastuusta ei sovelleta vahinkoihin, jotka

aiheutuvat menettelystä ennen tämän lain
voimaantuloa.

2.

Laki

kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15 päivänä joulukuuta 2000 an-
netun lain (1074/2000) 18 §:n otsikko, sekä
lisätään lakiin uusi 16 a ja 17 a § seuraavasti:

16 a §

Varausmaksu ennakkomarkkinoinnissa

Välitysliikkeen tulee vastaanottaessaan toimeksiantajan lukuun asuntokauppalain (843/1994) 3 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun varausmaksun huolehtia siitä, että varauksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan varauksen ehdot. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos varaus on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa.

Sen jälkeen kun välitysliike on vastaanottanut varausmaksun, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta varausmaksua kyseisestä suunnitteilla olevasta asunnosta ennen kuin varausmaksu on palautettu varauksen tekijälle.

Jos kauppa jää syntymättä, välitysliikkeen on palautettava varausmaksu viipymättä varauksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole luovutettu myyjälle.

17 a §

Vakiokorvaus

Jos tarjouksen tekijä sitoutuu välityskoh-

teesta tekemänsä ostotarjouksen vakuudeksi suorittamaan määrätyn korvauksen (vakio-
korvaus) sen varalta, että hän vetäytyy kau-
pasta, välitysliikkeen tulee ostotarjouksen vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan tarjouksen tekijän antama sitoumus vakiokorvauksen suorittamisesta sekä kaikki tarjouksen ehdot. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa.

Jos kauppa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja toimeksiantaja saa sovitun vakiokorvauksen, saa välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen mukaan mahdollisesti tuleva osuus olla enintään puolet tästä korvauksesta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrä.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta, jos välityskohde on kiinteistö.

18 §

Varausmaksu vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeussopimuksen tekemiseksi

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 _____ .

Lain säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa maksettuun varausmaksuun tai _____ sovittuun vakiokorvausehtoon.

3.

Laki

kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun lain (42/1978) 1 §:n 1 momentin 3-6 kohta, sellaisina kuin ne ovat laissa 343/2002, seuraavasti:

1 §

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on:

3) antaa ratkaisusuosituksia asunnon kauppaan liittyvissä yksittäisissä riita-asioissa, jotka kuluttajat, asuntoyhteisöt taikka asunnon myyjänä tai tarjoana olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi;

4) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppain (843/1994) 2 luvun 17 §:ssä, 18 b §:ssä ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitetun vakuuden käyttöönottoa tai vapauttamista koskeviin yksittäisiin riita-asioihin riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi;

5) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppain 7 luvun 1 §:ssä tarkoitettua takautumis-oikeutta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka asunnon myyjänä olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäväksi;

6) antaa ratkaisusuosituksia korkolain (633/1982) 11 §:ssä tarkoitettua viivästyskoron sovittelua koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, joita velalliset saattavat lautakunnan käsiteltäväksi, edellyttäen, että velallisen sovittelevaatumukseen sisältyy ainakin yksi kuluttajasaatava.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

4.

Laki**maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999)
 142 §:n 2 momentti, sekä
lisätään lakiin uusi 152 a § seuraavasti:

142 §

Lupapäätöksestä ilmoittaminen

 Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Hakijalle on lisäksi toimitettava Kuluttajaviraston laatima ohje asuntokauppalain (843/1994) mukaisista vakuusvaatimuksista, jos rakennuslupa myönnetään asuinrakennuksen rakentamiseen perustetulle tai perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, osakeyhtiölle tai asunto-osuuskunnalle. Sama koskee, jos rakennuslupa myönnetään tällaisen yhteisön rakennukseen tulevien uusien asuinhuoneistojen rakentamiseen. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan myös asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

152 a §

Loppukatselmuksen hakijan velvollisuus toimittaa vakuustodistus

Edellä 142 §:ssä tarkoitetun asunto-

osakeyhtiön, muun osakeyhtiön tai asunto-osuuskunnan on loppukatselmusta hakiesaan toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle todistus asuntokauppalain mukaisen vakuuksien asettamisesta. Todistuksen on oltava lääninhallituksen, pankin tai muun luottolaitoksen taikka vakuutusyhtiön antama ja siitä on käytävä ilmi, minkälaista vakuutta ja mitä rakentamishanketta todistus koskee sekä kenen hyväksi vakuus on voimassa.

Jos todistusta ei toimiteta, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava siitä Kuluttajavirastolle, paitsi jos on selvää, että uudet asunnot on tarkoitettu vuokrattaviksi, asuinmisoikeusasunnoiksi tai rakennushankkeen ryhtyneen omaan käyttöön.

 Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 20 .

Lain 152 a §:ää ei sovelleta, jos rakennusta koskeva rakennuslupa on myönnetty ennen tämän lain voimaantuloa.

Helsingissä _____ päivänä _____ kuuta 20

1.

Laki**asuntokauppalain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
kumotaan 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 4 §:n 4 momentti, 11 §:n 2 momentti ja 16 §:n 2 momentti, 4 luvun 39 § ja 6 luvun 6 §,
muutetaan 1 luku, 2 luvun 1 ja 3 §, 4 §:n 1 momentti, 5—7 ja 12 §, 13 §:n 2 momentti, 14 §:n 3 momentti, 15 §:n 4 momentti, 17 ja 18 §, 19 §:n 1 momentti, 20 §:n 1 momentti, 21 §:n 1 momentti, 22 §:n 1 momentti, 3 luvun 1—3 § ja 4 §:n 1 momentti, 4 luvun 1 ja 3 §, 4 §:n 2 ja 3 momentti, 5 §:n 4 momentti, 15 §:n 1 momentin 2 kohta, 18 §:n 1 momentti, 19 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 momentti, 23 §:n 1 momentti, 25 §:n 2 momentti, 27 §:n 2 ja 3 momentti, 28 §:n 2 momentti, 30 ja 36 §, 5 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohta, 4 §:n 1 momentti ja 5 §, 6 luvun 1, 14, 16, 18 ja 20 §, 25 §:n 2 momentti, 26 ja 27 § sekä 28 §:n 1 ja 2 momentti, sellaisina kuin niistä on 4 luvun 18 §:n 1 momentti laissa 941/1997, sekä
lisätään 2 lukuun uusi 1a—1c, 4 a ja 6 a §, 2 luvun 8 §:ään, sellaisena kuin se on osaksi laissa 317/2001, uusi 4 momentti, 2 lukuun uusi 11 a, 11 b, 17 a, 18 a, 18 b ja 19 c §, 2 luvun 23 §:ään uusi 3 momentti, 2 lukuun uusi 23 a ja 23 b §, 3 lukuun uusi 3 a §, 4 lukuun uusi 3 a ja 17 a §, 4 luvun 25 §:ään uusi 3 momentti, 4 lukuun uusi 26 a, 26 b ja 42 §, 5 luvun 1 §:ään uusi 2 momentti, 5 luvun 2 §:ään uusi 2 momentti, 6 luvun 5 §:ään uusi 5 momentti ja 7 lukuun uusi 2 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

1 luku

Yleiset säännökset*Ei rinnakkaistekstiä*

2 luku

2 luku

Osakkeen ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa***Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa***

1 §

1 §

*Luvun soveltamisala**Luvun soveltamisala*

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun

Voimassa oleva laki

asunto-osaketta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset käyttöön otettaviksi. *Ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan tässä luvussa osakkeen tarjoamista kuluttajalle sellaisin ehdoin, että tämä ei voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta.*

Tämän luvun säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö.

Ehdotus

asunto-osaketta *tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta* ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset *tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot* käyttöön otettaviksi.

Ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan tässä luvussa yhteisöosuuden tarjoamista:

1) sellaisin ehdoin, ettei kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta; tai

2) sellaisin ehdoin, että kuluttaja saa ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta, mutta hänen on yhteisöosuuden varaamiseksi maksettava rahamäärä, joka ylittää valtioneuvoston asetuksella säädettävän ylärajan.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuna seuraamuksena ei pidetä vastiketta, jonka kuluttaja on sitoutunut maksamaan lisä- tai muutostöiden suunnittelua koskevan erillisen toimeksiannon perusteella.

1 a §

Säännösten soveltaminen muihin asuntoyhteisöihin

Mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee soveltuvin osin myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta. Mitä säädetään osakekirjasta, koskee soveltuvin osin myös muuta asunon hallinta- tai omistusoikeutta osoittavaa asiakirjaa.

1 b §

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän luvun säännöksiä ei sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta.

1 c §

Lisärakentaminen

Jos yhtiölle myöhemmin rakennetaan uusia asuinhuoneistoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, sovelletaan vastaavasti, mitä 2—6 §:ssä, 7 §:ssä, 11 §:ssä, 11 a §:n 1 momentin 1—7 ja 9 kohdassa ja 2 momentissa, 11 b §:ssä, 12 §:ssä, 13 §:n 1 momentissa ja 14—19 c §:ssä, 23 b §:ssä ja 24 §:ssä säädetään. Mitä tässä laissa säädetään perustajaosakkaasta, koskee tällöin sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana.

Jos yhtiö, jolle uusia asuinhuoneistoja rakennetaan, tarjoaa kuluttajan merkittäväksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ennen uusien asuinhuoneistojen käyttöönottohyväksymistä, sovelletaan 1 momentissa mainittuja säännöksiä, lukuun ottamatta 19—19 c §:ää. Säännöksiä sovellettaessa yhtiötä koskevat perustajaosakkaalle säädetyt velvoitteet.

3 §

Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että asetuksella säädettävät yhtiötä, sen taloussuunnitelmaa ja rakentamis- tai korjausrakentamishanketta koskevat asiakirjat (*turva-asiakirjat*) luovutetaan tämän luvun mukaisesti säilytettäväksi.

4 §

Turva-asiakirjojen tarkastaminen ja säilyttäminen

Jos osakeyhtiö hankkii talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitus maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla, luottoa antavan pankin

3 §

Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että *valtioneuvoston* asetuksella säädettävät *osakeyhtiötä ja rakentamishanketta* koskevat asiakirjat (*turva-asiakirjat*) luovutetaan tämän luvun mukaisesti säilytettäväksi.

4 §

Turva-asiakirjojen säilyttäminen

Jos osakeyhtiö hankkii talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitus maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla, luottoa antavan pankin

Voimassa oleva laki

tai luottolaitoksen on säilytettävä turva-asiakirjat. Jollei osakeyhtiö hanki tällaista lainaa, yhtiön kotipaikan lääninhallituksen on säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisessä tapauksessa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva pankki tai luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan pankin tai luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja, mikäli mahdollista, osakeyhtiön kotipaikkakunnalla.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkistettava, että turva-asiakirjojen sisältö vastaa asetuksella säädettyjä vaatimuksia ennen kuin ne otetaan säilytettäväksi. Perustajaosakkaalle on viipymättä ilmoitettava havaituista puutteista ja virheistä ja annettava tilaisuus niiden oikaisemiseen. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on myös tarkistettava ja seurattava, että asetetut vakuudet vastaavat 17 §:ssä asetettuja vaatimuksia, sekä ilmoitettava vakuuksissa havaitsemistaan puutteista osakkeenostajille. Rakentamisvaiheen päätyttyä turva-asiakirjat on luovutettava osakeyhtiölle.

Ehdotus

tai luottolaitoksen on säilytettävä turva-asiakirjat. Jollei osakeyhtiö hanki tällaista lainaa, *sen lääninhallituksen, jonka alueella yhtiön rakennukset sijaitsevat*, on säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisessä tapauksessa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva pankki tai luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan pankin tai luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja, mikäli mahdollista, *paikkakunnalla, jossa osakeyhtiön rakennukset sijaitsevat*.

(kumotaan, ks. 4 a §)

4 a §

Turva-asiakirjojen tarkastaminen ja niiden luovuttaminen rakentamisvaiheen päätyttyä

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että turva-asiakirjojen sisältö vastaa valtioneuvoston asetuksella säädettyjä vaatimuksia ennen kuin ne otetaan säilytettäväksi. Perustajaosakkaalle on viipymättä ilmoitettava havaituista puutteista ja virheistä ja annettava tilaisuus niiden oikaisemiseen.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on rakentamisvaiheen aikana seurattava ja tarkastettava, että asetetut vakuudet vastaavat 17 §:ssä asetettuja vaatimuksia, sekä ilmoitettava vakuuksissa havaitsemistaan puutteista perustajaosakkaalle ja osakkeenostajille. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä.

Säilyttäjän on seurattava myös sille 11 §:n

mukaisesti tiedoksiannettuja kauppasopimuksia. Kun yhdestä neljäsosasta asuinhuoneistoja on annettu kauppasopimus säilyttäjälle tiedoksi eikä säilyttäjä ole kuukauden kuluessa tästä saanut tiedoksi 20 §:n I momentissa tarkoitettua kutsua osakkeenostajien kokoukseen, säilyttäjän on viipymättä ilmoitettava osakkeenostajille ostajan oikeudesta hakea lääninhallitukselta päätös, joka oikeuttaa hänet kutsumaan koolle kokouksen yhtiön kustannuksella. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä tai lisärakentamisesta.

Rakentamisvaiheen päätyttyä turva-asiakirjat on luovutettava osakeyhtiölle.

5 §

Tietojen antaminen turva-asiakirjoista

Turva-asiakirjojen säilyttäjän ja osakeyhtiön on pyynnöstä annettava asiakirjojen sisällöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia perustajaosakkaalle, osakkeenostajalle, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen ostamista *tai* panttausta varten. Tämän luvun 8—10 §:stä johtuvia osakeyhtiön velvoittautumisoikeuden rajoituksia koskevia tietoja sekä niihin liittyviä todistuksia ja jäljennöksiä on annettava myös sille, joka tarvitsee niitä täyttääkseen 10 §:ssä tarkoitettun selonottovelvollisuutensa.

5 §

Tietojen antaminen turva-asiakirjoista

Turva-asiakirjojen säilyttäjän ja osakeyhtiön on pyynnöstä annettava asiakirjojen sisällöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia perustajaosakkaalle, osakkeenostajalle, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen ostamista, panttausta *tai välitystoimeksiannon hoitamista* varten. Tämän luvun 8—10 §:stä johtuvia osakeyhtiön velvoittautumisoikeuden rajoituksia koskevia tietoja sekä niihin liittyviä todistuksia ja jäljennöksiä on annettava myös sille, joka tarvitsee niitä täyttääkseen 10 §:ssä tarkoitettun selonottovelvollisuutensa. *Perustajaosakkaalle on myös annettava maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 152 a §:n mukainen todistus vakuuksista, jotka on asetettu tämän luvun mukaisesti.*

6 §

Osakekirjojen ja velkakirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne. Säilyttäjän on

6 §

Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

annettava panttioikeuden haltijalle todistus
osakekirjojen säilyttämisestä.

Säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osakekirjaa ostajalle ennen kuin on selvitetty, että tämä on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen sekä muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Jos osake on pantattu, osakekirja on ostajan sijasta luovutettava panttioikeuden haltijalle tai, jos näitä on useampia, sille, jolla on paras etuoikeus. Samalla osakekirjan hallintaansa saavalle on annettava tarpeelliset tiedot muista panttioikeuden haltijoista. Myyjällä ei 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitetun panttioikeuden nojalla ole oikeutta saada osakekirjaa hallintaansa. Myymättömät osakkeet on rakentamisvaiheen päätyttyä luovutettava niiden omistajalle.

(ks. 2 mom.)

Turva-asiakirjojen säilyttäjälle on luovutettava ne yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitetyt velkakirjat, jotka eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia velkakirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osakekirjaa ostajalle ennen kuin on selvitetty, että tämä on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen sekä muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. *Sama koskee sellaisia säilyttäjän tiedossa olevia ostajan velvoitteita, jotka perustuvat perustajaosakkaan kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu maksettavaksi viimeistään samana ajankohdantana kuin kauppahinta. Säilyttäjän on kuitenkin luovutettava osakekirja ostajalle, jos lisä- tai muutostöitä ei ole perustajaosakkaan sopimusrikkomuksen vuoksi suoritettu silloin, kun kauppahinta pitäisi maksaa.*

Jos osake on pantattu, osakekirja on ostajan sijasta luovutettava panttioikeuden haltijalle tai, jos näitä on useampia, sille, jolla on paras etuoikeus. Samalla osakekirjan hallintaansa saavalle on annettava tarpeelliset tiedot muista panttioikeuden haltijoista. Myyjällä ei 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitetun panttioikeuden nojalla ole oikeutta saada osakekirjaa hallintaansa. Myymättömät osakkeet on rakentamisvaiheen päätyttyä luovutettava niiden omistajalle.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on säilytettävä osaomistusasunnon osakekirjat niin kauan, kun osaomistussuhde jatkuu. Osakekirjat on luovutettava ostajalle tai panttioikeuden haltijalle 2 ja 3 momentissa säädettyin edellytyksin, kun omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt kokonaisuudessaan ostajalle.

(ks. 6 a §)

6 a §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityksistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

7 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on oikeus periä kohtuullinen palkkio osakekirjojen painattamisesta, turva-asiakirjojen, osakekirjojen ja velkakirjojen säilyttämisestä, 15 §:ssä tarkoitetun luettelon pitämisestä ja muista vastaavista tehtävistä osakeyhtiöltä sekä todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä.

7 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on oikeus periä kohtuullinen palkkio osakekirjojen painattamisesta, turva-asiakirjojen, osakekirjojen ja *panttikirjojen* säilyttämisestä, 15 §:ssä tarkoitetun luettelon pitämisestä ja muista vastaavista tehtävistä osakeyhtiöltä sekä todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä.

8 §

Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen

Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkion sekä näiden työstä aiheutuvien muiden kulujen lisäämisestä yhtiön menoihin säädetään 21 §:n 1 momentissa ja 22 §:n 1 momentissa.

11 §

Osakkeen luovutus ja panttaus

Asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetun kauppasopimuksen sisällöstä. Ympäristöministeriö voi vahvistaa kaavan kauppasopimuksele.

(kumotaan)

11 a §

Kauppasopimuksen sisältö

Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:

- 1) kaupan kohde;*
- 2) myyjä ja ostaja;*
- 3) kauppahinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, 12 §:ssä tarkoitettujen kauppahintojen maksutilin tunnistetiedot sekä kauppahinnan maksuaikataulu ja muut maksuehdot;*
- 4) asuinhuoneiston valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta tai arvio niistä;*
- 5) ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta;*
- 6) yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen vakuuksien lajit ja määrät;*
- 7) ajankohta, jolloin 17 §:n mukainen vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen;*
- 8) ostajien oikeus valita osakkeenostajien kokouksessa tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija;*
- 9) myyjän velvollisuus järjestää vuositar kastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista 4 luvun 18 ja 19 §:n säännöksistä.*

Jos asunto-osake myydään osaomistusyhtiöstä, kauppasopimuksessa ei ole mainittava 1 momentin 7 ja 8 kohdassa tarkoitettuja tietoja.

11 b §

Osaomistusasunnon kauppasopimuksen sisältö

Kun perustajaosakas myy rakentamisvaiheen aikana osuuden sellaisesta osaomistusasunnosta, joka kuuluu vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) soveltamisalaan, kauppasopimuksesta on mainittu lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tietojen lisäksi käytävä ilmi edellä 11 a §:n 1 momentin 4—6 ja 9 kohdassa mainitut seikat.

Kun perustajaosakas myy rakentamisvaiheen aikana osuuden muusta osaomistusasunnosta, kauppasopimuksesta on 11 a §:n 1—6 ja 9 kohdassa mainittujen seikkojen lisäksi käytävä ilmi:

1) onko ostajalla mahdollisuus ostaa lisäosuuksia osaomistusasunnosta;

2) lisäosuuksien hinta tai hinnan määräytymisperusteet sekä muut keskeiset kaupan ehdot;

3) sitoutuuko myyjä lunastamaan takaisin myydyt osuudet ja lunastusta koskevat keskeiset ehdot.

12 §

Kauppahintojen maksutili

Perustajaosakkaan on avattava kutakin rakentamisvaiheessa olevaa yhtiötä varten erillinen tili siihen talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, tili on avattava turva-asiakirjojen säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin.

Osakkeiden kauppahinnat on maksettava myyjän lukuun 1 momentissa tarkoitettulle tilille. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää rakentamis- tai korjausrakentamishankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

12 §

Kauppahintojen maksutili

Perustajaosakkaan on avattava kutakin rakentamishanketta varten erillinen tili siihen talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, tili on avattava turva-asiakirjojen säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin.

Osakkeiden kauppahinnat on maksettava 1 momentissa tarkoitettulle tilille. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

Yhtiön tilintarkastajalla ja ostajien 22 §:n mukaisesti valitsemalla tilintarkastajalla on

Voimassa oleva laki

Ehdotus

salassapitovelvollisuuden estämättä oikeus saada tietoja 1 momentissa tarkoitetun tilin käytöstä.

13 §

Myytyä osaketta ja kauppaan perustuvaa saatavaa koskeva ulosmittauskielto

Osakekauppaan perustuvaa saatavaa ei voida ulosmitata perustajaosakkaan velasta siltä osin kuin asunto-osakeyhtiöllä on osakeyhtiölain (734/78) nojalla saatavaa perustajaosakkaalta.

Osakekauppaan perustuvaa saatavaa ei voida ulosmitata perustajaosakkaan velasta siltä osin kuin *osakeyhtiöllä* on osakeyhtiölain (734/1978) nojalla saatavaa perustajaosakkaalta.

14 §

Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset

Niille osakkeenostajille, jotka eivät pura kauppaa 2 momentin nojalla, siirtyy heti oikeus käyttää ostamiensa osakkeiden nojalla päätäntävaltaa asunto-osakeyhtiössä. Tämä ei kuitenkaan koske toista perustajaosakasta.

Niille osakkeenostajille, jotka eivät pura kauppaa 2 momentin nojalla, siirtyy heti oikeus käyttää ostamiensa osakkeiden nojalla päätäntävaltaa *osakeyhtiössä*. Tämä ei kuitenkaan koske toista perustajaosakasta.

15 §

Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti

Luettelosta on salassapitovelvollisuuden estämättä annettava tietoja osakkeenostajalle sekä sille, joka tarvitsee tietoja osakkeen ostamista *tai* panttausta varten.

Luettelosta on salassapitovelvollisuuden estämättä annettava tietoja osakkeenostajalle sekä sille, joka tarvitsee tietoja osakkeen ostamista, panttausta tai *välitystoimeksiannon hoitamista* varten.

16 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuu

Korvauskanne turva-asiakirjojen säilyttäjää vastaan on pantava vireille kolmen vuoden kuluessa siitä, kun korvaukseen oikeutettu sai tiedon vahingosta.

(kumotaan)

17 §

Vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista *tai korjausrakentamista* koskevan sopimuksen sekä osakekauppasopimusten täyttämisestä asetetaan osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus ja sen on oltava voimassa myös yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään viisi prosenttia tai asetuksella säädetty suurempi osuus rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Rakentamisvaiheen vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään kymmentä prosenttia tai asetuksella säädettyä suurempaa osuutta myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia tai asetuksella säädettyä suurempaa osuutta myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Velvollisuus tämän momentin mukaisen vakuuden asettamiseen päättyy, kun 15 kuukautta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

17 §

Vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen *ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten* täyttämisestä asetetaan osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus ja sen on oltava voimassa myös yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi. *Osaomistusyhtiön perustajaosakkaan velvollisuudesta asettaa vakuus säädetään 18 b §:ssä.*

Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään viisi prosenttia tai *valtioneuvoston* asetuksella säädetty suurempi osuus *taloussuunnitelmaan valtioneuvoston asetuksen mukaisesti merkityistä rakennuskustannuksista*. Rakentamisvaiheen vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään kymmentä prosenttia tai *valtioneuvoston* asetuksella säädettyä suurempaa osuutta myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia tai *valtioneuvoston* asetuksella säädettyä suurempaa osuutta myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Velvollisuus tämän momentin mukaisen vakuuden asettamiseen päättyy, kun 15 kuukautta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on al-

Siltä osin kuin vakuutta ei tarvita sellaisen vahingon korvaamiseen, joka yhtiölle on aiheutunut rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa, vakuudet ovat voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka osakkeenostajalle on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta. Jos vakuus ei riitä kaikkien osakkeenostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä on ensisijaisesti käytettävä virheiden korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen korjauskustannusten mukaisessa suhteessa ja muulta osin jaettava sen mukaan kuin on kohtuullista ottaen huomioon kunkin osakkeenostajan kärsimän vahingon määrä ja laatu sekä muut seikat.

le 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana 2 ja 3 momentin mukaista vakuutta laskettaessa pidetään kuitenkin rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta.

(ks. 17 a §)

17 a §

Vakuuden käyttäminen

Vakuus on ensisijaisesti voimassa sellaisen vahingon korvaamiseen, joka yhtiölle on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa.

Vakuus on toissijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka asunto-osakkeen ostajalle on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta. Jos vakuus ei riitä kaikkien asunto-osakkeen ostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä on ensisijaisesti käytettävä virheiden korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen korjauskustannusten mukaisessa suhteessa ja muulta osin jaettava sen mukaan kuin on kohtuullista ottaen huomioon kunkin ostajan kärsimän vahingon määrä ja laatu sekä muut seikat.

Jäljempänä 18 §:n 2 momentissa säädettyssä tapauksessa vakuus on kuitenkin ensisijassa voimassa sen vahingon korvaami-

18 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat siihen ja, kun kyseessä on 17 §:n 2 momentissa tarkoitettun vakuuden vapauttaminen, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi. Vakuus tulee vapauttaa, jos osakeyhtiöllä tai osakkeenostajilla ei ole rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen taikka osakekauppasopimusten perusteella syytä kieltäytyä vapauttamasta vakuutta.

Jos yhtiön hallitus on antanut 1 momentissa tarkoitettun suostumuksen, alkuperäinen vakuus voidaan korvata sellaisella 17 §:n 2 momentissa tarkoitettulla vakuudella, joka määrältään vastaa kymmentä prosenttia tai 17 §:n 3 momentissa tarkoitettun vakuuden osalta kahta prosenttia taikka asetuksella säädettyä näitä osuuksia suurempaa osuutta suostumuksen evänneiden osakkeenostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä.

Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on evätty aiheettomasti tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuimien voi hakeuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

Yhtiö tai osakkeenostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä perustajaosakkaalle aiheutunut vahinko kohtuullisella

seksi, joka suostumuksen evänneille asunto-osakkeen ostajille on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta, ja toissijaisesti yhtiön hyväksi.

18 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden tai sen osan vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja asunto-osakkeen ostajat kirjallisesti suostuvat siihen ja, kun kyseessä on 17 §:n 2 momentissa tarkoitettun vakuuden vapauttaminen, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi. Vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa.

Jos yhtiön hallitus on antanut 1 momentissa tarkoitettun suostumuksen, alkuperäinen vakuus voidaan korvata sellaisella 17 §:n 2 momentissa tarkoitettulla vakuudella, joka määrältään vastaa kymmentä prosenttia tai 17 §:n 3 momentissa tarkoitettun vakuuden osalta kahta prosenttia taikka valtioneuvoston asetuksella säädettyä näitä osuuksia suurempaa osuutta suostumuksen evänneiden asunto-osakkeen ostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä. Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on alle 70 prosenttia velvolluudesta hinnasta, sovelletaan, mitä 17 §:n 4 momentissa säädetään.

Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä perustajaosakkaalle aiheutunut vahinko koh-

Voimassa oleva laki
määrällä.

Ehdotus
tuullisella määrällä.

18 a §

Vakuuden vapautuminen ilman suostumuk- sia

*Vakuus vapautuu viimeistään 12 kuukau-
den kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten
vuositarkastuksen pitämisestä edellyttäen,
että yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu
hallitus. Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos
yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa
vakuuden vapautumista ja saattaa asian ku-
luttajavalituslautakunnan tai tuomioistui-
men käsiteltäväksi. Vapautumista vastusta-
van on ilmoitettava siitä turva-asiakirjojen
säilyttäjälle sekä toimitettava tälle kulutta-
javalituslautakunnan tai käräjäoikeuden an-
tama todistus asian vireille saattamisesta
ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä
uhalla, että vakuus muuten vapautuu.*

18 b §

Rakentamiskokouksen vakuus osuustaloyhti- öissä

*Osuustaloyhtiön perustajaosakas on vel-
vollinen huolehtimaan siitä, että asunto-
osakkeiden tai niiden osuuden kauppaa kos-
kevien sopimusten täyttämistä asetetaan
ostajien hyväksi tämän pykälän mukainen
vakuus.*

*Vakuuden on oltava pankkitalletus, pank-
kitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuu-
tus. Vakuus on asetettava ennen kuin osak-
keita aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi
ja sen on oltava määrältään vähintään
kymmenen prosenttia rakentamista koskevan
sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta.*

*Vakuus vapautuu kolmen kuukauden ku-
luttua siitä, kun rakennusvalvontaviran-
omainen on hyväksynyt kyseisen rakennuk-
sen käyttönotettavaksi. Perustajaosakkaan
on toimitettava turva-asiakirjojen säilyttä-
jälle selvitys käyttöönottohyväksymisestä.*

*Jos vakuus ei riitä kaikkien korvaussaata-
vien kattamiseen, vakuus on jaettava saata-
vien mukaisessa suhteessa.*

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja osakkeenomistajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai ympäristöministeriön vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus tämän pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja *asunto-osakkeen ostajien* hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai *Kuluttajaviraston* vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus tämän pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. *Tällaista vakuutta ei ole kuitenkaan velvollisuutta järjestää, jos perustajaosakas on valtion tai kunnan viranomainen.*

19 c §

Suorituskyvyttömyysvakuus lisärakentamisessa

Edellä 19 §:ssä tarkoitettun vakuutuksen tai takauksen on 1 c §:n 1 momentissa tarkoitetuissa lisärakentamiskohteissa oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi uudet asuinhuoneistot käyttöönotettavaksi.

Vakuuden antaja vastaa asunto-osakkeen ostajille, yhtiön muille osakkeenomistajille ja yhtiölle aiheutuvista 19 §:n 2 momentissa tarkoitetuista kustannuksista siitä riippumatta, missä rakennuksen osassa lisärakentamisessa tapahtuneesta rakennusvirheestä aiheutuvat vahingot ilmenevät.

20 §

Osakkeenostajien kokous

Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava

20 §

Osakkeenostajien kokous

Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava

Voimassa oleva laki

koolle osakkeenostajien kokous viivytykset sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuntoja on tehty luovutus-sopimukset. Osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen.

21 §

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitettus- sa kokouksessa oikeus yhtiöjärjestyksen es- tämättä valita osakeyhtiölle tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää rakentamisvaiheen päättymistä seuraavan tilikauden loppuun. Osakkeenostajien valitsemasta tilintarkasta- jasta on muutoin voimassa, mitä yhtiökokou- ksen valitsemasta tilintarkastajasta sääde- tään. Tilintarkastajan palkkiosta vastaa osa- keyhtiö, jonka menoihin palkkio saadaan li- sätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

22 §

Rakennustyön tarkkailija

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetus- sa kokouksessa oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkaili- jan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun ja hänen palkkiostaan vastaa osa- keyhtiö, jonka menoihin palkkio saadaan li- sätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

Ehdotus

koolle osakkeenostajien kokous viivytykset sen jälkeen, kun vähintään yhdestä nel- jäsosasta yhtiön *asuinhuoneistoja* on tehty luovutus-sopimukset. Osakkeenostajien ko- kous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lä- hetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todis- teellisesti. *Kutsu on lähetettävä tiedoksi tur- va-asiakirjojen säilyttäjälle. Kutsussa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita ti- lintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija se- kä muut kokouksessa käsiteltävät asiat.* Os- tajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen. *Osakkeenostajien kokousta ei tarvitse jär- jestää, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä.*

21 §

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetus- sa kokouksessa oikeus yhtiöjärjestyksen es- tämättä valita osakeyhtiölle tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää *sen* tilikauden lop- puun, *jolloin rakentamisvaihe päättyy.* Osakkeenostajien valitsemasta tilintarkasta- jasta on muutoin voimassa, mitä yhtiökokou- ksen valitsemasta tilintarkastajasta sääde- tään. Tilintarkastajan palkkiosta *ja tilintar- kastajan työstä aiheutuvista muista kuluista* vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin *nämä kustannukset* saadaan lisätä taloussuunni- telmasta riippumatta.

22 §

Rakennustyön tarkkailija

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetus- sa kokouksessa oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkaili- jan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun ja hänen palkkiostaan *sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista* vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin *nämä kustan- nukset* saadaan lisätä taloussuunnitelmasta

riippumatta.

23 §

Uuden hallituksen valitseminen ja välitilinpäättös

Tässä pykälässä tarkoitettua yhtiökokousta ei tarvitse järjestää, jos kysymys on osamistusyhtiöstä.

23 a §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Jos yhtiön hallitus on laiminlyönyt kutsua koolle yhtiökokouksen 23 §:n 1 momentin mukaisesti, hallituksen jäsenet ovat velvollisia korvaamaan yhtiölle ja osakkeenostajille tästä aiheutuneen vahingon.

Vahingonkorvauksen sovittelusta ja korvausvastuun jakautumisesta kahden tai useamman kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

23 b §

Osaomistusyhtiön hallituksen tiedonantovelvollisuus rakentamisvaiheen päättyessä

Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osaomistusyhtiön rakennukset käyttöönotettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman aiheetonta viivytystä lähetettävä osakkeenostajille tiedoksi 23 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetut tiedot ja selvitykset.

3 luku

3 luku

Käsiraha**Varausmaksu, käsiraha sekä vakiokorvaus**

1 §

1 §

*Luvun soveltamisala**Luvun soveltamisala*

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, jos tarjouksen tekijänä on kuluttaja, joka:

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, jos:

1) on tehnyt myytävänä olevasta asunnosta ostotarjouksen ja maksanut tarjouksensa vakuudeksi myyjälle sovitun rahasumman (käsiraha); tai

1) joku on asuntoja ennakkomarkkinoitessa varannut asunnon ja maksanut varauksensa vakuudeksi myyjälle sovitun rahasumman (varausmaksu);

2) asunnon myyjän suostumuksella on varannut itselleen oikeuden ostaa asunnon ja maksanut tämän vakuudeksi myyjälle käsirahan.

2) tarjouksen tekijä on asunnosta tekemänsä ostotarjouksen vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (käsiraha);

3) joku on muutoin kuin 1 kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa varannut myyjän suostumuksella oikeuden ostaa asunnon ja maksanut tämän vakuudeksi myyjälle käsirahan; tai

4) tarjouksen tekijä on asunnosta tekemänsä tarjouksen vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (vakiokorvaus).

Käsirahaan liittyvistä kiinteistönvälittäjän oikeuksista ja velvollisuuksista säädetään kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa (686/88).

Varausmaksuun, käsirahaan ja vakiokorvaukseen liittyvistä välityслиikkeen oikeuksista ja velvollisuuksista säädetään kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa (1074/2000).

2 §

2 §

*Pakottavuus**Pakottavuus*

Jos myyjänä on perustajaosakas tai elinkeinonharjoittaja, luvun säännöksistä ei voida sopimuksin poiketa tarjouksen tekijän vahingoksi.

Tämän luvun säännöksistä ei voida sopimuksin poiketa tarjouksen tai varauksen tekijänä olevan kuluttajan vahingoksi. Sama koskee myyjää, jos myytävä asunto ei kuulu hänen elinkeinotoimintaansa.

Tämän luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitusta ylärajasta ei voida sopimuksin poiketa tarjouksen tekijän vahingoksi.

3 §

Käsirahan merkitys

Jos kauppa tehdään, käsiraha on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa.

Jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha, jollei 6 §:stä muuta johdu.

Jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai jos kauppa jää syntymättä muusta kuin tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjän on viipymättä palautettava saamansa käsiraha. Jos myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovittu käsirahan vastaanottamisen yhteydessä, myyjän on käsirahan palauttamisen lisäksi suoritettava tarjouksen tekijälle hyvityksenä sovittua käsirahaa vastaava määrä, jollei 6 §:stä muuta johdu.

Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun seuraamukseen.

4 §

Kielto vastaanottaa käsirahana vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta

Käsirahana ei saa ottaa tarjouksen tekijän vekselisitoumusta eikä muuta sitoumusta,

3 §

Käsirahan ja vakiokorvauksen merkitys

Jos kauppa tehdään, käsiraha on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa.

Jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha *tai saada sovittu vakiokorvaus*, jollei 6 §:stä muuta johdu.

Jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai jos kauppa jää syntymättä muusta kuin tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjän on viipymättä palautettava saamansa käsiraha. Jos myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovittu käsirahan vastaanottamisen yhteydessä, myyjän on käsirahan palauttamisen lisäksi suoritettava tarjouksen tekijälle hyvityksenä sovittua käsirahaa vastaava määrä, jollei 6 §:stä muuta johdu. *Jos käsirahan sijasta on sovittu vakiokorvauksesta, myyjän on tässä momentissa säädetyin edellytyksin suoritettava tarjouksen tekijälle sovittua vakiokorvausta vastaava rahamäärä.*

3 a §

Ennakkomarkkinoinnissa suoritetun varausmaksun merkitys

Jos kauppa tehdään, varausmaksu on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Jos kauppa jää syntymättä, myyjän on palautettava varausmaksu.

4 §

*Kielto vastaanottaa käsirahana **tai varausmaksuna** vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta*

Käsirahana *tai varausmaksuna* ei saa ottaa vekselisitoumusta eikä muuta sitoumusta,

Voimassa oleva laki

jonka luovutus tai panttaus rajoittaa tarjouksen tekijän oikeutta tehdä 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun ostotarjouksen tai sopimuksen perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan.

Ehdotus

jonka luovutus tai panttaus rajoittaa tarjouksen tai varauksen tekijän oikeutta tehdä 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun varauksen tai ostotarjouksen taikka sopimuksen perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan.

4 luku

Uuden asunnon kauppa*Yleiset säännökset*

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunto-osakkeen. Mitä tässä luvussa säädetään asunto-osakkeen kaupasta, sovelletaan myös, jos samassa yhteydessä myydään osake, joka oikeuttaa hallitsemaan muita asumiseen läheisesti liittyviä tiloja kuten asuinrakennusten yhteydessä olevia autotalleja tai varastotiloja.

Luvun säännöksiä sovelletaan myös, kun elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudis- tai korjausrakentamisen jälkeen.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevien 6 luvun säännösten soveltamisesta uuden asunnon kauppaan eräissä tapauksissa säädetään 6 luvun 1 §:n 2 momentissa.

3 §

Velvollisuus vakuuden asettamiseen

Jos asunto-osake myydään yhtiöstä, joka on ollut 2 luvun mukaisen sääntelyn alainen, ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on ennen kaupantekoa asetettava ostajan ja yhtiön hyväksi 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta vastaava vakuus kauppasopimuksen

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun:
1) perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa; tai

2) elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Mitä tässä luvussa säädetään asunnon kaupasta, sovelletaan myös, jos samassa yhteydessä myydään osake tai osuus, joka oikeuttaa hallitsemaan asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, kuten asuinrakennusten yhteydessä olevia autotalleja tai varastotiloja.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevien säännösten soveltamisesta uuden asunnon kauppaan eräissä tapauksissa säädetään 6 luvun 1 §:n 2 momentissa.

3 §

Velvollisuus täydentää 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta

Jos asunto myydään asuntoyhteisöstä, joka on ollut 2 luvun mukaisen sääntelyn alainen, ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on ennen kaupantekoa asetettava ostajan ja yhteisön hyväksi 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta vastaava vakuus asunnon kauppaa

täyttämistä. Erillistä vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos 2 luvun 17 §:n mukaisesti asetettu vakuus riittää kattamaan tässä pykälässä tarkoitetun kaupan.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun vakuuteen on vastaavasti sovellettava, mitä 2 luvun 17 §:ssä säädetään. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa vähintään kuuden kuukauden ajan siitä, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan. Jos velvollisuus pitää vakuus voimassa 2 luvun 17 §:n 3 momentin perusteella päättyy sitä ennen, vakuus on jäljellä olevan ajan voimassa vain ostajan hyväksi.

koskevan sopimuksen täyttämistä. Erillistä vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos 2 luvun 17 §:n mukaisesti asetettu vakuus riittää kattamaan tässä pykälässä tarkoitetun kaupan. Mitä tässä momentissa säädetään vakuuden täydentämisestä, ei kuitenkaan koske sellaisesta yhteisöstä myytäviä asuntoja, johon on rakentamiskäytön aikana sovellettu 2 luvun 18 b §:ää.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun vakuuteen on vastaavasti sovellettava, mitä 2 luvun 17—18 a §:ssä säädetään. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa vähintään kuuden kuukauden ajan siitä, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan. Jos velvollisuus pitää vakuus voimassa 2 luvun 17 §:n 3 momentin perusteella päättyy sitä ennen, vakuus on jäljellä olevan ajan voimassa vain ostajan hyväksi.

3 a §

Suorituskyvyttömyysvakuus, jos asunto ei ole kuulunut 2 luvun soveltamisalaan

Jos asuntoa myydään tai muuten markkinoidaan kuluttajalle sellaisesta asunoyhteisöstä, joka ei ole ollut 2 luvun sääntelyn alainen, myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että yhteisön ja ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus. Vakuutta ei kuitenkaan tarvita, jos kysymys on lisärakentamisesta ja asuntoa myy tai markkinoi se asunoyhteisö, jolle uudet asunnot on rakennettu.

Vakuus on otettava ennen kuin asunoyhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Velvollisuudesta toimittaa loppukatselmushakemuksen yhteydessä todistus vakuudesta, säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 152 a §:ssä. Vakuuden antajan on pyynnöstä annettava myyjälle mainitussa pykälässä säädetyt vaatimukset täyttävä todistus.

Hallinnan ja asiakirjojen luovutus, kustannusten jako ja vaaranvastuu uuden asunnon kauppapassissa

4 §

Asunnon hallinnan sekä osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus

Jollei toisin ole sovittu, myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa ennen kuin kauppahinta maksetaan tai 29 §:n 3 momentissa tarkoitetun erän osalta, ennen kuin se talletetaan mainitun säännöksen mukaisesti.

Asunto-osakkeen ostajan oikeudesta saada osakekirja hallintaansa turva-asiakirjojen säilyttäjältä rakentamisvaiheen päätyttyä säädetään 2 luvun 6 §:ssä. Muissa tapauksissa myyjän on, jollei toisin ole sovittu, luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ostajalle samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan.

Jollei toisin ole sovittu, myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa ennen kuin kauppahinta maksetaan tai 29 §:n 3 momentissa tarkoitetun erän osalta, ennen kuin se talletetaan mainitun säännöksen mukaisesti. *Kauppahintaan rinnastetaan sellaiset ostajan velvoitteet, jotka perustuvat myyjän kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu maksettavaksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta. Myyjän on kuitenkin luovutettava asunnon hallinta ostajalle, jos lisä- tai muutostöitä ei ole myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi suoritettu loppuun silloin, kun kauppahinta pitäisi maksaa.*

Ostajan oikeudesta saada osakekirja tai osuuskirja hallintaansa turva-asiakirjojen säilyttäjältä rakentamisvaiheen päätyttyä säädetään 2 luvun 6 §:ssä. Muissa tapauksissa myyjän on, jollei toisin ole sovittu, luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ostajalle samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Asuntokaupasta johtuvan leimaveron maksuvelvollisuudesta ostajan ja myyjän välisessä suhteessa säädetään 6 luvun 6 §:ssä.

Ostajan velvollisuudesta suorittaa varainsiirtoveroa säädetään varainsiirtoverolaissa (931/1996).

Uuden asunnon virhe

15 §

Asuntoa koskevat tiedot

Asunnossa on virhe myös, jos:

2) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (847/83) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

17 a §

Tiedot takuusta

Takuusta on selkeästi käytävä ilmi:

1) takuun sisältö sekä se, että ostajalla on lain mukaiset oikeudet, ja että takuulla ei rajoiteta näitä oikeuksia;

2) takuun antaja, voimassaoloaika ja -alue sekä muut takuuseen perustuvien vaatimusten esittämisen kannalta tarpeelliset tiedot.

Ostajan pyynnöstä takuu on annettava kirjallisesti tai sähköisesti siten, että tietoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät ostajan saatavilla.

Ostajalla on oikeus vedota takuuseen, vaikka se ei täyttäisi tässä pykälässä säädettyjä vaatimuksia.

Uuden asunnon virheen seuraamukset

18 §

Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnossa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyt-

18 §

Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan *asunnoissa ja asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvissa kiinteistön muissa osissa* ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jäl-

Voimassa oleva laki

töönnettäväksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle vähintään kuukautta ja 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettua vakuuden antajalle vähintään *kahta* kuukautta ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

Ehdotus

keen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen *tai lisää rakennetut asunnot* käyttöönnettäväksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle, *asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettua vakuuden antajalle* vähintään *kuukautta* ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

19 §

Virheilmoitus

Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt sen havaita.

Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä *ja siihen perustuvista vaatimuksistaan* kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt sen havaita.

22 §

Myyjän velvollisuus oikaista virhe

Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi rakennuksen muulle asukkaalle haittaa, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai rakennuksen omistajalle, oikaisu edellyttää tällaisen asukkaan suostumusta. Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi mainitunlaista haittaa rakennuksen yhteisissä tiloissa, oikaisu edellyttää rakennuksen omistajan suostumusta.

Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi *yhtiön muulle osakkeenomistajalle* haittaa, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai rakennuksen omistajalle, oikaisu edellyttää tällaisen *osakkeenomistajan* suostumusta. Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi mainitunlaista haittaa rakennuksen yhteisissä tiloissa, oikaisu edellyttää rakennuksen omistajan suostumusta.

23 §

Myyjän oikeus oikaista virhe

Vaikka ostaja ei vaatisi virheen oikaisemista, myyjä saa omalla kustannuksellaan

23 §

Myyjän oikeus oikaista virhe

Vaikka ostaja ei vaatisi virheen oikaisemista, myyjä saa omalla kustannuksellaan

suorittaa tällaisen oikaisun, jos hän ostajan ilmoitettua virheestä viipymättä tarjoutuu tekemään sen. Ostaja saa kieltäytyä oikaisusta, jos siitä aiheutuisi hänelle olennaista haittaa, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siitä, että hänelle aiheutuvat kustannukset jäävät korvaamatta, taikka jos kieltäytymiseen on muu erityinen syy.

suorittaa tällaisen oikaisun, jos hän ostajan ilmoitettua virheestä viipymättä tarjoutuu tekemään sen. Ostaja saa kieltäytyä oikaisusta, jos siitä aiheutuisi hänelle olennaista haittaa, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siitä, että hänelle aiheutuvat kustannukset jäävät korvaamatta, taikka jos kieltäytymiseen on muu erityinen syy. *Rakennuksen omistajan ja yhtiön muun osakkeenomistajan suostumuksen osalta noudatetaan, mitä 22 §:n 2 momentissa säädetään.*

25 §

Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi

Ostaja menettää oikeutensa purkaa kauppa virheen vuoksi, jos hän viivyttelee kohtuuttoman kauan purkuilmoituksen tekemisessä eivätkä olosuhteet ole sellaiset kuin 20 §:ssä mainitaan.

Jos osaomistusasunnon virhettä ei oikaista eikä virhe ole sellainen, joka oikeuttaisi ostajan purkamaan kaupan, ostajalla on oikeus hinnanalennuksen sijasta saada kohtuullinen korvaus virheen aiheuttamasta haitasta.

Ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

26 a §

Virhe asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa

Jos virhe ilmenee asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, koskee yhteisöä soveltuvin osin se, mitä 18—20 §:ssä, 22—24 §:ssä ja 26 §:ssä säädetään ostajasta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus vaatia myös 1 momentissa tarkoitetun virheen oikaisemista tai muita virheen seuraamuksia, jos asuntoyhteisölle ei ole valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettua hallitusta. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske asunnon osaomistusyhteisössä ostanutta ostajaa.

Lisäksi ostajalla on toissijainen oikeus esittää vaatimuksia sellaisen 1 momentissa tarkoitetun virheen vuoksi, jolla on suoria

haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan huoneistoon.

26 b §

Asuntoyhteisön oikeus vaatia muiden virheiden oikaisua ostajan lukuun

Jos muun kuin 26 a §:ssä tarkoitettun virheen oikaiseminen on välttämätöntä, asuntoyhteisöllä, jonka omistamassa rakennuksessa asunto sijaitsee, on oikeus ostajan lukuun vaatia myyjältä virheen oikaisua 22 §:n mukaisesti.

*Muut virheet **uuden** asunnon kaupassa*

27 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos osakeyhtiön, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, taloudellinen tila rakentamisvaiheen päättyessä on heikempi kuin mitä voimassa oleva taloussuunnitelma edellyttää.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä 19 §:n 3 momentissa sekä 21, 25 ja 26 §:ssä säädetään. Ostaja ei saa vedota taloudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei ole kuitenkaan tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos *asuntoyhteisön*, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, taloudellinen tila rakentamisvaiheen päättyessä on heikempi kuin mitä voimassa oleva taloussuunnitelma edellyttää.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä 19 §:n 3 momentissa sekä 21, 25 ja 26 §:ssä säädetään. Ostaja ei saa vedota taloudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita *myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan* kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei ole kuitenkaan tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

28 §

Oikeudellinen virhe

Ostaja ei saa vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on ha-

Ostaja ei saa vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita *myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan* koh-

vainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei ole kuitenkaan tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Mitä 19 §:n 3 momentissa ja 21 §:ssä säädetään, sovelletaan myös, kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe.

30 §

Hinnankorotusehdon mitättömyys

Jos kauppa koskee 2 luvun 1 §:ssä tarkoitettua yhtiön osakkeita, ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus määrätyin edellytyksin korottaa sovittua kauppahintaa, on mitätön. Yhtiön taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

tuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei ole kuitenkaan tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Mitä 19 §:n 3 momentissa ja 21 §:ssä säädetään, sovelletaan myös, kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe.

30 §

Hinnankorotusehdot

Jos asunto myydään asuntoyhteisöstä, johon sovelletaan tai johon on sovellettu 2 luvun säännöksiä taloussuunnitelmasta, ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus määrätyin edellytyksin korottaa sovittua kauppahintaa, on mitätön. Yhteisön taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

Myytäessä asunto muusta asuntoyhteisöstä rakentamisvaiheessa hinnankorotusehto on pätevä edellyttäen, että korotus perustuu:

1) sellaiseen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta-arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella myyjä on rakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan;

2) sellaiseen laissa sallittuun rahanarvon muutoksen huomioon ottamiseen, jonka perusteella myyjä on rakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan; tai

3) sellaiseen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan muuhun kustannusten lisäykseen, jota myyjän ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Hinnankorotuksesta ja sen perusteesta on ilmoitettava ostajalle viipymättä.

Muut säännökset uuden asunnon kaupassa

36 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan tai ostaja peruuttaa kaupan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta. Jos ostaja purkaa kaupan myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi, myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun. Jos ostaja on saanut asunnon tai tämän luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitetut asiakirjat hallintaansa, hänen on luovutettava ne takaisin myyjälle.

Jos ostaja purkaa kaupan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu hänen hallintaansa, ja hänen voidaan katsoa saaneen olennaista hyötyä asunnon käyttämisestä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Korvausta määrättäessä on otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on ostajalle aiheutunut, sekä muut seikat.

Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on kaupan purkamisen yhteydessä suoritettava niistä ostajalle kohtuullinen korvaus.

39 §

Asuntoyhteisön oikeus vaatia oikaisua ostajan lukuun

Asuntoyhteisöllä, jonka omistamassa rakennuksessa asunto sijaitsee, on oikeus ostajan lukuun vaatia myyjältä virheen oikaisua 22 §:n mukaisesti. Ostaja voi kuitenkin kieltää edellä tarkoitetun puhevallan käyttämisen omalta osaltaan.

36 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan tai ostaja peruuttaa kaupan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta. Jos kauppa puretaan, myyjän on lisäksi maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun. Jos ostaja on saanut asunnon tai tämän luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitetut asiakirjat hallintaansa, hänen on luovutettava ne takaisin myyjälle.

Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ja ostaja on saanut asunnosta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on ostajalle aiheutunut, sekä muut seikat.

(kumotaan)

42 §

Rangaistussäännös

Joka myy tai muutoin markkinoi asuntoa kuluttajalle 3 a §:n vastaisesti ilman, että yhteisön ja ostajien hyväksi on asetettu 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus, on hänet tuomittava vakuussäännösten rikkomisesta sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi, jollei teosta ole säädetty muualla laissa ankarampaa rangaistusta.

5 luku

Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

1 §

Asuntoyhteisön oikeus vedota rakentamista koskevaan sopimukseen

*Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske
osaomistusyhteisöä.*

2 §

Oikeus korvaukseen yhteisöoikeudellisten säännösten nojalla

*Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske
osaomistusyhteisöä eikä sen osakasta tai jä-
sentä.*

3 §

Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuu myöhemmälle ostajalle

Ostajalla ei kuitenkaan ole tällaista oi-
keutta:

2) siltä osin kuin asunnon ensimmäinen
myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon ai-
kaisemmalle omistajalle;

2) siltä osin kuin asunnon ensimmäinen
myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon ai-
kaisemmalle omistajalle tai asuntoyhteisöl-
le;

4 §

Virheilmoitus

Ostaja menettää oikeutensa esittää vaatimuksia 3 §:n nojalla, jollei hän ilmoita virheestä asunnon ensimmäiselle myyjälle kohdullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita ja kun hänellä oli käytettävissään vaatimuksen esittämiseksi tarvittavat tiedot asunnon ensimmäisestä myyjästä.

4 §

Virheilmoitus

Ostaja menettää oikeutensa esittää vaatimuksia 3 §:n nojalla, jollei hän ilmoita virheestä *ja siihen perustuvista vaatimuksistaan* asunnon ensimmäiselle myyjälle kohdullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita ja kun hänellä oli käytettävissään vaatimuksen esittämiseksi tarvittavat tiedot asunnon ensimmäisestä myyjästä.

5 §

Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi

Tämän lain 2 luvun 17 §:n, 19 §:n tai 4 luvun 3 §:n mukainen vakuus on voimassa myös sellaisen ostajan hyväksi, joka mainittujen säännösten mukaisena vakuuden voimassaoloaikana on ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä.

5 §

Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi

Tämän lain 2 luvun 17, 18 b, 19 tai 19 c §:n *taikka* 4 luvun 3 *ja* 3 a §:n mukainen vakuus on voimassa myös sellaisen ostajan hyväksi, joka mainittujen säännösten mukaisena vakuuden voimassaoloaikana on ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä.

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa*Yleiset säännökset*

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännökset koskevat myyjän ja ostajan välistä suhdetta, kun asunto myydään käytettynä.

Luvun säännöksiä sovelletaan myös, kun muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudis- tai korjausrakentamisen jälkeen.

Käytetyn asunnon ostajan oikeudesta esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle säädetään

Luvun säännöksiä sovelletaan myös, kun muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai *uudisrakentamiseen verrattavan* korjausrakentamisen jälkeen.

Käytetyn asunnon ostajan oikeudesta esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle säädetään

5 luvussa.

5 luvussa. *Sama oikeus on sillä, joka ostaa asunnon käytettynä suoraan ensimmäiseltä myyjältä.*

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Ostajan velvollisuudesta suorittaa varainsiirtoveroa säädetään varainsiirtoverolaissa.

6 §

Varainsiirtoveron maksaminen

Jollei toisin ole sovittu, ostaja vastaa kaupan osapuolten välisessä suhteessa kaupasta mahdollisesti johtuvan leimaveron maksamisesta.

Valtion oikeudesta periä leimaveron kaupan osapuolilta säädetään leimaverolaissa (662/43).

(kumotaan, ks. 5 § 4 mom.)

Käytetyn asunnon virheen seuraamukset

14 §

Virheilmoitus

Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

Jollei ostaja ilmoita virheestä myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

Jollei ostaja ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. *Jos asunto on jo kaupaa tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua kaupantekojankohdasta.* Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkei-

nonharjoittaja.

Ostaja saa 1 ja 2 momentin säännösten es-
tämättä vedota virheeseen, jos myyjä on
menetellyt törkeän huolimattomasti tai kun-
nianvastaisesti ja arvottomasti.

16 §

*Hinnanalennus ja kaupan purku virheen
vuoksi*

Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai
muuten virheeseen nähden määrältään koh-
tuulliseen hinnanalennukseen.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos
virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa
eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuul-
lisena.

Ostaja menettää oikeutensa purkaa kauppa
virheen vuoksi, jollei hän ilmoita purkamis-
esta myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä,
kun on käynyt ilmeiseksi, että purkamisen
edellytykset ovat käsillä. Ostajan laimin-
lyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaiku-
tusta, jos myyjä on menetellyt törkeän hu-
olimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvot-
tomasti.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, os-
tajalla on oikeus purkaa kauppa 4 luvun
25 §:ssä säädetyn edellytyksin.

18 §

*Elinkeinonharjoittajan vastuu asunnossa
tehdyistä korjaus- ja parannustöistä*

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja
asuntoon on hänen toimestaan ennen kaup-
paa tehty korjaus- tai parannustöitä, myyjän
vastuusta korjaus- ja parannustöistä ostajalle
on voimassa, mitä kuluttajansuojalain 8 lu-
vussa säädetään toimeksisaajan vastuusta
suorituksestaan tilaajalle.

16 §

*Hinnanalennus ja kaupan purku virheen
vuoksi*

Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai
muuten virheeseen nähden määrältään koh-
tuulliseen hinnanalennukseen. *Ostajalla on
oikeus saada hinnanalennuksena palautet-
tavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n
2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä
lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahin-
nan.*

*Osaomistusasunnon ostajan oikeudesta
saada hinnanalennuksen sijasta korvausta
virheen aiheuttamasta haitasta on voimassa,
mitä siitä säädetään 4 luvun 25 §:n 2 mo-
mentissa.*

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos
virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa
eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuul-
lisena.

18 §

*Elinkeinonharjoittajan vastuu asunnossa
tehdyistä korjaus- ja parannustöistä*

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja
asuntoon on hänen toimestaan ennen kaup-
paa tehty korjaus- tai parannustöitä, *ostajal-
la on myös oikeus vaatia virheen oikai-
semista ja myyjällä on oikeus oikaista virhe
siten kuin 4 luvun 22—24 §:ssä säädetään.*

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja

myyjä suorittaa ostajan tilauksesta asuntoon korjaus- ja parannustöitä, on voimassa, mitä eräistä kuluttajasopimuksista säädetään kuluttajansuojalain 8 luvussa.

Muut virheet käytetyn asunnon kaupassa

20 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä ennen kaupantekoa on:

1) antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, *tai*

2) jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kaupassa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kaupan kohteessa on 1 momentin 2 kohdan säännöksistä riippumatta taloudellinen virhe aina, jos myyjä on jättänyt antamatta sellaisen 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

20 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

1) myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan,

2) myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kaupassa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; *tai*

3) jos asunnon omistamiseen tai käyttämisen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat kaupan kohteessa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aiheutta edellyttää.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kaupan kohteessa on 1 momentin 2 kohdan säännöksistä riippumatta taloudellinen virhe aina, jos myyjä on jättänyt antamatta sellaisen 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä tässä luvussa virheestä säädetään.

Ostajan velvollisuudet ja ostajan sopimusrikkomusten seuraamukset käytetyn asunnon kaupassa

25 §

Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, ostajan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä 4 luvun 35 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään.

26 §

Kaupan peruuttaminen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, kaupan peruuttamisesta on voimassa, mitä 4 luvun 32 §:ssä säädetään. Ostajan vahingonkorvausvelvollisuus kaupan peruuttamisen johdosta määräytyy tällöin 4 luvun 35 §:n 1 ja 2 momentin mukaisesti.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, ostajan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä 4 luvun 35 §:n 1—3 momentissa säädetään.

26 §

Kaupan peruuttaminen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, kaupan peruuttamisesta on voimassa, mitä 4 luvun 32 §:ssä säädetään. Ostajan vahingonkorvausvelvollisuus kaupan peruuttamisen johdosta määräytyy tällöin 4 luvun 35 §:n 1—3 momentin mukaisesti.

Muut säännökset käytetyn asunnon kaupasta

27 §

Muun kuin myyjän antamat tiedot

Säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupan pantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntiin on syyllistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälittäjä tai muu myyjän edustaja ja myös, kun myyjän tai hänen edustajansa toimesta annetut tiedot sisältyvät isännöitsijätodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena.

Kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta säädetään kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa.

27 §

Muun kuin myyjän antamat tiedot

Säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupan pantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntiin on syyllistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysluokke tai muu myyjän edustaja ja myös, kun myyjän tai hänen edustajansa toimesta annetut tiedot sisältyvät isännöitsijätodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena.

Kiinteistönvälitysluokkeen korvausvastuusta säädetään kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun yhteisön ja sen edustajan korvausvastuusta säädetään 7 luvussa.

28 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ja maksettava sille korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun. Jos ostaja on saanut asunnon tai tämän luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitetut asiakirjat hallintaansa, hänen on luovutettava ne takaisin myyjälle.

Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan ja ostajan voidaan katsoa saaneen olennaista hyötyä asunnon käyttämisestä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat.

28 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan tai ostaja peruuttaa kaupan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta. Jos kauppa puretaan, myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun. Jos ostaja on saanut asunnon tai tämän luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitetut asiakirjat hallintaansa, hänen on luovutettava ne takaisin myyjälle.

Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ja ostaja on saanut asunnosta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat.

7 luku

Erinäiset säännökset

Panttina olevan asunnon myynti

2 a §

Pantinhaltijan tiedonantovelvollisuus ja vastuu

Mitä tässä laissa säädetään myyjän vastuusta, ei koske pantinhaltijaa hänen myydessään panttina olevan asunnon.

Pantinhaltijan on ennen kaupan päättämistä ilmoitettava ostajalle, että kysymys on pantin myymisestä ja siitä, että pantinhaltijan vastuu perustuu niihin tietoihin, jotka

hän on antanut asuntoa myydessään tai jotka hän on laiminlyönyt antaa. Jos pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja ja asuntoa markkinoidaan kuluttajille, on tiedonantovelvollisuudesta lisäksi voimassa, mitä asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetään.

Pantinhaltija on velvollinen korvamaan 2 momentissa tarkoitetun tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä ostajalle aiheutuneen vahingon. Sama koskee, jos hän on antanut ostajalle virheellisiä tietoja asunnosta taikka on laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta olennaisesta kauppaan vaikuttavasta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä kuuta 20 _____.

Lain 2 luvun säännöksiä ei sovelleta, jos kysymyksessä olevan asuntoyhteisön osakkeita tai osuuksia on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen tämän lain voimaantuloa.

Lain 3 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen tämän lain voimaantuloa maksettuihin varausmaksuihin tai sovittuihin vakiokorvaus- ehtoihin.

Lain 4 luvun 3 a §:n säännöksiä ei sovelleta, jos rakennusta koskeva rakennuslupa on myönnetty ennen tämän lain voimaantuloa.

Lain 4 ja 6 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen.

Lain 7 luvun 2 a §:n säännöksiä pantinhaltijan vastuusta ei sovelleta vahinkoihin, jotka aiheutuvat menettelystä ennen tämän lain voimaantuloa.

2.

Laki**kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15 päivänä joulukuuta 2000 annetun lain (1074/2000) 18 §:n otsikko, sekä
lisätään lakiin uusi 16 a ja 17 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

16 a §

Varausmaksu ennakkomarkkinoinnissa

Välitysliikkeen tulee vastaanottaessaan toimeksiantajan lukuun asuntokauppalaain (843/1994) 3 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun varausmaksun huolehtia siitä, että varauksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan varauksen ehdot. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos varaus on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa.

Sen jälkeen kun välitysliike on vastaanottanut varausmaksun, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta varausmaksua kyseisestä suunnitteilla olevasta asunnosta ennen kuin varausmaksu on palautettu varauksen tekijälle.

Jos kauppa jää syntymättä, välitysliikkeen on palautettava varausmaksu viipymättä varauksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole luovutettu myyjälle.

17 a §

Vakiokorvaus

Jos tarjouksen tekijä sitoutuu välityskohdeesta tekemänsä ostotarjouksen vakuudeksi suorittamaan määrätyn korvauksen (vakio-

korvaus) sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta, välitysliikkeen tulee ostotarjouksen vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan tarjouksen tekijän antama sitoumus vakio-korvauksen suorittamisesta sekä kaikki tarjouksen ehdot. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa.

Jos kauppaa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja toimeksiantaja saa sovittun vakiokorvauksen, saa välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen mukaan mahdollisesti tuleva osuus olla enintään puolet tästä korvauksesta, kuitenkin enintään sovittun välityspalkkion määrä.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovelleta, jos välityskohde on kiinteistö.

18 §

Varausmaksu

18 §

Varausmaksu vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeussopimuksen tekemiseksi

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

Lain säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa maksettuun varausmaksuun tai sovittuun vakiokorvausehtoon.

3.

Laki**kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun lain (42/1978) 1 §:n 1 momentin 3-6 kohta, sellaisina kuin ne ovat laissa 343/2002, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on:

3) antaa ratkaisusuosituksia asunnon kauppaa, asunnon ostotarjousta tai asunnosta tehtyä käsirahasopimusta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka kuluttajat taikka asunnon myyjänä tai tarjoana olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäväksi;

4) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppain (843/1994) 2 luvun 17 §:ssä ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitetun vakuuden vapauttamista koskeviin yksittäisiin riita-asioihin riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi;

5) antaa ratkaisusuosituksia korkolain (633/1982) 11 §:ssä tarkoitettua viivästyskoron sovittelua koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, joita velalliset saattavat lautakunnan käsiteltäväksi, edellyttäen, että velallisen sovitteluvaatimukseen sisältyy ainakin yksi kuluttajasaatava.

3) antaa ratkaisusuosituksia asunnon kauppaan liittyvissä yksittäisissä riita-asioissa, jotka kuluttajat, *asuntoyhteisöt* taikka asunnon myyjänä tai tarjoana olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäväksi;

4) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppain (843/1994) 2 luvun 17 §:ssä, *18 b §:ssä* ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitetun vakuuden *käyttöönottoa tai* vapauttamista koskeviin yksittäisiin riita-asioihin riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi;

5) *antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppain 7 luvun 1 §:ssä tarkoitettua takautumisoikeutta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka asunnon myyjänä olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäväksi;*

6) antaa ratkaisusuosituksia korkolain (633/1982) 11 §:ssä tarkoitettua viivästyskoron sovittelua koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, joita velalliset saattavat lautakunnan käsiteltäväksi, edellyttäen, että velallisen sovitteluvaatimukseen sisältyy ainakin

Voimassa oleva laki

Ehdotus

yksi kuluttajasaatava.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 _____ .

4.

Laki**maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999)
 142 §:n 2 momentti, sekä
lisätään lakiin uusi 152 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

142 §

Lupapäätöksestä ilmoittaminen

 Lupapäätös toimitetaan hakijalle. Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan myös asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

 Lupapäätös toimitetaan hakijalle. *Hakijalle on lisäksi toimitettava Kuluttajaviraston laatima ohje asuntokauppain (843/1994) mukaisista vakuusvaatimuksista, jos rakennuslupa myönnetään asuinrakennuksen rakentamiseen perustetulle tai perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, osakeyhtiölle tai asunto-osuuskunnalle. Sama koskee, jos rakennuslupa myönnetään tällaisen yhteisön rakennukseen tulevien uusien asuinhuoneistojen rakentamiseen.* Lupapäätös tai sen jäljennös toimitetaan myös asetuksella säädettäville viranomaisille ja niille, jotka ovat sitä huomautuksessa tai erikseen pyytäneet.

 152 a §

Loppukatselmuksen hakijan velvollisuus toimittaa vakuustodistus

Edellä 142 §:ssä tarkoitetun asunto-osakeyhtiön, muun osakeyhtiön tai asunto-osuuskunnan on loppukatselmusta hakieksaan toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle todistus asuntokauppain mukaisen vakuuksien asettamisesta. Todistuk-

Ehdotus

sen on oltava lääninhallituksen, pankin tai muun luottolaitoksen taikka vakuutusyhtiön antama ja siitä on käytävä ilmi, minkälaista vakuutta ja mitä rakentamishanketta todistus koskee sekä kenen hyväksi vakuus on voimassa.

Jos todistusta ei toimiteta, rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava siitä Kulltajavirastolle, paitsi jos on selvää, että uudet asunnot on tarkoitettu vuokrattaviksi, asumisoikeusasunnoiksi tai rakennushankkeeseen ryhtyneen omaan käyttöön.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 152 a §:ää ei sovelleta, jos rakennusta koskeva rakennuslupa on myönnetty ennen tämän lain voimaantuloa.

Valtioneuvoston asetus asuntokaupoista

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministeriön esittelystä, säädetään 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) nojalla:

1 §

Eräiden rahamäärien yläraja

Asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetun rahamäärän yläraja on neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta. Asuntokauppalain 3 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettu yläraja sille rahamäärälle, jonka tarjouksen tekijä voi menettää tai myyjä voi joutua suorittamaan hyvityksenä, on neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta.

2 §

Turva-asiakirjat uudis- ja korjausrakentamishankkeissa

Asuntokauppalain 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja turva-asiakirjoja ovat uudis- ja korjausrakentamishankkeissa:

1) yhtiön perustamiskirja, kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys, yhtiökokouksen pöytäkirja tai muu selvitys niistä yhtiöjärjestykseen tehdyistä muutoksista, jotka eivät käy ilmi kaupparekisteristä, ja todistus yhtiöjärjestyksestä koskevan muutosilmoituksen jättämisestä kaupparekisteriin taikka muuta yhteisöä koskevat vastaavat asiakirjat tai selvitykset;

2) yhteisön taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset yhteisölle myönnettujen luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista ja lyhennyssuunnitelmista;

3) lainhuutotodistus sekä lisäksi kiinteistön kauppa- tai muu saantokirja tai todistus erityisen oikeuden kirjaamisesta sekä lisäksi maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys hallintaoikeudesta maa-alueeseen, jolle ra-

kennukset rakennetaan tai jolla korjausrakennettava rakennus on;

4) rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote sekä tarvittaessa muu täydentävä selvitys kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasitteista, rasituksista ja muista oikeuksista;

5) rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 49 §:ssä tarkoitettut lupapiirustukset;

6) rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset;

7) rakentamista taikka korjausrakentamista koskeva urakka- tai muu sopimus, tai jos sopimusta kokonaisurakasta ei ole tehty, osaurakoista tehdyt sopimukset sekä arvio myöhemmin tehtävien osaurakkasopimusten urakkahinnoista; sopimuksesta on käytävä ilmi urakkahinta ja, jos sopimuksen liitteitä ei toimiteta turva-asiakirjojen säilyttäjälle, luettelo sopimuksen liitteistä; ja

8) asuntokauppalain 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat va-
kuusasiakirjat.

3 §

Turva-asiakirjat lisärakentamishankkeissa

Asuntokauppalain 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja turva-asiakirjoja ovat lisärakentamishankkeissa:

1) yhtiön kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys, yhtiökokouksen pöytäkirja tai muu selvitys niistä yhtiöjärjestykseen tehdyistä muutoksista, jotka eivät käy ilmi kaupparekisteristä, ja todistus yhtiöjärjestyksestä koskevan muutosilmoituksen jättämisestä kaupparekisteriin taikka muuta yhteisöä koskevat vastaavat asiakirjat tai selvitykset;

2) lisärakentamishankkeen taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset hanketta varten myönnettyjen luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista ja lyhennyssuunnitelmista;

3) rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:ssä tarkoitetut lupapöytäkirjat;

4) rakennustapaselostus ja erikoistyytelöselostukset;

5) lisärakentamista koskeva urakka- tai muu sopimus, tai jos sopimusta kokonaisuudesta ei ole tehty, osaurakoista tehdyt sopimukset sekä arvio myöhemmin tehtävien osaurakkasopimusten urakkahinnoista; sopimuksesta on käytävä ilmi urakkahinta ja, jos sopimuksen liitteitä ei toimiteta turvasasiakirjojen säilyttäjälle, luettelo sopimuksen liitteistä; ja

6) asuntokauppalain 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat.

4 §

Turva-asiakirjojen alkuperäisyyttä koskevat vaatimukset

Edellä 2 ja 3 §:ssä tarkoitetut yhteisön ja lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmat sekä vakuusasiakirjat on luovutettava turvasasiakirjojen säilyttäjälle alkuperäisinä. Muista turva-asiakirjoista voidaan ottaa säilytettäväksi oikeaksi todistetut jäljennökset. Turvasasiakirjojen säilyttäjällä on kuitenkin aina oikeus saada nähtäväkseen alkuperäiset asiakirjat.

5 §

Taloussuunnitelma uudis- ja korjausrakentamishankkeissa

Edellä 2 §:n 2 kohdassa tarkoitettuun yhteisön taloussuunnitelmaan on merkittävä:

1) yhteisön maapohjan hankintakustannukset tai kirjanpitoarvo taikka vuokrauskustannukset;

2) yhteisön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin;

3) uudis- tai korjausrakentamishankkeen toteuttamisen pohjana oleva arvio rakennus-

kustannuksista, joihin on sisällytettävä urakkahinta, tai jos sopimusta kokonaisuudesta ei tehdä, osaurakkasopimusten yhteenlaskettu hinta, erillishankintoina tehtävien tarvikkeiden ja laitteiden hankinta- ja asentamiskustannukset sekä suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot;

4) luettelo yhteisön kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista panttikirjoista ja niiden haltijoista;

5) yhteisön ottamien ja otettavaksi suunniteltujen luottojen pääomat, korot, laina-ajat, lyhennyssuunnitelmat ja tiedot luottojen vakuuksista;

6) yhteisöä sitovat erityiset velvoitteet, joista yhteisön on kokonaan tai osaksi vastattava osakkailta tai jäseniltä perittävillä varoilla;

7) tiedot yhteisölle otettujen tai rakentamisvaiheen aikana yhteisön hyväksi tulevien vakuutusten lajeista, vakuutuksenantajista ja vakuutussummista;

8) rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenevät yhtiövästikkeen ja asunnon käyttöön liittyvien muiden maksujen arvioidut määrät alkaen kunkin rakennuksen arvioidusta käyttöönottamisajankohdasta;

9) selvitys tehdyistä tai suunnitelluista sopimuksista kunnallistekniikan, isännöinnin, huollon, puhtaanapidon ja muiden vastaavien tehtävien hoitamisesta sekä arvio niistä yhteisölle aiheutuvista kustannuksista; sekä

10) selvitys yhteisölle hankituista tai hankittavaksi suunnitelluista osakkeista tai osuuksista muissa yhteisöissä.

Perustajaosakkaan ja yhteisön hallituksen on allekirjoitettava taloussuunnitelma.

6 §

Lisärakentamishankkeen taloussuunnitelma

Edellä 3 §:n 2 kohdassa tarkoitettuun lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmaan on merkittävä:

1) hankkeen rahoittamiseksi otettujen tai otettavaksi suunniteltujen luottojen pääomat, korot, laina-ajat, lyhennyssuunnitelmat ja tiedot luottojen vakuuksista;

2) lisärakentamishankkeen toteuttamisen pohjana oleva arvio rakennuskustannuksista,

joihin on sisällytettävä urakkahinta, tai jos sopimusta kokonaisurakasta ei tehdä, osaurakkasopimusten yhteenlaskettu hinta, erillishankintoina tehtävien tarvikkeiden ja laitteiden hankinta- ja asentamiskustannukset sekä suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot;

3) tiedot rakentamisvaiheen aikana yhteisön hyväksi tulevien vakuutusten lajeista, vakuutuksenantajista ja vakuutussummista;

4) yhteisön talousarvio sille tilikaudelle, jolloin uudet asunnot arvioidaan otettavaksi käyttöön, ja sen pohjalta laadittu arvio yhtiövästikkeestä ja muista asunnon käyttöön liittyvistä maksuista kyseisenä tilikautena.

Perustajaosakkaan ja yhteisön hallituksen on allekirjoitettava taloussuunnitelma ja arvio uusien asuntojen käyttämiseen liittyvistä maksuista.

7 §

Eräiden turva-asiakirjojen luovuttaminen säilytettäväksi

Edellä 2 §:n 6 kohdassa ja 3 §:n 4 kohdassa mainitut asiakirjat ja rakentamisvaiheen alkaessa solmimatta olevat 2 §:n 7 kohdassa ja 3 §:n 5 kohdassa tarkoitetut osaurakkasopimukset voidaan luovuttaa säilytettäväksi myöhemmin kuin mitä asuntokauppalain 2 luvun 4 §:n 2 momentissa edellytetään, kuitenkin heti kun ne ovat perustajaosakkaan saatavissa.

8 §

Velvollisuus ilmoittaa muutoksista turva-asiakirjojen säilyttäjälle

Perustajaosakkaan on ilmoitettava turva-asiakirjaa tai siitä ilmenevää seikkaa koskevasta muutoksesta turva-asiakirjojen säilyttäjälle kirjallisesti viipymättä, kun muutos on tullut perustajaosakkaan tietoon. Ilmoituksessa on yksilöitävä, mitä turva-asiakirjaa ja mitä seikkaa muutos koskee. Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että säilytettävänä olevaa turva-asiakirjaa oikaistaan muutosta vastaavasti tai että uusi turva-asiakirja toimitetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle heti kun se on perustajaosakkaan saatavissa.

Taloussuunnitelman muuttamisesta ja muu-

tosten ilmoittamisesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

9 §

Poikkeukset muutosten ilmoittamisvelvollisuudesta

Perustajaosakkaan ei tarvitse ilmoittaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle:

1) sellaisia 2 §:n 6 kohdassa ja 3 §:n 4 kohdassa mainittuihin asiakirjoihin tehtyjä muutoksia, joilla voidaan arvioida olevan ostajien kannalta vain vähäistä merkitystä; eikä

2) muutoksia, jotka perustuvat yksittäiseen asuinhuoneistoon ostajan suostumuksella tehtäviin lisä- ja muutostöihin, ellei kyseessä ole yhteisön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluva seikka.

10 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tarkastusvelvollisuus

Sen lisäksi, mitä asuntokauppalaisissa säädetään, turva-asiakirjojen säilyttäjän on turva-asiakirjoja vastaanottaessaan tarkistettava, että:

1) yhteisön taloussuunnitelma on laadittu 3 §:n tai, jos kysymys on lisärakentamisesta, että lisärakentamishankeen taloussuunnitelma on laadittu 6 §:n mukaisesti;

2) asiakirjat täyttävät sisältönsä puolesta asuntokauppalain ja tämän asetuksen mukaiset vaatimukset;

3) perustajaosakkaat, yhteisön hallitus ja tilintarkastajat ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet heidän allekirjoitettavikseen kuuluvat asiakirjat; ja

4) asiakirjoissa esitetyt seikat eivät ole keskenään selvästi ristiriitaisia.

Ottaessaan vastaan asuntokauppalain 2 luvun 15 §:n mukaisesti asunto-osakkeen tai muun yhteisöosuuden kauppaa koskevan ilmoituksen turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että kauppasopimus täyttää asuntokauppalain 2 luvun 11 a §:ssä tai, jos kysymyksessä on osaomistusasunto, 11 b §:ssä säädetty vaatimukset ja että sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu.

11 §

Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuun enimmäismäärä

Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettu vakuuden antajan vastuun enimmäismäärä saadaan rajoittaa siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia niistä rakennuskustannuksista, jotka yhteisön tai lisärakentamishankeen taloussuunnitelmaan on 5 §:n 1 momentin 3 kohdan tai 6 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisesti pitänyt sisällyttää. Jos kysymys on asuntokauppalain 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitettuista kohteista, josta ei ole velvollisuutta laatia taloussuunnitelmaa, enimmäismäärä lasketaan edellä mainituissa säännöksissä tarkoitetuista rakennuskustannuksista. Enimmäismäärä saadaan tarkistaa kalenterivuositain Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin (1995=100) talotyypin indeksin asuinkerros-talo muutosta vastaavasti.

12 §

Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuumäärät

Asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:ssä tarkoitettu yhteisön omavastuu saa olla enintään

kaksi prosenttia 11 §:ssä tarkoitetuista rakennuskustannuksista ja osakkeenostajan omavastuu enintään puolitoista prosenttia asunnosta tehdyn ensimmäisen kaupan velattomasta myyntihinnasta. Omavastuumäärät saadaan tarkistaa kalenterivuositain 7 a §:ssä tarkoitettujen indeksien muutosta vastaavasti.

13 §

Suorituskyvyttömyysvakuudesta korvattavien asumiskulujen enimmäismäärä

Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettu vakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa yhteisöosuuden ostajan ja hänen perheenjäsenensä asumiskuluista siten, että vakuudesta korvataan tarpeelliset ylimääräiset kulut enintään kuuden kuukauden ajalta.

14 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Tällä asetuksella kumotaan 7 päivänä kesäkuuta 1995 annettu asuntokauppa-asetus (854/1995) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

TYÖRYHMÄN KANNANOTTO KULUTTAJAVALITUSLAUTAKUNNAN TOIMINTA- EDELLYTYSTEN TURVAAMISEKSI

Asuntokauppatyöryhmä ehdottaa mietinnössään eräitä laajennuksia kuluttajavalituslautakunnan toimivaltaan asuntokaupan osapuolten oikeusturvan parantamiseksi. Ehdotuksen mukaan lautakunta voisi käsitellä rakentamisvaiheen vakuuksien käyttöön ottamista koskevia erimielisyyksiä. Lisäksi lautakunta voisi käsitellä uuden asuinrakennuksen virheistä syntyviä erimielisyyksiä myös sen asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön hakemuksesta, jonka kunnossapitovastuulle virhe kuuluu. Edelleen lautakunta voisi käsitellä asiat, jotka koskevat tiedonantovirheestä vastuuseen joutuneen myyjän takautumisvaatimusta virheelliset tiedot antanutta asuntoyhteisöä tai sen edustajaa kohtaan. Työryhmän käsityksen mukaan nämä asiat soveltuisivat hyvin lautakunnan asuntokauppaosaston nykyiseen toimialaan.

Työryhmä on perillä kuluttajavalituslautakunnan vaikeasta työtilanteesta ja haluaa tässä yhteydessä korostaa tarvetta eri keinoin parantaa lautakunnan toimintaedellytyksiä. Lautakunnalla ei ole oikeastaan koskaan ollut vireille saatettujen asioiden määrään nähden riittävästi henkilökuntaa, minkä vuoksi asiat ovat jatkuvasti ruuhkautuneita ja käsittelyajat kohtuuttoman pitkiä. Lautakunnan asuntokauppaosastolla valitusten keskimääräinen käsittelyaika ylittää jo yhden vuoden.

Kuluttajavalituslautakunta on asuntokauppalain voimaan tulon jälkeen käsitellyt satoja asuntokauppariitoja, ja siitä on muodostunut asuntokaupan keskeinen oikeusturvaelin. Lautakuntamenettely on riidan osapuolille maksuton ja huomattavasti helpompi tapa saada erimielisyyteen ratkaisu kuin tuomioistuinprosessi. Lautakuntamenettely on myös yhteiskunnalle halvempi vaihtoehto kuin tuomioistuinmenettely. Nämä seikat puoltavat vahvasti lautakunnan toimialan laajentamista. Toisaalta ei voida jättää huomioon ottamatta, että lautakunnan resurssit ovat jo tällä hetkellä alimitoitettuja.

Tässä tilanteessa työryhmä haluaa vedota oikeusministeriöön, jonka hallinnonalalle lautakunta aiotaan siirtää Jäätteenmäen hallituksen hallitusohjelman mukaisesti, että oikeusministeriö pyrkisi varmistamaan lautakunnalle riittävät voimavarat sekä nykyisten että ehdotettujen lisätehtävien asianmukaiseen hoitamiseen.

SAMMANDRAG

I den föreslagna propositionen föreslås tillägg till och ändringar i lagen om bostadsköp och dessutom vissa justeringar i lagen om konsumentklagonämnden, lagen om förmedling av fastigheter och bostadslägenheter samt i markanvändnings- och byggnadslagen. Målet är att undanröja problem som uppdragats vid tillämpningen av lagen om bostadsköp i praktiken.

Lagens allmänna bestämmelser om tillämpningsområdet skall enligt förslaget ses över för att göra det klart att bestämmelserna också gäller delägarbostäder. Med en delägarbostad avses en bostadslägenhet i vilken äganderätten till de aktier eller andelar som ger rätt till att besitta bostaden är delad mellan den stiftande delägaren eller någon annan näringsidkare och den som fått besittningsrätten till bostaden, och vars besittning dessutom grundar sig på ingåendet av ett hyresavtal eller något annat avtal. På grund av särdragen i delägarsystemet blir inte alla bestämmelser i lagen om bostadsköp tillämpliga som sådana. På de skyldigheter som den stiftande delägaren i en delägarsammanslutning har under byggnadsfasen och på köp av delägarbostäder skall i vissa fall specialbestämmelser som ingår i förslaget tillämpas.

Bestämmelserna i lagens 2 kap. om skydd av aktieköpare under byggnadsfasen skall enligt förslaget tillämpas när, förutom bostadsaktier, också andelar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet bjuds ut för försäljning till konsument. Dessutom utsträcks bestämmelserna att gälla sådana situationer där det förutsätts att konsumenten som reserveringsavgift betalar ett penningbelopp som överstiger fyra procent av den köpesumma som avtalats i samband med reserveringen. För närvarande ger inte de i 2 kap. avsedda skyddssystemen med exempelvis säkerheter skydd åt en konsument i ett sådant fall, om inte konsumenten är bunden vid sin reservering. Till kapitlet fogas också specialbestämmelser om byggande av nya bostadslägenheter för bostadsaktiebolag eller andra bostadssammanslutningar till exempel på vinden i gamla flervåningshus.

Dessutom föreslås ändringar i hur en säkerhet under byggnadsfasen och efter den beräknas och frigörs. Förslaget innehåller också specialbestämmelser om säkerhet under byggnadsfasen i en delägarsammanslutning samt om insolvenssäkerhet i tillbyggnadsprojekt. Insolvenssäkerhet krävs enligt förslaget inte i sådana tillbyggnadsprojekt där byggherren är den bostadssammanslutning för vilken lägenheterna byggs.

Till 3 kap. i lagen fogas enligt förslaget bestämmelser om reserveringsavgifter som betalas i samband med förhandsmarknadsföringen samt om de fall där anbudsgivaren som säkerhet för sitt köpeanbud har förbundit sig att betala en på förhand bestämd ersättning, så kallad standardersättning. Om ett köp kommer till stånd, skall reserveringsavgiften i sin helhet betraktas som en del av köpesumman. Om ett köp inte kommer till stånd, skall säljaren återbetala reserveringsavgiften till den som gjort reserveringen, oberoende av orsaken till att köpet inte blir av. Standardersättningen har enligt förslaget en liknande betydelse som handpenningen för närvarande har. Kapitlets tillämpningsområde utvidgas på så sätt att bestämmelserna också, med dispositiv verkan, gäller köpeanbud och reserveringar som gjorts av näringsidkare. Allmänt sett är bestämmelserna i kapitlet enligt förslaget tvingande i flera fall än vad de är i dag.

Till 4 kap., som gäller köp av bostad, fogas enligt förslaget bestämmelser om säljarens skyldighet att också i sådana fall där de bostäder som säljs är färdigställda ordna säkerhet för byggfel för den händelse att säljaren inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. För närvarande behöver en sådan säkerhet ställas bara om bostadsaktier bjuds ut för försäljning till konsument under byggnadsfasen, fastän säkerheten i sin helhet gäller tiden efter att bostäderna blivit färdigställda. Förslaget innehåller också ändringar i bestämmelserna om säljarens ansvar

för fel. Dessa bestämmelser har visat sig vara problematiska särskilt då ett fel har uppdagats i en sådan del av fastigheten som omfattas till bostadssammanslutningens underhållsansvar. Huvudregeln enligt förslaget är att bostadssammanslutningen har en uteslutande rätt att kräva avhjälpande av ett sådant fel eller skadestånd till följd av felet.

Bestämmelserna om reklamation ses över så att det blir enhetliga med bestämmelserna i jordabalken. Köparen och bostadssammanslutningen skall enligt förslaget förutom fel anmäla också de krav som ställs till följd av felet. Vid årsgranskningen av nya bostäder räcker det dock fortfarande med en neutral reklamation.

Till lagen fogas dessutom bestämmelser om ekonomiskt fel vid köp av en begagnad bostad samt om pantinnehavarens skyldigheter och ansvar vid försäljning av en bostad som står som pant.

1.

Lag**om ändring av lagen om bostadsköp**

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 4 § 4 mom., 11 § 2 mom. och 16 § 2 mom., 4 kap. 39 § och 6 kap. 6 §,

ändras 1 kap., 2 kap. 1 och 3 §, 4 § 1 mom., 5—7 och 12 §, 13 § 2 mom., 14 § 3 mom., 15 § 4 mom., 17 och 18 §, 19 § 1 mom., 20 § 1 mom., 21 § 1 mom., 22 § 1 mom., 3 kap. 1—3 § och 4 § 1 mom., 4 kap. 1 och 3 §, 4 § 2 och 3 mom., 5 § 4 mom., 15 § 1 mom. 2 punkten, 18 § 1 mom., 19 § 2 mom., 22 § 2 mom., 23 § 1 mom., 25 § 2 mom., 27 § 2 och 3 mom., 28 § 2 mom., 30 och 36 §, 5 kap. 3 § 2 mom. 2 punkten, 4 § 1 mom. och 5 §, 6 kap. 1, 14, 16, 18 och 20 §, 25 § 2 mom., 26 och 27 § samt 28 § 1 och 2 mom., av dessa 4 kap. 18 § 1 mom. sådant detta lagrum lyder i lag 941/1997, samt

fogas till 2 kap. nya 1 a—1 c, 4 a och 6 a §, till 2 kap. 8 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 317/2001, ett nytt 4 mom., till 2 kap. nya 11 a, 11 b, 17 a, 18 a, 18 b och 19 c §, till 2 kap. 23 § ett nytt 3 mom., till 2 kap. nya 23 a och 23 b §, till 3 kap. en ny 3 a §, till 4 kap. nya 3 a och 17 a §, till 4 kap. 25 § ett nytt 3 mom., till 4 kap. nya 26 a, 26 b och 42 §, till 5 kap. 1 § ett nytt 2 mom., till 5 kap. 2 § ett nytt 2 mom., till 6 kap. 5 § ett nytt 5 mom. och till 7 kap. en ny 2a § som följer:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Lagens tillämpningsområde

Denna lag gäller köp av bostadsaktier och andra sådana andelar som berättigar till besittningen av en bostadslägenhet, skydd av köparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsfasen samt vissa andra rättsförhållanden som ansluter sig till produktion och försäljning av ovan avsedda bostäder och övriga lokaler i bostadssammanslutningar.

Lagen gäller inte

1) överlåtelse av en andel i ett andelslag i vilket medlemskap endast ger rätt att ingå ett hyresavtal med andelslaget,

2) köp av en tidsandelssbostad,

3) överlåtelse av en bostadsrätt enligt lagen om bostadsrätter (650/1990).

Vad som i denna lag bestäms om köp gäller i tillämpliga delar också byte.

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *bostadsaktie* en sådan aktie i ett bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag som ensam eller tillsammans med andra aktier ger rätt att besitta en bostadslägenhet,

2) *bostadssammanslutning* ett bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag i vilket en aktie ensam eller tillsammans med andra aktier ger rätt att besitta en sådan lägenhet som avses i 1 punkten, samt bostadsandelslag,

3) *konsument* en fysisk person som förvärvar en bostadsaktie eller någon annan sådan

andel i en sammanslutning som avses i 1 §, om förvärvet huvudsakligen sker för något annat ändamål än näringsverksamhet,

4) *näringsidkare* en fysisk person eller en enskild eller offentlig juridisk person som yrkesmässigt säljer bostadslägenheter eller bjuder ut sådana för anskaffning mot vederlag,

5) *förhandsmarknadsföring* att på sådana villkor att verksamheten inte hör till tillämpningsområdet för bestämmelserna i 2 kap. bjuda ut en bostad som är under planering eller i byggnadsfasen så att en konsument kan reservera bostaden,

6) *delägarbostad* en bostadslägenhet i vilken äganderätten till de aktier eller andelar som ger rätt till att besitta bostaden är delad mellan den stiftande delägaren eller någon annan näringsidkare och den som fått besittningsrätten till bostaden, och vars besittning dessutom grundar sig på ingäendet av ett hyresavtal eller något annat avtal,

7) *delägarsammanslutning* en bostads-sammanslutning där över hälften av antalet bostadslägenheter är delägarbostäder.

3 §

Stiftande delägare

Med en stiftande delägare avses i denna lag en fysisk person eller en privat eller offentlig juridisk person som under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet.

Som stiftande delägare betraktas dock inte

1) den som har överlåtit äganderätten till en andel i en sammanslutning innan andelarna i sammanslutningen har bjudits ut till en konsument för försäljning, om det inte görs sannolikt att mottagaren är mellanhand för överlåtaren,

2) en konsument som genom en överlåtelse har fått äganderätten till en andel i en sammanslutning innan byggnadsfasen avslutades, om det inte görs sannolikt att personen i fråga är mellanhand för överlåtaren,

3) en fysisk person som i syfte att anskaffa en bostad för sig eller en familjemedlem har

tecknat en andel i en sammanslutning innan byggnadsfasen avslutades.

4 §

Byggnadsfasen

Med byggnadsfasen avses i denna lag perioden innan en bostadssammanslutnings nya eller ombyggda byggnad blir färdig.

Byggnadsfasen har avslutats när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt sammanslutningens byggnad eller byggnader i sin helhet för användning och en styrelse har valts för sammanslutningen enligt 2 kap. 23 §.

I en delägarsammanslutning har byggnadsfasen dock avslutats när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt sammanslutningens byggnad eller byggnader i sin helhet för användning. Om det är fråga om tillbyggnad som avses i 2 kap. 1 c §, har byggnadsfasen avslutats när de nya bostadslägenheterna har godkänts för användning.

5 §

Tillämpning av bestämmelserna på delägarbostäder

Bestämmelserna om bostäder och aktier i denna lag gäller även delägarbostäder och aktieandelar, om inte något annat föreskrivs nedan.

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet bjuds ut till försäljning till en konsument innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bolagets samtliga byggnader eller tillbyggda bostadslägenheter för användning.

Med att bjuda ut till försäljning avses i detta kapitel att en andel i en sammanslutning bjuds ut

1) på sådana villkor att en konsument inte utan påföljder kan dra sig ur köpet, eller

2) på sådana villkor att en konsument kan dra sig ur köpet utan påföljder, men att konsumenten för att reservera andelen i sammanslutningen måste betala ett penningbelopp som överstiger den övre gräns som fastställs genom förordning av statsrådet.

Som en i 2 mom. avsedd påföljd anses inte ett vederlag som konsumenten förbundit sig att betala för ett särskilt uppdrag som gäller planering av till- eller ombyggnad.

1 a §

Tillämpning av bestämmelserna på andra bostadssammanslutningar

Vad som föreskrivs nedan i detta kapitel om aktiebolag och bostadsaktier gäller i tillämpliga delar även andra bostadssammanslutningar och sådana andelar i sammanslutningar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet. Vad som föreskrivs om aktiebrev gäller i tillämpliga delar även andra dokument som bekräftar besittnings- eller äganderätt.

1 b §

Begränsningar i tillämpningsområdet

Detta kapitel tillämpas inte om bolagets byggnader omfattar eller kommer att omfatta sammanlagt högst tre bostadslägenheter och det inte är fråga om ett bostadsaktiebolag eller ett bostadsandelslag.

1 c §

Tillbyggnad

Om det senare byggs till nya bostadslägenheter för ett bolag och aktier som ger rätt att besitta de nya bostadslägenheterna bjuds ut till försäljning till en konsument innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bostadslägenheterna för användning tillämpas på motsvarande sätt vad som föreskrivs i 2—

6 §, 7 §, 11 §, 11 a § 1 mom. 1—7 och 9 punkten och 2 mom., 11 b §, 12 §, 13 § 1 mom. och 14—19 c §, 23 b § och 24 §. Vad som i denna lag föreskrivs om en stiftande delägare gäller i sådana fall den som tecknar eller annars under byggnadsfasen äger en aktie som ger rätt att besitta en ny bostadslägenhet.

Om det bolag för vilket det byggs till nya bostadslägenheter bjuder ut aktier som ger rätt att besitta en bostadslägenhet för teckning till en konsument innan de nya bostadslägenheterna har godkänts för användning, tillämpas de bestämmelser som nämns i 1 mom. med undantag av 19—19 c §. Då bestämmelserna tillämpas har bolaget de förpliktelser som föreskrivits för en stiftande delägare.

3 §

Skyddsdocument

En stiftande delägare skall se till att de handlingar (*skyddsdocument*) som fastställts genom förordning av statsrådet och som gäller aktiebolaget och byggnadsprojektet blir deponerade enligt detta kapitel.

4 §

Deponering av skyddsdocument

Om ett aktiebolag hos en depositionsbank eller något annat kreditinstitut tar upp en kredit som antingen helt eller delvis skall betalas med medel som bärs upp hos aktieägarna efter byggnadsfasen, skall den bank eller det kreditinstitut som beviljat krediten förvara skyddsdocumenten. Om aktiebolaget inte tar upp en sådan kredit, skall den länsstyrelse inom vars område bolagets byggnader är belägna förvara dokumenten. Också i det senare fallet kan dokumenten förvaras av en bank eller ett kreditinstitut som samtycker till det. Den bank eller det kreditinstitut som fått i uppgift att förvara skyddsdocumenten skall hålla dem i förvar i Finland och, om möjligt, på den ort där aktiebolagets byggnader är belägna.

4 a §

Granskning av skyddsdokumenten och överlämnande av dem efter byggnadsfasen

Den som förvarar skyddsdokumenten skall innan skyddsdokumenten tas emot för förvaring granska att de till sitt innehåll motsvarar de krav som uppställs genom förordning av statsrådet. En stiftande delägare skall utan dröjsmål underrättas om de fel och brister som upptäcks och ges möjlighet att rätta dem.

Den som förvarar skyddsdokumenten skall under byggnadsfasen övervaka och granska att de säkerheter som ställts motsvarar kraven i 17 § samt underrätta stiftande delägare och aktieköpare om de brister som upptäcks i säkerheterna. Vad som föreskrivs i detta moment tillämpas inte när det gäller delägarbolag.

Den som förvarar skyddsdokumenten skall också övervaka de köpeavtal som delgetts denne enligt 11 §. När förvararen delgetts köpeavtal för en fjärdedel av bostadslägenheterna och förvararen inte inom en månad efter detta fått del av en i 20 § 1 mom. avsedd kallelse till aktieköparstämma, skall förvararen utan dröjsmål upplysa aktieköparna om köparens rätt att hos länsstyrelsen ansöka om ett bemyndigande att sammankalla aktieköparstämma på bolagets bekostnad. Vad som föreskrivs i detta moment tillämpas inte när det gäller delägarbolag och tillbyggnad.

När byggnadsfasen har avslutats skall skyddsdokumenten överlämnas till aktiebolaget.

5 §

Utlämnande av uppgifter i skyddsdokumenten

Den som förvarar skyddsdokumenten och aktiebolaget skall på begäran lämna upplysningar om skyddsdokumentens innehåll samt kopior av och intyg över dem till stiftande delägare, aktieköpare, revisorer och personer som behöver upplysningar eller dokument för att köpa eller pantsätta aktier eller för att sköta förmedlingsuppdrag. Upplysningar om begränsningar enligt 8—10 § i detta kapitel

av aktiebolagets rätt att ingå förbindelser samt kopior och intyg som gäller dessa uppgifter skall också ges den som behöver dem för att uppfylla sin undersökningsplikt enligt 10 §. En stiftande delägare skall också ges ett i 152 a § markanvändnings- och bygglagen (132/1999) avsett intyg över säkerheter som har ställts i enlighet med detta kapitel.

6 §

Förvaring och överlåtelse av aktiebrev

Den som förvarar skyddsdokumenten skall låta trycka ett bostadsaktiebolags aktiebrev på ett tryckeri som har godkänts för detta samt förvara dem. Förvararen skall ge innehavaren av en panträtt ett intyg över att aktiebrevet är i förvar.

Förvararen får inte utan samtycke av säljaren överlåta aktiebrevet till köparen förrän det har utretts att denne har fullgjort sin skyldighet att betala köpesumman och andra förpliktelser enligt köpeavtalet som kan jämföras med detta. Detsamma gäller sådana förpliktelser som förvararen vet att köparen har och som följer av ett avtal med den stiftande delägaren om till- eller ombyggnad och enligt avtalet skall betalas senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Förvararen skall dock överlåta aktiebrevet till köparen, om till- eller ombyggnadsarbetena till följd av den stiftande delägarens avtalsbrott inte är utförda vid den tidpunkt då köpesumman borde betalas.

Om en aktie har pantsatts, skall aktiebrevet inte överlåtas till köparen utan till innehavaren av panträkten eller, om det finns flera av dem, till den som har den bästa förmånsrätten. Samtidigt skall den som får aktiebrevet i sin besittning ges behövliga upplysningar om de övriga innehavarna av panträttigheter. Säljaren har inte med stöd av en panträtt enligt 4 kap. 29 § 4 mom. rätt att få aktiebrevet i sin besittning. Aktier som inte har sålts skall när byggnadsfasen avslutats överlämnas till säljaren.

Den som förvarar skyddsdokumenten skall förvara aktiebrev för en delägarbostad så länge som delägarförhållandet fortgår. Aktiebrev skall överlåtas till köparen eller innehavaren av en panträtt i enlighet med vad

som föreskrivs i 2 och 3 mom. när äganderätten till aktierna i sin helhet har övergått på köparen.

6 a §

Förvaring och överlåtelse av pantbrev

Pantbrev som utfärdats för inteckning i bolagets fastighet eller i arrenderätten till marken och i byggnaderna skall överlämnas till den som förvarar skyddsdokumenten, om de inte enligt ekonomiplanen utgör säkerhet för bolagets skulder. De pantbrev som är i förvar får lämnas ut endast enligt ekonomiplanen.

När byggnadsfasen har avslutats skall de pantbrev som inte används som säkerhet för bolagets skulder överlämnas till bolaget.

7 §

Arvoden för förvararens uppdrag

Den som förvarar skyddsdokument har rätt att av aktiebolaget uppbära ett skäligt arvode för tryckning av aktiebrev samt för förvaring av skyddsdokument, aktiebrev och pantbrev, för förande av den förteckning som nämns i 15 § och för andra motsvarande uppgifter. Förvararen har dessutom rätt att för intyg och kopior uppbära ett skäligt arvode av den som begär dem.

8 §

Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen

Arvoden som betalas till den revisor och den observatör som aktieköparna valt och övriga kostnader som deras arbete orsakar läggs till bolagets utgifter enligt 21 § 1 mom. och 22 § 1 mom.

11 a §

Innehållet i ett köpeavtal

När en stiftande delägare säljer en bostadsaktie under byggnadsfasen, skall av köpeavtalet åtminstone framgå

- 1) föremålet för köpet,
 - 2) säljaren och köparen,
 - 3) köpesumman och det skuldfria priset, om det avviker från köpesumman, uppgifter om det i 12 § avsedda konto som köpesumman skall betalas in på samt betalningstidtabell och andra betalningsvillkor,
 - 4) tidpunkten för färdigställande av bostadslägenheten och tidpunkten för överlåtelse av bostadslägenhetens besittning eller en uppskattning av dessa tidpunkter,
 - 5) köparens rätt att få upplysningar om skyddsdokumenten samt uppgifter om den som förvarar skyddsdokumenten och adressen till förvaringsstället,
 - 6) arten och beloppet av de säkerheter som ställts till förmån för bolaget och aktieköparna,
 - 7) den tidpunkt vid vilken en i 17 § avsedd säkerhet frigörs utan köparens samtycke och hur köparen skall förfara om denne vill hindra säkerheten från att frigöras,
 - 8) köparnas rätt att vid aktieköparstämman välja revisor och observatör för byggnadsarbetet,
 - 9) säljarens skyldighet att ordna årsgranskning och en redogörelse för bestämmelserna om reklamation (felanmälan) i 4 kap. 18 och 19 §.
- Om en bostadsaktie säljs i ett delägarbolag, behöver de uppgifter som avses i 1 mom. 7 och 8 punkten inte nämnas i köpeavtalet.

11 b §

Innehållet i ett avtal om köp av delägarbostad

När en stiftande delägare under byggnadsfasen säljer en andel av en sådan delägarbostad som hör till tillämpningsområdet för lagen om delägarbostäder som finansierats med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002), skall av köpeavtalet, förutom de uppgifter som avses i 3 § 2 mom. i nämnda lag, även framgå de uppgifter som nämns i 11 a § 1 mom. 4—6 och 9 punkten.

När en stiftande delägare under byggnadsfasen säljer en andel av någon annan delägarbostad, skall av köpeavtalet, förutom de uppgifter som nämns i 11 a § 1 mom. 1—6 och 9 punkten, även framgå

1) om köparen har möjlighet att köpa tilläggsandelar i delägarbostaden,

2) tilläggsandelarnas pris eller grunderna för fastställande av priset samt övriga grundläggande avtalsvillkor,

3) om säljaren förbinder sig att återköpa de sålda andelarna och de grundläggande villkoren för återköp.

12 §

Betalningskonto för köpesumman

En stiftande delägare skall särskilt för varje byggnadsprojekt öppna ett separat konto i den depositionsbank som förvarar skyddsdocumenten. Om någon annan än en depositionsbank förvarar skyddsdocumenten, skall kontot öppnas i en depositionsbank som förvararen godkänt.

Köpesumman för aktierna skall betalas in på ett i 1 mom. nämnt konto. Köpesummor som betalts in på kontot får inte användas för ändamål som är främmande för byggnadsprojektet.

Bolagets revisor och den revisor som aktieägarna valt enligt 22 § har utan hinder av tystnadsplikten rätt att få uppgifter om användningen av det konto som nämns i 1 mom.

13 §

Förbud mot utmätning av sålda aktier och fordringar som grundar sig på köp

En fordran som grundar sig på ett aktieköp kan inte mätas ut för en stiftande delägars skuld till den del som aktiebolaget enligt lagen om aktiebolag (734/1978) har en fordran mot den stiftande delägaren.

14 §

Verkningarna av en stiftande delägars konkurs

De aktieköpare som inte häver köpet med

stöd av 2 mom. får genast rätt att utöva beslutanderätt i aktiebolaget med stöd av de aktier de köpt. Detta gäller dock inte övriga stiftande delägare.

15 §

Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie

Ur förteckningen skall utan hinder av tystnadsplikten upplysningar lämnas till aktieköpare och den som behöver uppgifterna för köp eller pantsättning av en aktie eller för skötseln av ett förmedlingsuppdrag.

17 §

Säkerhet för fullgörande av avtal om byggande och avtal om köp av bostadsaktier

En stiftande delägare är skyldig att se till att säkerhet för fullgörande av avtalet om byggande och avtalen om köp av bostadsaktier ställs till förmån för aktiebolaget och aktieköparna så som anges i denna paragraf. Säkerheten skall vara en bankdeposition, bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring och den skall omfatta också säkerställande av bolagets ekonomiska ställning enligt ekonomiplanen. Om skyldigheten för en stiftande delägare i ett delägarbolag att ställa säkerhet föreskrivs i 18 b §.

Säkerheten för byggnadsfasen skall när bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning uppgå till minst fem procent eller en genom förordning av statsrådet fastställd större andel av de byggnadskostnader som enligt vad som bestäms genom förordning av statsrådet antecknas i ekonomiplanen. Säkerheten för byggnadsfasen skall vid varje tidpunkt motsvara minst tio procent eller en genom förordning av statsrådet fastställd större andel av köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock minst tre månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning.

När säkerheten för byggnadsfasen upphör skall den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som skall motsvara minst två procent eller en genom förordning av statsrådet fastställd större andel av de sammanlagda köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock minst i 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning. Skyldigheten att ställa säkerhet enligt detta moment upphör när 15 månader har förflutit sedan byggnadstillsynsmyndigheten godkände byggnaden för användning.

Om köpesumman för bostadsaktierna är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, skall köpesumman vid beräkning av säkerheten enligt 2 och 3 mom. dock anses vara ett penningbelopp som motsvarar 70 procent av de sålda aktiernas skuldfria pris.

17 a §

Användning av säkerhet

En säkerhet används i första hand för att ersätta en skada som bolaget har vållats genom att avtalet om byggande inte har fullgjorts eller genom fel i byggandet av sådana delar av byggnaden som bolaget skall underhålla.

I andra hand används en säkerhet för att ersätta en skada som en köpare av bostadsaktier har orsakats genom en stiftande delägars avtalsbrott. Om säkerheten inte räcker till för att täcka alla ersättningar till köparna av bostadsaktier, skall säkerhetens belopp i första hand och i proportion till reparationskostnaderna användas för att täcka kostnaderna för avhjälpande av fel och i övrigt fördelas i enlighet med vad som är skäligt med beaktande av storleken och arten av den skada som varje köpare har vållats och omständigheterna i övrigt.

I det fall som avses i 18 § 2 mom. används en säkerhet dock i första hand för att ersätta en skada som på grund av en stiftande delägars avtalsbrott har vållats de köpare av bostadsaktier, vilka vägrat ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs, och i andra hand till godo för bolaget.

18 §

Frigörande av säkerhet

Ett villkor för att en säkerhet helt eller delvis skall kunna frigöras är att aktiebolagets styrelse och köparna av bostadsaktier skriftligen samtycker till det och, då det är fråga att frigöra en säkerhet som avses i 17 § 2 mom., att den som förvarar skyddsdocumenten tillställs en utredning över att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Säkerheten skall frigöras, om den stiftande delägaren har fullgjort sina skyldigheter enligt avtalet om byggande och avtalen om köp av bostadsaktier.

Om bolagets styrelse har gett sitt samtycke enligt 1 mom., kan den ursprungliga säkerheten ersättas med en i 17 § 2 mom. avsedd säkerhet vars belopp motsvarar tio procent eller, i fråga om en sådan säkerhet som avses i 17 § 3 mom., två procent eller en genom förordning av statsrådet fastställd större andel av det sammanlagda beloppet av de köpesummor som betalats av de köpare av bostadsaktier som har vägrat ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs. Om köpesumman för bostadsaktierna är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, skall vad som föreskrivs i 17 § 4 mom. tillämpas.

Om samtycke till att frigöra säkerheten har förvägrats utan fog eller om det inte är möjligt att inhämta samtycke utan oskälig olägenhet eller oskäligt dröjsmål, kan en domstol på ansökan bevilja tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

Ett bolag eller en köpare av en bostadsaktie som utan fog och i strid med konsumentklagonämndens rekommendation har vägrat att ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs kan åläggas att med ett skäligt belopp ersätta en stiftande delägare den skada som vållats denne.

18 a §

Frigörande av säkerhet utan samtycke

En säkerhet frigörs senast 12 månader efter årsgranskningen av samtliga byggnader, förutsatt att en i 23 § avsedd styrelse har valts för bolaget. Säkerheten frigörs dock inte, om

bolaget eller en köpare av en bostadsaktie motsätter sig att säkerheten frigörs och för ärendet till konsumentklagonämnden eller en domstol för behandling. Den som motsätter sig frigörelse skall underrätta den som förvarar skyddsdokumenten om saken samt tillställa denne ett av konsumentklagonämnden eller domstolen utfärdat intyg över att ärendet anhängiggjorts före ovan bestämda tidsfrist löper ut vid äventyr att säkerheten annars frigörs.

18 b §

Säkerhet för byggnadsfasen i ett delägarbolag

En stiftande delägare i ett delägarbolag är skyldig att se till att det till förmån för köparna ställs en säkerhet som avses i denna paragraf för fullgörandet av avtalen om köp av bostadsaktier eller andelar i sådana.

Säkerheten skall vara en bankdeposition, bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring. Säkerheten skall ställas innan aktierna börjar bjudas ut för försäljning till konsumenten och skall till sitt belopp vara minst tio procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande.

Säkerheten frigörs tre månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Den stiftande delägaren skall tillställa den som förvarar skyddsdokumenten en utredning över godkännandet för användning.

Om säkerheten inte räcker till för att täcka alla ersättningsfordringar, skall säkerheten fördelas i proportion till fordringarnas storlek.

19 §

Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestations-skyldighet

En stiftande delägare skall innan bostadsaktierna bjuds ut till försäljning se till att det till förmån för aktiebolaget och köparna av bostadsaktier som säkerhet för den stiftande delägarinsolvens i överensstämmelse

med denna paragraf tecknas en för ändamålet lämplig försäkring eller att det ges en bankgaranti eller någon annan garanti enligt de villkor som Konsumentverket fastställer. Försäkringen eller garantin skall gälla i tio år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Någon skyldighet att se till att en sådan säkerhet ställs föreligger dock inte om den stiftande delägaren är en statlig eller kommunal myndighet.

19 c §

Insolvenssäkerhet vid tillbyggnad

En i 19 § avsedd försäkring eller säkerhet måste vid tillbyggnad som avses i 1 c § 1 mom. gälla i tio år från att byggnadstillsynsmyndigheten godkände de nya bostadslägenheterna för användning.

Den som ställt säkerheten svarar för de i 19 § 2 mom. avsedda kostnader som orsakas köparna av bostadsaktier, bolagets övriga aktieägare och bolaget oberoende av i vilken del av byggnaden de skador som orsakats av ett fel vid tillbyggnad framträder.

20 §

Aktieköparstämma

Ett aktiebolags styrelse skall utan dröjsmål sammankalla en aktieköparstämma sedan överlåtelseavtal slutits för minst en fjärdedel av bolagets bostadslägenheter. Aktieköparstämman skall sammankallas med ett rekommenderat brev som sänds till varje köpare eller annars bevisligen. Kallelsen skall sändas för kännedom till den som förvarar skyddsdokumenten. I kallelsen skall anges att aktieköparna har rätt att välja revisor och observatör för byggnadsarbetet samt vilka andra ärenden som skall behandlas vid stämman. Vid aktieköparstämman medför de aktier som berättigar till varje enskild lägenhet en röst. Aktieköparstämma behöver inte hållas när det är fråga om ett delägarbolag.

21 §

Revisor vald av aktieköparna

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § utan hinder av bolagsordningen rätt att välja en revisor för bolaget. Revisorns mandatperiod varar till utgången av den räkenskapsperiod under vilken byggnadsfasen avslutas. För den av aktieköparna valda revisorn gäller i övrigt vad som föreskrivs om revisorer valda av en bolagsstämma. Aktiebolaget svarar för revisorns arvode och för de övriga kostnader som revisorns arbete orsakar och dessa kostnader får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

22 §

Observatör för byggnadsarbetet

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § rätt att välja en observatör för byggnadsarbetet. Observatörens uppgift är att vaka över att bolagets byggnad färdigställs enligt byggnadsavtalet. Observatörens mandatperiod pågår till slutet av byggnadsfasen. Aktiebolaget svarar för observatörens arvode och för de övriga kostnader som observatörens arbete orsakar och dessa kostnader får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

23 §

Val av ny styrelse och mellanbokslut

En bolagsstämma som avses i denna paragraf behöver inte sammankallas när det är fråga om ett delägarbolag.

23 a §

Skadeståndsskyldighet

Om bolagets styrelse har försummat att sammankalla bolagsstämma enligt 23 § 1 mom., är medlemmarna av styrelsen skyldiga att ersätta den skada som detta orsakat

bolaget och aktieköparna.

På jämkning av skadestånd och fördelning av skadeståndsansvaret mellan två eller flera skadeståndsskyldiga skall vad som föreskrivs i 2 och 6 kap. skadeståndslagen (412/1974) tillämpas.

23 b §

Avslutande av byggnadsfasen i delägarbolag

När byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt ett delägarbolags byggnader för användning, skall bolagets styrelse utan obefogat dröjsmål sända i 23 § 1 mom. 1 och 2 punkten avsedda uppgifter till aktieköparna för kännedom.

3 kap.

Reserveringsavgift, handpenning samt standardersättning

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel skall tillämpas, om

1) någon vid förhandsmarknadsföringen av bostäder har reserverat en bostad och som säkerhet för sin reservering betalat en avtalad penningssumma till säljaren (reserveringsavgift),

2) anbudsgivaren som säkerhet för sitt köpebud på en bostad betalat säljaren en avtalad penningssumma (handpenning),

3) någon i ett annat än i 1 punkten nämnt fall med säljarens samtycke har reserverat rätten att köpa en bostad och som säkerhet för detta betalat säljaren handpenning, eller

4) anbudsgivaren som säkerhet för sitt köpebud på en bostad har förbundit sig till en på förhand bestämd ersättning för den händelse att han eller hon drar sig ur köpet (standardersättning).

Om förmedlingsrörelsers rättigheter och skyldigheter beträffande reserveringsavgift, handpenning och standardersättning föreskrivs i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000).

2 §

Bestämmelsernas tvingande natur

Avvikelser från bestämmelserna i detta kapitel kan inte genom avtal göras till nackdel för en konsument som har gett ett anbud på eller reserverat en bostad. Detsamma gäller säljaren, om den bostad som är till salu inte hör till dennes näringsverksamhet.

3 §

Handpenningens och standardersättningens betydelse

Om ett köp kommer till stånd, skall hela handpenningen räknas som en del av priset.

Om det beror på anbudsgivaren att något köp inte kommer till stånd, har säljaren rätt att behålla handpenningen eller få avtalad standardersättning, om inte något annat följer av 6 §.

Om säljaren inte godkänner anbudet eller om något köp inte kommer till stånd av en orsak som inte beror på anbudsgivaren, skall säljaren utan dröjsmål återbetala handpenningen. Om säljaren av en orsak som inte beror på anbudsgivaren vägrar att sluta köpet på de villkor som har avtalats med säljaren eller för säljarens räkning i samband med att handpenningen togs emot, skall säljaren förutom att han eller hon återbetalar handpenningen gottgöra anbudsgivaren med ett belopp som motsvarar den avtalade handpenningen, om inte något annat följer av 6 §. Har man i stället för handpenning avtalat om standardersättning, skall säljaren under de förutsättningar som anges i detta moment, betala anbudsgivaren en penningssumma som motsvarar den avtalade standardersättningen.

En motpart till den som drar sig ur köpet har inte rätt till andra påföljder än sådana som nämns i 2 eller 3 mom.

3 a §

Betydelsen av reserveringsavgift som betalats vid förhandsmarknadsföringen

Om ett köp kommer till stånd, skall hela

reserveringsavgiften räknas som en del av priset. Om något köp inte kommer till stånd, skall säljaren återbetala reserveringsavgiften.

4 §

Förbud att ta emot växlar och andra löpande förbindelse som handpenning eller reserveringsavgift

En växelförbindelse eller någon annan förbindelse får inte tas emot som handpenning eller reserveringsavgift, om överlåtelse eller pantsättning av förbindelsen begränsar den rätt som den som gett ett anbud eller gjort en reservering har att på grundvalen av en reservering, ett köpeanbud eller ett avtal som avses i 1 § 1 mom. göra invändningar mot den som i god tro har fått förbindelsen i sin besittning.

4 kap.

Köp av nya bostäder*Allmänna bestämmelser*

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när

1) en stiftande delägare under byggnadsfasen eller efter det säljer en bostad som första gången tas i bruk, eller

2) en näringsidkare annars säljer en bostad som första gången tas i bruk efter nybyggnad eller ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad.

Vad som i detta kapitel föreskrivs om bostadsköp tillämpas också om det samtidigt säljs en aktie eller andel som ger rätt att besitta lokaler som har nära anknytning till bostaden, såsom garage eller förrådsrum i anslutning till bostadsbyggnader.

Om tillämpningen av bestämmelserna om köp av begagnade bostäder på köp av nya bostäder i vissa fall föreskrivs i 6 kap. 1 § 2 mom.

3 §

Skyldighet att komplettera säkerhet som avses i 2 kap. 17 §

Om en bostad säljs i en bostadssammanslutning som har varit föremål för reglering enligt 2 kap. och mindre än ett år har förflutit efter byggnadsfasen, skall säljaren före köpslutet ställa en säkerhet till köparens och sammanslutningens förmån enligt 2 kap. 17 § för att avtalet om köp av bostad fullgörs. Särskild säkerhet behöver dock inte ställas, om den säkerhet som har ställts enligt 2 kap. 17 § är tillräcklig för att täcka ett köp som avses i denna paragraf. Vad som i detta moment föreskrivs om komplettering av säkerhet gäller dock inte bostäder som säljs i en sammanslutning på vilken 2 kap 18 b § har tillämpats under byggnadsfasen.

På den säkerhet som avses i 1 mom. skall på motsvarande sätt tillämpas 2 kap. 17—18 a §. Säkerheten skall dock gälla i minst sex månader efter det att bostaden har överlåtit i köparens besittning. Om skyldigheten att hålla säkerheten i kraft enligt 2 kap. 17 § 3 mom. upphör tidigare, gäller säkerheten under den återstående tiden endast till förmån för köparen.

3 a §

Insolvenssäkerhet, om bostaden inte hört till tillämpningsområdet för 2 kap.

Om en bostad i en bostadssammanslutning som bestämmelserna i 2 kap. inte tillämpas på säljs eller annars marknadsförs till en konsument, är säljaren skyldig att se till att det till förmån för sammanslutningen och köparna ställs en säkerhet som avses i 2 kap. 19 § för den händelse att säljaren inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. En säkerhet behövs dock inte när det är fråga om tillbyggnad och bostäderna säljs eller marknadsförs av den bostadssammanslutning för vilken de nya bostäderna har byggts.

Säkerheten skall ställas innan ansökan om slutsyn av bostadssammanslutningens byggnad eller tillbyggda bostäder lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten. Om skyldig-

heten att i samband med slutsynen tillställa byggnadstillsynsmyndigheten ett intyg över säkerhet föreskrivs i 152 a § markanvändnings- och bygglagen. Den som ställt säkerhet skall på begäran lämna säljaren ett intyg som uppfyller kraven i nämnda paragraf.

Överlåtelse av besittningen och dokument samt kostnadsfördelningen och risken vid köp av nya bostäder

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument

Om inte något annat har avtalats, är säljaren inte skyldig att överlåta besittningen av bostaden förrän köpesumman har betalats eller den post som nämns i 29 § 3 mom. har deponerats enligt bestämmelsen i fråga. Med köpesumman jämställs köparens sådana förpliktelser som grundar sig på ett med säljaren träffat avtal om tillbyggnads- eller ombyggnadsarbeten och som enligt avtalet skall betalas senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Säljaren skall dock överlåta besittningen av bostaden till köparen, om tilläggs- eller ombyggnadsarbetena till följd av säljarens avtalsbrott inte har slutförts då köpesumman skall betalas.

Om köparens rätt få aktien eller andelsbrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdocumenten efter att byggnadsfasen har avslutats bestäms i 2 kap. 6 §. I övriga fall skall säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överlåts, om inte något annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten.

5 §

Kostnader för bostaden

Om köparens skyldighet att betala överlåtelsskatt bestäms i lagen om överlåtelsskatt (931/1996).

Fel i ny bostad

15 §

Uppgifter om bostaden

Bostaden är också behäftad med fel, om

2) säljaren före köpet har försummat att lämna köparen någon upplysning om bostaden som säljaren enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001) borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet,

17 a §

Uppgifter om garantin

Av garantin skall klart framgå

1) garantins innehåll samt att köparen har i lag föreskrivna rättigheter och att garantin inte begränsar de rättigheterna,

2) den som ger garantin, garantins giltighetstid och giltighetsområde samt övriga uppgifter som behövs för att framställa krav som grundar sig på garantin.

På begäran av köparen skall garantin ges skriftligt eller i elektronisk form på så sätt att uppgifterna inte ensidigt kan ändras och så att köparen har bestående tillgång till dem.

Köparen har rätt att åberopa garantin även om den inte uppfyller kraven i denna paragraf.

Påföljder vid fel i ny bostad

18 §

Årsgranskning

Säljaren skall ordna en årsgranskning för konstaterande av fel som upptäcks i bostaden och andra sådana delar av fastigheten som omfattas av bostadssammanslutningens underhållsansvar. Årsgranskningen skall ske tidigast 12 och senast 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden eller de tillbyggda bostäderna för användning. Säljaren skall lämna meddelan-

de om tidpunkten för årsgranskningen till köparen, bostadssammanslutningen och den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 § minst en månad innan granskningen förrättas. En företrädare för den som beviljat säkerheten har rätt att närvara vid årsgranskningen.

19 §

Reklamation

Visar det sig att bostaden är behäftad med ett fel som köparen inte kan förutsättas ha upptäckt vid årsgranskningen eller tidigare, förlorar köparen sin rätt att åberopa felet, om köparen inte anmäler felet och sina krav till följd av felet inom skälig tid efter det att han eller hon upptäckte felet eller borde ha upptäckt det.

22 §

Säljarens skyldighet att avhjälpa fel

Om en rättelse av fel orsakar någon annan av bolagets aktieägare olägenhet som är oskäligt stor i förhållande till felets betydelse för köparen eller byggnadens ägare, kräver rättelsen samtycke av denne aktieägare. Om rättelsen medför olägenhet av nämnt slag i byggnadens gemensamma lokaliteter, kräver rättelsen samtycke av byggnadens ägare.

23 §

Säljarens rätt att avhjälpa fel

Även om köparen inte kräver det, får säljaren på egen bekostnad avhjälpa ett fel om säljaren efter köparens reklamation erbjuder sig att göra det. Köparen får vägra låta felet avhjälpas, om detta medför väsentlig olägenhet för honom eller henne, nedgång i bostadens värde eller risk för att köparens kostnader inte blir ersatta eller om det finns något annat särskilt skäl till vägran. I fråga om det samtycke som krävs av byggnadens ägare

och andra aktieägare i bolaget tillämpas vad som föreskrivs i 22 § 2 mom.

25 §

Prisavdrag och hävning av köpet på grund av fel

Om ett fel i en delägarbostad inte avhjälpas och felet inte är av sådan art att det ger köparen rätt att häva köpet, har köparen i stället för prisavdrag rätt till skälig ersättning för den olägenhet som felet medför.

Köparen har, på den köpesumma som återbetalas såsom prisavdrag, rätt till ränta enligt 3 § 2 mom. räntelagen från den dag då säljaren tog emot köpesumman.

26 a §

Fel i sådan del av en fastighet som omfattas av bostadssammanslutningens underhållsansvar

Om ett fel visar sig i en sådan del av en fastighet som omfattas av en bostadssammanslutnings underhållsansvar, gäller för sammanslutningens del i tillämpliga delar vad som föreskrivs om köparen i 18—20 §, 22—24 § och 26 §.

Köparen har dock också rätt att kräva avhjälpande av ett fel som avses i 1 mom. eller andra påföljder av fel, om en i 2 kap. 23 § avsedd styrelse inte har valts för bostadssammanslutningen. Vad som föreskrivs i detta moment gäller inte köparen av en bostad i en delägarsammanslutning.

Dessutom har köparen en subsidiär rätt att ställa krav på grund av ett sådant i 1 mom. avsett fel som har direkta menliga verkningar på den bostad som är i köparens besittning.

26 b §

En bostadssammanslutnings rätt att kräva avhjälpande av andra fel för köparens räkning

Om något annat än ett i 26 a § avsett fel

ofrånkomligen måste avhjälpas, har den bostadssammanslutning som äger byggnaden där bostaden finns rätt att för köparens räkning kräva att säljaren avhjälpes felet i enlighet med 22 §.

Övriga fel vid köp av ny bostad

27 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel också om den bostadssammanslutning på vilken 2 kap. tillämpas har en sämre ekonomisk ställning när byggnadsfasen upphör än vad den gällande ekonomiplanen förutsätter.

Om köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, skall 19 § 3 mom. samt 21, 25 och 26 § tillämpas. Köparen får inte åberopa ett ekonomiskt fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav till följd av felet inom skälig tid efter det att han eller hon upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt oaktsamt eller i strid med tro och heder.

28 §

Rättsligt fel

Köparen får inte åberopa ett ekonomiskt fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav till följd av felet inom skälig tid efter det att han eller hon upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt oaktsamt eller i strid med tro och heder. Bestämmelserna i 19 § 3 mom. och 21 § tillämpas också om köpeobjektet är behäftat med ett rättsligt fel.

30 §

Prishöjningsvillkor

Vid försäljning av en bostad i en bostads-sammanslutning på vilken bestämmelserna om ekonomiplan i 2 kap. tillämpas eller har tillämpats, är ett villkor enligt vilket säljaren på vissa grunder får höja det avtalade priset ogiltigt. Om ändring av en sammanslutnings ekonomiplan föreskrivs i 2 kap 8 och 9 §.

Vid försäljning av en bostad i någon annan bostadsammanslutning under byggnadsfasen är ett prishöjningsvillkor giltigt förutsatt att höjningen följer av

1) en ökning av byggnadskostnaderna som orsakats av en lagändring, ett myndighetsbeslut eller ett oförutsett och oöverstigligt hinder som uppstått i byggnadsarbetet och till följd av vilken säljaren enligt byggnadsavtalet är skyldig att betala ett högre pris,

2) beaktandet av en sådan ändring i penningvärdet som lagen tillåter och till följd av vilken säljaren enligt byggnadsavtalet är skyldig att betala ett högre pris, eller

3) någon annan kostnadsökning som orsakats av en lagändring eller ett myndighetsbeslut och som säljaren inte rimligen kan förväntas ha beaktat vid ingående av avtalet och vars påföljder säljaren inte heller rimligen kunde ha undvikit eller avvärjt.

Prishöjningen och dess grunder skall meddelas köparen utan dröjsmål.

36 §

Kompletterande bestämmelser om hävning av köp

Om köpet hävs eller köparen frånträder det, skall säljaren återbetala den del av köpesumman som han har fått. Om köpet hävs, skall säljaren dessutom på det belopp som skall återbetalas betala ränta enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. räntelagen från den dag han eller hon tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 3 mom. i sin besittning, skall han återlämna dem till säljaren.

Om köpet hävs efter att bostaden överlåtits i köparens besittning och köparen fått väsent-

lig avkastning på bostaden eller haft väsentlig nytta av den, skall köparen betala säljaren en skälig ersättning för detta. När köparen häver köpet skall vid bestämmande av ersättningen hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen samt omständigheterna i övrigt.

Om köparen har lagt ner nödvändiga eller nytta kostnader för bostaden, skall säljaren vid hävning av köpet betala köparen en skälig ersättning för dem.

42 §

Straffbestämmelse

Den som säljer eller annars marknadsför en bostad till konsumenter i strid med 3 a § utan att en i 2 kap. 19 § avsedd säkerhet har ställts till förmån för sammanslutningen eller köparna, skall för brott mot bestämmelserna om säkerhet dömas till böter eller fängelse i högst ett år, om inte ett strängare straff föreskrivs för gärningen någon annanstans i lag.

5 kap.

Övriga bestämmelser om ansvaret hos den första säljaren av bostaden och leverantör

1 §

Bostadssammanslutningens rätt att åberopa byggnadsavtalet

Vad som föreskrivs i 1 mom. gäller inte en delägarsammanslutning.

2 §

Rätt till skadestånd med stöd av associationsrättsliga bestämmelser

Vad som föreskrivs i 1 mom. gäller inte en delägarsammanslutning och inte heller aktieägare och medlemmar i den.

3 §

Den första säljarens ansvar för fel gentemot en senare köpare av bostaden

 Köparen har dock inte en sådan rätt

2) i den mån den första säljaren redan har gottgjort den tidigare ägaren av bostaden eller bostadssammanslutningen för felet,

4 §

Reklamation

Köparen förlorar sin rätt att framställa yrkanden enligt 3 §, om han eller hon inte anmäler felet och sina krav till följd av felet till den första säljaren av bostaden inom skälig tid efter att ha upptäckt eller borde ha upptäckt felet och fått tillgång till sådana uppgifter om den första säljaren som behövs för att yrkandet skall kunna framställas.

5 §

Säkerhetens giltighet till förmån för senare köpare

En säkerhet enligt 2 kap. 17, 18 b, 19 eller 19 c § eller 4 kap. 3 och 3 a § gäller också till förmån för en sådan köpare som under den tid som säkerheten enligt nämnda bestämmelser är giltig har köpt bostaden av tredje man.

6 kap.

Köp av begagnad bostad

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel gäller förhållandet mellan säljaren och köparen, när den bostad som säljs är begagnad.

Kapitlet skall också tillämpas när någon annan än en näringsidkare säljer en bostad

för att tas i bruk första gången efter nybyggnad eller ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad.

Om rätten för den som köper en begagnad bostad att på grund av fel i bostaden rikta krav mot den första säljaren föreskrivs i 5 kap. Samma rätt har den som köper en begagnad bostad direkt av den första säljaren.

5 §

Kostnaderna för bostaden

 Om köparens skyldighet att betala överlåtelsskatt föreskrivs i lagen om överlåtelsskatt.

14 §

Reklamation

Köparen får inte åberopa ett fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav till följd av felet till säljaren inom skälig tid efter att han eller hon upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Vid bedömningen av när ett fel har upptäckts eller borde ha upptäckts, skall den tidpunkt anses vara avgörande vid vilken köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse.

Köparen förlorar sin rätt att åberopa ett fel, om köparen inte underrättar säljaren om felet och sina krav till följd av felet inom två år efter att han eller hon fick bostaden i sin besittning. Om bostaden redan vid köpslutet är i köparens besittning, börjar den föreskriva tiden på två år löpa vid tidpunkten för köpslutet. Vad som föreskrivs i detta moment gäller dock inte om säljaren är näringsidkare.

Köparen får utan hinder av 1 och 2 mom. åberopa ett fel, om säljaren har handlat grovt oaktsamt eller i strid med tro och heder.

16 §

Prisavdrag och hävning av köpet

Köparen har rätt till ett prisavdrag som motsvarar felet eller annars är skäligt i förhållande till felet. Köparen har, på den köpe-

summa som återbetalas såsom prisavdrag, rätt till ränta enligt 3 § 2 mom. räntelagen från den dag då säljaren tog emot köpesumman.

Om den rätt som köparen av en delägarbostad har att i stället för prisavdrag få ersättning för olägenhet föreskrivs i 4 kap. 25 § 2 mom.

Köparen får häva köpet, om felet medför väsentlig olägenhet för honom eller henne och någon annan påföljd inte kan anses vara skälig.

Om säljaren är näringsidkare, har köparen rätt att häva köpet på de villkor som nämns i 4 kap. 25 §.

18 §

Näringsidkares ansvar för reparations- och förbättringsarbeten i bostaden

Om säljaren är näringsidkare och reparations- eller förbättringsarbeten har utförts i bostaden genom dennes försorg före köpslutet, har köparen också rätt att kräva att felet avhjälpas och säljaren har rätt att avhjälpa felet på det sätt som föreskrivs i 4 kap. 22—24 §.

Om säljaren är näringsidkare och säljaren på beställning av köparen utför reparations- och förbättringsarbeten i bostaden, gäller bestämmelserna om vissa konsumenttjänstavgifter i 8 kap. konsumentskyddslagen.

20 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, om

1) säljaren före köpslutet har lämnat köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden, såsom bolagsvederlaget eller den andel av bolagets skulder som hör till de sålda aktierna eller, om bostadssammanslutningens ekonomiska läge, och uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,

2) säljaren före köpslutet har underlåtit att lämna köparen upplysning om en omständighet som avses i 1 punkten och som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om med hänsyn till hans möjligheter att upptäcka förhållandet vid sedvanlig undersökning som föregår köp samt omständigheterna i övrigt, under förutsättning att försummelsen kan antas ha inverkat på köpet, eller

3) om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden på grund av ett oförutsett fel eller en oförutsedd brist som uppdragats i köpeobjektet efter köpslutet har visat sig vara större än vad köparen med fog har kunnat förutsätta.

Om säljaren är näringsidkare, är köpeobjektet oberoende av 1 mom. 2 punkten alltid behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren har underlåtit att lämna köparen upplysning om en sådan omständighet som avses i 1 mom. 1 punkten och som han enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Om köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, tillämpas vad som i detta kapitel föreskrivs om fel.

25 §

Säljarens rätt till skadestånd

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande köparens skadeståndsskyldighet 4 kap. 35 § 1—3 mom.

26 §

Frånträdande

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande frånträdande av köp 4 kap. 32 §. Köparens skadeståndsskyldighet med anledning av att köpet frånträds bestäms då enligt 4 kap. 35 § 1—3 mom.

27 §

Uppgifter av andra än säljaren

Bestämmelserna om säljarens ansvar för de uppgifter som denne har lämnat eller försummat att lämna före köpslutet tillämpas också, om uppgifter har lämnats eller upplysningsplikten försumrats av en fastighetsförmedlingsrörelse som på uppdrag av säljaren förmedlat köpet eller av någon som företräder säljaren, och även om de uppgifter som har lämnats av säljaren eller dennes företrädare ingår i ett disponentintyg eller annars har lämnats av en företrädare för den sammanslutning vars aktier eller andelar köpet gäller.

Om fastighetsförmedlingsrörelsers skadeståndsansvar föreskrivs i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.

Om skadeståndsansvaret för den sammanslutning som avses i 1 mom. och dess företrädare föreskrivs i 7 kap.

28 §

Kompletterande bestämmelser om hävning av köp

Om köpet hävs eller köparen frånträder köpet, skall säljaren återbetala den köpesumma som denne tagit emot. Om köpet hävs, skall säljaren på den köpesumma som återbetalas betala ränta enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. räntelagen från den dag då säljaren tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 1 mom. i sin besittning, skall köparen återlämna dem till säljaren.

Om köpet hävs efter att bostaden har överlåtit i köparens besittning och köparen har fått väsentlig avkastning på eller haft väsentlig nytta av bostaden, skall köparen betala säljaren en skälig ersättning för detta. Om köparen häver köpet, skall när ersättningen bestäms, hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen samt omständigheterna i övrigt.

7 kap.

Särskilda bestämmelser*Försäljning av en pantsatt bostad*

2 a §

Panthavarens upplysningskyldighet och ansvar

Vad som i denna lag föreskrivs om säljarens ansvar, gäller inte en panthavare som säljer en bostad som denne har i pant.

Panthavaren skall före köpslutet upplysa köparen om att det är fråga om försäljning av en pant och att panthavarens ansvar grundar sig på de uppgifter som panthavaren lämnat eller försummat att lämna vid försäljning av bostaden. Om panthavaren är yrkesmässig kreditgivare och bostaden marknadsförs till konsumenter, gäller i fråga om upplysningskyldigheten dessutom vad som föreskrivs i statsrådets förordning om de uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder.

Panthavaren är skyldig att ersätta köparen för den skada som orsakats denne av att den upplysningskyldighet som avses i 2 mom. har försumrats. Detsamma gäller om panthavaren har lämnat köparen felaktiga uppgifter om bostaden eller försummat att upplysa köparen om en sådan omständighet som väsentligt påverkar köpet och som panthavaren måste förutsättas ha känt till och som köparen med fog kunde förvänta sig att bli upplyst om.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Bestämmelserna i 2 kap. tillämpas inte, om aktier eller andelar i sammanslutningen i fråga har börjat bjudas ut till försäljning till konsumenter före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna i 3 kap. tillämpas inte på reserveringsavgifter som betalats eller på standardersättningsvillkor som avtalats före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna i 4 kap. 3 a § tillämpas inte, om det bygglov som gäller byggnaden har beviljats före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna i 4 och 6 kap. tillämpas inte på avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna om panthavarens ansvar i 7 kap. 2 a § tillämpas inte på skador som orsakats genom dennes förfarande före lagens ikraftträdande.

2.

Lag

om ändring av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

I enlighet med riksdagens beslut ändras i lagen den 15 december 2000 om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000) rubriken för 18 §, samt fogas till lagen nya 16 a och 17 a § som följer:

16 a §

Reserveringsavgift vid förhandsmarknadsföring

Förmedlingsrörelsen skall, när den för uppdragsgivarens räkning tar emot en reserveringsavgift som avses i 3 kap. 1 § 1 mom. I punkten lagen om bostadsköp (843/1994), se till att det sätts upp en handling över reserveringen och dess villkor. En handling behöver inte sättas upp, om bostaden reserverats under sådana omständigheter att fullgörandet av nämnda skyldighet skulle orsaka oskälig olägenhet.

Efter att förmedlingsrörelsen tagit emot reserveringsavgiften får den inte ta emot en reserveringsavgift för den planerade bostaden i fråga av någon annan förrän reserveringsavgiften har betalats tillbaka till den som reserverat bostaden.

Om ett köp inte kommer till stånd, skall förmedlingsrörelsen utan dröjsmål betala tillbaka reserveringsavgiften till den som reserverat bostaden till den del som reserveringsavgiften inte har överlåtits till säljaren.

17 a §

Standardersättning

Om anbudsgivaren förbinder sig att som

säkerhet för sitt köpeanbud på förmedlingsobjektet betala en viss ersättning (standardersättning) för den händelse att han eller hon drar sig ur köpet, skall förmedlingsrörelsen när den tar emot köpeanbudet se till att det sätts upp en handling över anbudet och att i handlingen intas anbudsgivarens förbindelse att betala standardersättning samt alla anbudsvillkoren. En handling behöver inte sättas upp, om bostaden reserverats under sådana omständigheter att fullgörandet av nämnda skyldighet skulle orsaka oskälig olägenhet.

Om ett köp inte kommer till stånd av skäl som beror på anbudsgivaren och uppdragsgivaren får den avtalade standardersättningen, får den andel som eventuellt tillfaller förmedlingsrörelsen enligt uppdragsavtalet vara högst hälften av ersättningen, dock högst beloppet av det avtalade förmedlingsarvodet.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas inte, om förmedlingsobjektet är en fastighet.

18 §

Reserveringsavgift för hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt

Denna lag träder i kraft den 20 .

Bestämmelserna i lagen tillämpas inte på reserveringsavgifter som betalats eller stannat kvar vid avtalsuppsägning eller på andra villkor som avtalats före lagens ikraftträdande.

3.

Lag

om ändring av 1 § lagen om konsumentklagonämnden

I enlighet med riksdagens beslut ändras i lagen den 20 januari 1978 om konsumentklagonämnden (42/1978) 1 § 1 mom. 3—6 punkten, sådana de lyder i lag 343/2002, som följer:

1 §

Konsumentklagonämnden har till uppgift att

3) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller köp av bostäder och som konsumenter, bostadssammanslutningar eller enskilda personer som säljer eller erbjuder bostäder till försäljning för till nämnden för behandling,

4) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller användning eller frigörande av säkerhet enligt 2 kap. 17 och 18 b § samt 4 kap. 3 § lagen om bostadsköp (843/1994), oberoende av vem av parterna i tvisten som för ärendet till nämnden för behandling,

5) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller regressrätt enligt 7 kap. 1 § lagen om bostadsköp och som enskilda personer som säljer bostäder för till nämnden för behandling,

6) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller jämkning av dröjsmålsränta enligt 11 § räntelagen (633/1982) och som gäldenärer för till nämnden för behandling, förutsatt att åtminstone en konsumentfordran hör till gäldenärens jämkningskrav.

Denna lag träder i kraft den 20 .

4.

Lag**om ändring av markanvändnings- och bygglagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i markanvändnings- och bygglagen av den 5 februari 1999 (132/1999) 142 § 2 mom.
samt
fogas till lagen en ny 152 a § som följer:

142 §

Meddelande om tillståndsbeslut

Tillståndsbeslutet tillställs sökanden. Sökanden skall dessutom tillställas Konsumentverkets anvisning om kraven på säkerhet enligt lagen om bostadsköp (843/1994), om bygglov beviljas ett bostadsaktiebolag, aktiebolag eller bostadsandelslag som grundats eller skall grundas med tanke på byggande av en bostadsbyggnad. Detsamma gäller om bygglov beviljas för byggande av nya bostadslägenheter i en sådan sammanslutningsbyggnad. Tillståndsbeslutet eller en kopia av det tillställs dessutom de myndigheter som anges i förordning samt de som har begärt det i en anmärkning eller särskilt.

bolag eller bostadsandelslag skall vid ansökan om slutsyn tillstålla byggnadstillsynsmyndigheten ett intyg över att säkerhet som krävs enligt lagen om bostadsköp har ställts. Intyget skall vara utfärdat av länsstyrelsen, en bank eller något annan kreditinstitut eller ett försäkringsbolag och av intyget skall framgå vilket slags säkerhet och byggnadsprojekt som intyget utfärdats för samt till vems förmån säkerheten gäller.

Om ett intyg inte tillställs byggnadstillsynsmyndigheten, skall den underrätta Konsumentverket om detta, utom om det är klart att de nya bostäderna är avsedda att hyras ut eller användas som bostadsrättsbostäder eller för eget bruk av den som startat byggnadsprojektet.

152 a §

Intyg över säkerhet vid ansökan om slutsyn

Ett i 142 § avsett bostadsaktiebolag, aktie-

Denna lag träder i kraft den 20 .
Lagens 152 a § tillämpas inte, om bygglovet för en byggnad har beviljats före lagens ikraftträdande.

Helsingfors den 20 .