

RIKSDAGENS SVAR 90/2005 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp och vissa lagar som har samband med den

Ärende

Regeringen har till riksdagen överlämnat sin proposition med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp och vissa lagar som har samband med den (RP 21/2005 rd).

Beslut

Riksdagen har godkänt följande uttalande:

Utskottet förutsätter att regeringen för att säkerställa konsumentskyddet börjar utreda hur tillsynen över byggkvaliteten kan förbättras och den kommunala byggnadstillsynens resurser ökas. En utredning med åtgärdsförslag skall lämnas till ekonomiutskottet senast den 31 december 2005.

Beredning i utskott

Ekonomiutskottet har i ärendet lämnat sitt betänkande (EkUB 13/2005 rd).

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

om ändring av lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen av den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 4 § 4 mom., 11 § 2 mom., 16 § 2 mom., 19 b § 4 mom. och 24 §, 4 kap. 22 § 3 mom. och 39 § samt 6 kap. 6 §, av dem 2 kap. 19 b § 4 mom. sådant det lyder i lag 941/1997,
ändras 1 kap., rubriken för 2 kap. och 2 kap. 1 och 3 §, rubriken för 4 § och 4 § 1 mom., 5—7 §, 8 § 2 mom., 11 § 1 mom., 12 §, 13 § 2 mom., 14 § 3 mom., 15 § 4 mom., 17 och 18 §, 19 § 1 mom., 19 a § 2 mom., 19 b § 1 mom., 20 § 1 mom., 21 § 1 mom., 22 § 1 mom. och 23 §, rubriken för 3 kap. och 3 kap. 1—3 §, rubriken för 4 § och 4 § 1 mom. samt rubriken för 6 § och 6 § 1 mom., 4 kap. 1 och 3 §, 4 § 2 och 3 mom., 5 § 4 mom., 15 § 1 mom. 2 punkten, 18 § 1 och 2 mom., 19 § 2 mom., 22 § 2 mom., 23 § 1 mom., 25 § 2 mom., 27 § 2 och 3 mom., 28 § 2 mom., 29 § 3 mom., 30 och 36 §, 5 kap. 3 § 2 mom. 2 punkten, 4 § 1 mom. och 5 § samt 6 kap. 1, 14, 16, 18 och 20 §, 25 § 2 mom., 26 och 27 § samt 28 § 1 och 2 mom.,
av dem 2 kap. 8 § 2 mom. sådant det lyder i lag 317/2001 samt 2 kap. 19 a § 2 mom. och 19 b § 1 mom. samt 4 kap. 18 § 1 och 2 mom. sådana de lyder i nämnda lag 941/1997, samt
fogas till 2 kap. nya 1 a—1 c, 4 a, 6 a, 11 a, 11 b, 17 a, 18 a, 18 b, 19 c §, 23 a och 23 b §, till 3 kap. en ny 3 a §, till 4 kap. nya 3 a, 17 a, 18 a och 18 b §, till 4 kap. 25 § ett nytt 3 mom., till 6 kap. 5 § ett

nytt 5 mom. samt till 7 kap. en ny 2 a § och före den en ny mellanrubrik, en ny 5 § och före den en ny mellanrubrik, en ny 6 § och före den en ny mellanrubrik samt en ny 7 § som följer:

1 kap.

Allmänna stadganden

1 §

Lagens tillämpningsområde

Denna lag gäller köp av bostadsaktier och andra sådana andelar i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, skydd av köparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsfasen samt vissa andra rättsförhållanden i anslutning till produktion och försäljning av ovan avsedda bostäder och övriga lokaler i en bostadssammanslutning.

Lagen gäller inte

1) överlåtelse av en andel i ett sådant andelslag där medlemskap endast ger rätt att ingå ett hyresavtal med andelslaget,

2) köp av en tidsandelsbostad,

3) överlåtelse av en bostadsrätt enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990).

Vad som i denna lag bestäms om köp gäller i tillämpliga delar också byte.

2 §

Delägarbostäder

Bestämmelserna om bostäder och aktier i denna lag gäller även delägarbostäder och aktieandelar, om inte något annat föreskrivs nedan.

3 §

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 bostadslägenhet, samt ett bostadsandelslag,

3) *delägarbostad* en bostadslägenhet i vilken äganderätten till de aktier eller andelar som ger rätt till att besitta bostadslägenheten är delad mellan den stiftande delägaren eller någon annan näringsidkare och den som fått besittningsrätten till bostadslägenheten, och vars besittning dessutom grundar sig på ingående av ett hyresavtal eller något annat avtal,

4) *delägarbolag* och *delägarsammanslutning* en bostadssammanslutning där över hälften av antalet bostadslägenheter är delägarbostäder,

5) *konsument* en fysisk person som förvärvar en bostadslägenhet, om förvärvet huvudsakligen sker för något annat ändamål än näringsverksamhet,

6) *näringsidkare* en fysisk person eller en enskild eller offentlig juridisk person som yrkesmässigt säljer bostadslägenheter eller bjuder ut sådana för anskaffning mot vederlag,

7) *förhandsmarknadsföring* att på sådana villkor att verksamheten inte hör till tillämpningsområdet för bestämmelserna i 2 kap. bjuda ut en bostadslägenhet som är under planering eller byggnad så att en konsument kan reservera bostaden.

4 §

Stiftande delägare

Med *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 börjat bjudas ut till försäljning till konsumenter, om det inte görs san-

nolikt att förvärvaren är mellanhand för överlåtaren,

2) en konsument som genom en överlåtelse har fått äganderätten till en andel i en sammanslutning innan byggnadsfasen har avslutats, om det inte görs sannolikt att konsumenten är mellanhand för överlåtaren,

3) en fysisk person som i syfte att skaffa sig eller en familjemedlem en bostadslägenhet har tecknat en andel i en sammanslutning innan byggnadsfasen har avslutats.

5 §

Byggnadsfasen

Med *byggnadsfasen* avses i denna lag perioden innan en bostadssammanslutnings nya byggnad eller på ett med nybyggnad jämförbart sätt ombyggda byggnad är färdig eller de nya bostadslägenheter som senare byggs till för en sammanslutning är färdiga.

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 avslutats när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt sammanslutningens byggnad eller byggnader i sin helhet för användning. Om det är fråga om tillbyggnad av nya bostadslägenheter, har byggnadsfasen avslutats när de nya bostadslägenheterna har godkänts för användning.

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 sam-

manslutningens 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 en andel i sammanslutningen måste betala ett penningbelopp som överstiger fyra procent av den köpesumma som avtals i samband med reserveringen.

Som en i 2 mom. avsedd påföljd anses inte en skyldighet att betala ett sådant vederlag som konsumenten förbundit sig att betala för ett särskilt uppdrag som gäller planering av extra arbeten eller ändringsarbeten.

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 visar 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 nya bostadslägenheter för ett bolag och om aktier som ger rätt att besitta dem börjar bjudas ut till försäljning till konsu-

menter innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt de nya bostadslägenheterna för användning, gäller bestämmelserna om stiftande delägare i denna lag den som under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en aktie som ger rätt att besitta en ny bostadslägenhet. I ett sådant fall tillämpas dock inte 4 a § 3 mom., 6 a eller 8—10 §, 11 a § 8 punkten eller 20—23 eller 23 a §.

Om det bolag för vilket det byggs nya bostadslägenheter, innan bostäderna har godkänts för användning, till konsumenter för teckning bjuder ut aktier som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, gäller bestämmelserna om en stiftande delägars skyldigheter bolaget. I ett sådant fall tillämpas varken de bestämmelser som nämns i 1 mom. eller 19 eller 19 a—19 c §.

3 §

Skyddsdokument

En stiftande delägare skall se till att de handlingar (*skyddsdokument*) som anges genom förordning av statsrådet och som gäller aktiebolaget och byggnadsprojektet blir deponerade enligt detta kapitel.

4 §

Deponering av skyddsdokument

Om ett aktiebolag hos en depositionsbank eller något annat kreditinstitut tar upp en kredit som helt eller delvis skall betalas med medel som tas ut hos aktieägarna efter byggnadsfasen, skall det kreditinstitut som beviljat krediten förvara skyddsdokumenten. 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 ett kreditinstitut som samtycker till det. Det kreditinstitut som fått i uppgift att förvara skyddsdokumenten 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 anges 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 avses i 17 § motsvarar uppställda krav samt underrätta stiftande delägare och aktieköpare om de brister som upptäcks i säkerheterna.

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.

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 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 §.

6 §

Förvaring och överlåtelse av aktiebrev

Den som förvarar skyddsdokumentet 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 säljarens samtycke överlåta aktiebrevet till köparen förrän det har utretts att denne har fullgjort sin skyldighet att betala köpesumman och uppfyllt andra förpliktelser enligt köpeavtalet som kan jämföras med detta. Detsamma gäller förvararen, om denne vet att köparen har sådana förpliktelser som följer av ett avtal med den stiftande delägaren om extra arbeten eller ändringsarbeten och som enligt avtalet skall fullgöras senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Förvararen skall dock överlåta aktiebrevet till köparen, om de extra arbetena eller ändringsarbetena 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 panträtten 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 ägaren.

Den som förvarar skyddsdokumentet skall förvara aktiebrevet för en delägarbostad så länge som delägarförhållandet fortgår. Aktiebrevet skall överlåtas till köparen eller innehavaren av en panträtt i enlighet med 2 och 3 mom. när äganderätten till aktierna har övergått i sin helhet till 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 skyddsdokumentet, 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 överlämnats som säkerhet för bolagets skulder överlämnas till bolaget.

7 §

Arvoden för förvararens uppdrag

Den som förvarar skyddsdokument har rätt att få ett skäligt arvode av aktiebolaget 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 få ett skäligt arvode av den som begär dem.

8 §

Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen

— — — — —
Sedan en eller flera aktier har sålts till en konsument får det sammanlagda skuldbelopp som har uppgetts i den deponerade ekonomiplanen och andra ansvarsförbindelser ökas endast om alla aktieägare skriftligen samtycker till den föreslagna ändringen. Aktieägarnas samtycke behövs dock inte för att lägga de arvoden som betalas till den revisor och den observatör för byggnadsarbetet som aktieköparna valt och övriga kostnader som deras arbete orsakar till bolagets utgifter enligt 21 § 1 mom. och 22 § 1 mom.
— — — — —

11 §

Överlåtelse och pantsättning av aktier

När en stiftande delägare säljer en bostadsaktie under byggnadsfasen skall köpeavtalet göras upp skriftligen för att vara bindande för köparen. Köpeavtalet binder inte heller köparen förrän säkerhet för att avtalet fullgörs har ställts enligt 17 § eller, om det är fråga om försäljning av en bostadsaktie eller en andel i en bostadsaktie i ett delägarbolag, enligt 18 b §. En stiftande delägare skall delge den som förvarar skyddsdokumentet köpeavtalet för registeranteckning enligt 15 §, vid äventyr att avtalet upphör att vara bindande för köparen, om inte delgivning sker utan dröjsmål.

— — — — —

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 betalningsplan och andra betalningsvillkor,
- 4) tidpunkten för färdigställande av bostadslägenheten och tidpunkten för överlåtelse av besittningen till den eller en uppskattning av dessa tidpunkter,
- 5) köparens rätt att få upplysningar ur skyddsdokumentet samt uppgifter om den som förvarar skyddsdokumentet 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 säkerhet frigörs enligt 18 a eller 18 b § utan köparens samtycke och hur köparen skall förfara om denne vill hindra att säkerheten frigörs,

8) köparnas rätt att vid den stämma som avses i 20 § välja revisor och observatör för byggnadsarbetet,

9) säljarens skyldighet att ordna årsgranskning och en redogörelse för bestämmelserna om reklamation i 4 kap. 18 och 19 §.

11 b §

Innehållet i ett avtal om köp av delägarbostad

När en stiftande delägare under byggnadsfasen säljer en andel i 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 § 4—7 och 9 punkten.

När en stiftande delägare under byggnadsfasen säljer en andel i någon annan än en i 1 mom. avsedd delägarbostad, skall av köpeavtalet, förutom de uppgifter som nämns i 11 a § 1—7 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 andra viktiga köpevillkor,
- 3) om säljaren förbinder sig att återköpa de sålda andelarna samt viktiga villkor som gäller återköp.

12 §

Betalningskonto för köpesumman

En stiftande delägare skall särskilt för varje byggnadsprojekt öppna ett separat konto i den depositionsbank som förvarar skyddsdokumentet. Om någon annan än en depositionsbank förvarar skyddsdokumentet, 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 aktieköparna valt enligt 21 § 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 aktiebolaget enligt lagen om aktiebolag (734/1978) har en fordran mot den stiftande delägaren.

14 §

Verkning 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 som de har köpt. Detta gäller dock inte andra 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 fullgörande 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. I fråga 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 av de byggnadskostnader som antecknas i bolagets ekonomiplan. Genom förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser om vilka byggnadskostnader som skall antecknas i ekonomiplanen. Säkerheten för byggnadsfasen skall vid varje tidpunkt motsvara minst tio procent av den sammanlagda köpesumman för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock i minst tre månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning.

När säkerheten för byggnadsfasen upphör att gälla skall den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som skall motsvara minst två procent av den sammanlagda köpesumman 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. anses vara ett penningbelopp som motsvarar 70 procent av de sålda aktiernas skuldfria pris.

17 a §

Användning av en säkerhet

En säkerhet används i första hand för att ersätta en skada som har orsakats bolaget genom att avtalet om byggande inte har fullgjorts eller ge-

nom byggfel i 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 samt 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 att ge sitt i nämnda paragrafs 1 mom. avsedda samtycke och i andra hand till förmån för bolaget för att ersätta den skada som orsakats av att avtalet om byggande inte har fullgjorts eller av byggfel i sådana delar av byggnaden som bolaget skall underhålla.

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 skyddsdokumentet 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 av det sammanlagda beloppet av de köpesummor som betalats av de köpare av bostadsaktier som har vägrat att ge sitt samtycke

till att säkerheten frigörs. Om köpesumman för bostadsaktierna är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, skall 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. Konsumentklagonämnden kan i enlighet med lagen om konsumentklagonämnden (42/1978) ge rekommendationer i ärenden som gäller frigörande av säkerhet.

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 bolagets samtliga byggnader, om en i 23 § avsedd styrelse har valts för bolaget. Säkerheten frigörs dock inte, om bolaget eller en ägare till en bostadsaktie motsätter sig att säkerheten frigörs och för ärendet till konsumentklagonämnden eller en domstol för behandling. Den som motsätter sig att säkerheten frigörs skall underrätta den som ställt säkerheten om detta eller, om säkerheten är en bankdeposition, depositionsbanken samt innan den ovan nämnda tidsfristen löper ut tillställa den som ställt säkerheten eller depositionsbanken ett av konsumentklagonämnden eller domstolen utfärdat intyg över att ärendet anhängiggjorts. Om detta inte sker, frigörs säkerheten.

18 b §

Säkerhet för fullgörande av avtal om köp av aktier eller andelar i aktier i 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

fullgörande av avtalen om köp av bostadsaktier eller andelar i dem. Säkerheten skall vara en bankdeposition, en bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring.

Säkerheten för byggnadsfasen skall ställas innan aktierna eller aktieandelarna börjar bjudas ut till försäljning till konsumenter, och den skall till sitt belopp motsvara minst tio procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten frigörs tre månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Den stiftande delägaren skall tillställa den som förvarar skyddsdokumentet en utredning om godkännandet för användning.

När säkerheten för byggnadsfasen upphör att gälla skall den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som skall motsvara minst två procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten frigörs två år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning, om inte köparen på det sätt som föreskrivs i 18 a § motsätter sig att säkerheten frigörs.

Om säkerheten inte räcker till för att täcka alla ersättningsfordringar, skall den fördelas i proportion till fordringarnas storlek.

19 §

Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet

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. Om en statlig eller kommunal myndighet är stiftande delägare, är den dock inte skyldig att arrangera säkerhet för sin insolvens.

19 a §

Begränsningar av ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet

Den som har beviljat säkerheten får begränsa sitt ansvar för aktieköparens och dennes familjemedlems boendekostnader så att behövliga extra kostnader ersätts ur säkerheten under en tid av högst sex månader. Den som beviljat säkerheten kan begränsa totalbeloppet av sitt ansvar så att ansvaret under säkerhetens hela giltighetstid är 25 procent av de byggnadskostnader som avses i 17 § 2 mom. Maximibeloppet av ansvaret får justeras kalenderårsvis enligt ändringen i hus-typsindexet bostadsvåningshus i Statistikcentralens byggnadskostnadsindex (2000=100).

19 b §

Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en insolvenssäkerhet

Den som har beviljat säkerheten får i enlighet med denna paragraf från sitt ansvar enligt 19 § 2 och 3 mom. dra av aktiebolagets och aktieköparnas självrisk. Aktiebolagets självrisk får vara högst två procent av byggnadskostnaderna enligt 17 § 2 mom. och en aktieköparens självrisk högst en och en halv procent av det skuldfria priset i det första köpet av bostadsaktien. Aktiebolagets och aktieköparens självriskbelopp får justeras kalenderårsvis enligt ändringen i det index som nämns i 19 a § 2 mom.

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 det att byggnadstillsynsmyndigheten godkände de nya bostadslägenheterna för användning.

Den som har beviljat säkerheten svarar för de i 19 § 2 mom. avsedda kostnader som orsakas köparna av bostadsaktier, bolagets övriga aktie-

ägare och bolaget, oberoende av i vilken del av byggnaden de skador som orsakats av ett bygghet fel vid tillbyggnad framträder.

Maximibeloppet enligt 19 a § 2 mom. för det ansvar som den som beviljat säkerheten har och bolagets självrisk enligt 19 b § 1 mom. räknas utifrån de byggnadskostnader som enligt statsrådets förordning skall antecknas i ekonomiplanen för ett tillbyggnadsprojekt.

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 och vilka andra ärenden som behandlas vid stämman. Vid aktieköparstämman medför de aktier som berättigar till varje enskild lägenhet en röst. Aktieköparstämma behöver inte hållas i 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 följa att bolagets byggnad färdigställs enligt avtalet om byggande. 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

När byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt aktiebolagets byggnader för användning, skall bolagets styrelse utan obefogat dröjsmål sammankalla bolagsstämman, till vilken också alla aktieköpare skall kallas. I kallelsen skall nämnas vilka ärenden som behandlas vid stämman samt den tidpunkt vid vilken en säkerhet frigörs enligt 18 a § utan köparens samtycke och hur en köpare skall förfara om köparen vill hindra att säkerheten frigörs. Vid kallelsen skall i övrigt iakttas lagen om bostadsaktiebolag. Vid bolagsstämman skall

1) mellanbokslutet för bolaget och en utredning om hur ekonomiplanen har genomförts samt revisorernas utlåtanden om dem läggas fram,

2) upplysningar lämnas om hur byggnadsarbetet utförts i tekniskt hänseende,

3) en styrelse och revisorer för bolaget väljas för den återstående mandatperioden.

Vid val av styrelse utövas aktieägarens rösträtt i fråga om aktier som en stiftande delägare har överlåtit av den som har köpt aktien.

En bolagsstämma som avses i denna paragraf behöver inte ordnas i ett delägarbolag.

23 a §

Skadeståndsskyldighet

Om bolagets styrelse har försummat att sammankalla bolagsstämman 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 2 och 6 kap. i skadeståndslagen (412/1974) tillämpas.

23 b §

Upplysningsskyldighet för styrelsen i ett delägarbolag när byggnadsfasen avslutas

När byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt ett delägarbolags byggnader för användning, skall bolagets styrelse utan obefogat dröjsmål sända de uppgifter och utredningar som avses i 23 § 1 mom. 1 och 2 punkten till köparna av aktier eller aktieandelar för kännedom. Dessutom skall köparna underrättas om den tidpunkt vid vilken en säkerhet frigörs enligt 18 b § utan köparens samtycke och hur en köpare skall förfara om köparen vill förhindra att säkerheten frigörs.

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) någon har gett ett köpeanbud på en bostad och som säkerhet för sitt köpeanbud betalat säljaren en avtalad penningssumma (*handpenning*),

3) någon har gett ett köpeanbud på en bostad och som säkerhet för sitt köpeanbud har förbun-

dit sig till en på förhand bestämd ersättning för den händelse att han eller hon drar sig ur köpet (*standardersättning*).

Bestämmelser om förmedlingsrörelsernas rättigheter och skyldigheter beträffande reserveringsavgift, handpenning och standardersättning finns 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, om inte något annat föreskrivs nedan. Detsamma gäller säljaren, om den bostad som är till salu inte hör till dennes näringsverksamhet.

3 §

Handpenningens och standardersättningens betydelse

Om köpet sluts, skall hela handpenningen räknas som en del av priset.

Om det beror på anbudsgivaren att köpet 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 köpet 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 det i stället för handpenning avtalats om standardersättning, skall säljaren under de förutsättningar som anges i detta moment betala anbudsgivaren

ett belopp som motsvarar den avtalade standardersättningen.

En motpart till den som drar sig ur köpet har inte rätt till andra påföljder än de som nämns i 2 och 3 mom. Om säljaren är en enskild person och anbudsgivaren är konsument, kan de dock avtala särskilt om att den som drar sig ur köpet skall ersätta sin motpart för den faktiska skada som orsakats denne.

3 a §

Reserveringsavgiftens betydelse

Om köpet sluts, skall hela reserveringsavgiften räknas som en del av priset. Om köpet inte kommer till stånd, skall säljaren utan dröjsmål återbetala reserveringsavgiften.

4 §

Förbud att ta emot växlar eller andra löpande förbindelser 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 anbudsgivaren eller den som 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.

— — — — —

6 §

Övre gränsen för vissa belopp

Det belopp som en anbudsgivare kan förlora enligt 3 § 2 mom. är högst fyra procent av köpesumman enligt anbudet. Samma övre gräns gäller den gottgörelse som säljaren kan bli skyldig att betala till anbudsgivaren enligt 3 § 3 mom.

— — — — —

4 kap.

Köp av nya bostäder

Allmänna stadganden

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 i samband med en bostad säljs en aktie eller andel som ger rätt att besitta lokaler eller utrymmen med nära anknytning till boende, såsom garage eller förrådsrum i anslutning till bostadsbyggnaderna.

I 6 kap. 1 § 1 mom. 2 punkten föreskrivs om tillämpningen av bestämmelserna om köp av begagnade bostäder på köp av nya bostäder i vissa fall.

3 §

Skyldighet att komplettera säkerhet

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 i enlighet med 2 kap. 17 § är tillräcklig för att täcka ett köp som avses i denna paragraf eller om en bostad säljs i en delägarsammanslutning.

På den säkerhet som avses i 1 mom. skall på motsvarande sätt tillämpas 2 kap. 17, 17 a, 18 och 18 a §. Säkerheten skall dock gälla i minst sex månader efter det att bostaden har överlåtits 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 en bostad i en bostadssammanslutning som inte har omfattats av bestämmelserna i 2 kap. 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. Säkerheten skall ställas innan ansökan om slutsyn av bostadssammanslutningens byggnad eller tillbyggda bostäder lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten. 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.

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 momentet. Med köpesumman jämställs köparens sådana förpliktelser som grundar sig på ett avtal med säljaren om extra arbeten eller ändringsarbeten och som enligt avtalet skall betalas senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Säljaren skall dock överlåta besittningen av bostaden till köparen, om de extra arbetena eller ändringsarbetena till följd av säljarens avtalsbrott inte har slutförts då köpesumman skall betalas.

Bestämmelser om köparens rätt att få aktiebrevet eller andelsbrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdokumentet efter att byggnadsfasen har avslutats finns i 2 kap. 6 §. I övri-

ga fall skall säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överlåts, om inte något annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som visar ägande- eller besittningsrätten.

5 §

Kostnader för bostaden

Om köparens skyldighet att betala överlåtelseskatt bestäms i lagen om överlåtelseskatt (931/1996).

Fel i ny bostad

15 §

Uppgifter om bostaden

Bostaden är också behäftad med fel, om

2) säljaren före köpet har underlåtit 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 vissa rättigheter enligt lag och att garantin inte begränsar dessa rättigheter,

2) vem som gett garantin, garantins giltighetstid och giltighetsområde samt andra uppgifter som behövs för att framställa anspråk som grundar sig på garantin.

På begäran av köparen skall garantin ges skriftligen eller elektroniskt på ett sådant sätt att uppgifterna inte kan ändras ensidigt och att köparen har varaktig tillgång till dem.

Köparen har rätt att åberopa garantin även om den inte uppfyller kraven enligt denna paragraf.

18 §

Årsgranskning

Säljaren skall ordna en årsgranskning där fel som har upptäckts i bostaden och i andra delar av fastigheten konstateras. Årsgranskningen skall ske tidigast 12 och senast 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden eller de tillbyggda bostäderna för användning. Säljaren skall minst en månad innan årsgranskningen förrättas lämna meddelande om tidpunkten för granskningen till köparen, bostadssammanslutningen och den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a §. En företrädare för den som beviljat säkerheten har rätt att närvara vid årsgranskningen.

Säljaren skall sätta upp ett protokoll över årsgranskningen. I protokollet skall antecknas de fel som köparen och bostadssammanslutningen har anmält och de fel som eventuellt observeras vid årsgranskningen. Köparen, bostadssammanslutningen och den som beviljat säkerhet enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a § skall ges tillfälle att granska protokollet och framföra anmärkningar över protokollet inom skälig tid, som uppgår till minst tre veckor räknat från delfåendet av protokollet.

18 a §

Fel i en till bostadssammanslutningens underhållsansvar hörande del av en fastighet

Om ett fel visar sig i en sådan del av en fastighet som omfattas av en bostadssammanslutnings underhållsansvar, har sammanslutningen rätt att åberopa felet i stället för köparen. För sammanslutningens del gäller i detta fall vad som föreskrivs om köparen i 19, 20, 22—24 § och 26 §.

Köparen har dock rätt att kräva avhjälpande av ett fel som avses i 1 mom. eller andra påföljder av fel till dess att en i 2 kap. 23 § avsedd styrelse har valts för bostadssammanslutningen.

Också efter det att talerätten till följd av förvaltningens överlåtelse har övergått till sammanslutningen har köparen rätt till ersättning för kostnader som han eller hon orsakats av de åtgärder som vidtagits på grund av ett fel. Vad som föreskrivs i detta moment gäller inte den som köpt en bostad i en delägarsammanslutning.

Om sammanslutningen inte utnyttjar sin rätt enligt 1 mom., har köparen rätt att åberopa ett sådant fel som har direkta menliga verkningar på den bostad som är i köparens besittning.

18 b §

En bostadssammanslutnings rätt att kräva avhjälpande av fel för köparens räkning

Bostadssammanslutningen har rätt att för köparens räkning kräva avhjälpande av ett fel som visar sig i en sådan del av fastigheten som köparen har underhållsansvar för, om det är nödvändigt att avhjälpa felet.

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 på grund av felet inom skälig tid efter det att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet.

22 §

Säljarens skyldighet att avhjälpa fel

Om en rättelse av ett fel orsakar någon annan delägare eller medlem i sammanslutningen olägenhet som är oskäligt stor i förhållande till felets betydelse för köparen eller bostadssammanslutningen, kräver rättelsen samtycke av denna delägare eller medlem. Om rättelsen medför olägenhet av nämnt slag i byggnadens gemensam-

ma lokaler eller utrymmen, kräver rättelsen samtycke av bostadssammanslutningen.

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 utan dröjsmål erbjuder sig att göra detta. Köparen får vägra låta felet avhjälpas, om detta medför väsentlig olägenhet för honom eller henne, nedgång i bostadens värde eller risk för att hans eller hennes kostnader inte blir ersatta eller om det finns något annat särskilt skäl till vägran. I fråga om det samtycke som krävs av bostadssammanslutningen och någon annan delägare eller medlem i den, tillämpas 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 rätt att på den köpesumma som skall återbetalas som prisavdrag få ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982) från den dag då säljaren tog emot köpesumman.

27 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel också om en 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 ekono-

miskt fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet inom skälig tid efter det att köparen upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

28 §

Rättsligt fel

Köparen får inte åberopa ett rättsligt fel, om köparen inte underrättar säljaren om felet och sina krav på grund av felet inom skälig tid efter det att köparen upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder. Bestämmelserna i 19 § 3 mom. och 21 § tillämpas också om köpeobjektet är behäftat med ett rättsligt fel.

29 §

Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll

Ett belopp som motsvarar minst tio procent av köpesumman får förfalla till betalning först när köparen har haft skälig möjlighet att granska bostaden och besittningen av bostaden överlämnas till köparen. En av parterna överenskommen del av köpesumman, minst två procent av priset, skall betalas genom att den deponeras för säljarens räkning i en bank som säljaren väljer. Om köpesumman för bostaden är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, anses vid beräkning av ovan nämnda poster av köpesumman, köpesumman vara ett belopp som motsvarar 70 procent av det skuldfria priset för den sålda bostaden. Säljaren får lyfta det deponerade beloppet jämte eventuell depositionsränta tidigast en månad efter det att köparen har fått bostaden i sin besittning, om inte köparen utnyttjar sin rätt enligt 21 § att hålla inne betalning och förbjuder

banken att betala ut beloppet eller en del av det till säljaren.

30 §

Prishöjningsvillkor

Vid försäljning av en bostad i en bostadssammanslutning 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 bostadssammanslutning under byggnadsfasen är ett prishöjningsvillkor giltigt om höjningen följer av

1) en sådan 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 avtalet om byggande är skyldig att betala ett högre pris,

2) ett sådant i lag tillåtet beaktande av en ändring i penningvärdet till följd av vilket säljaren enligt avtalet om byggande är skyldig att betala ett högre pris, eller

3) någon annan kostnadsökning som orsakats av en lagändring eller ett myndighetsbeslut och som säljaren inte skäligen kan förväntas ha beaktat vid ingående av avtalet och vars påföljder säljaren inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

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 säljaren 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. i räntelagen från den dag säljaren tog

emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 3 mom. i sin besittning, skall köparen återlämna dem till säljaren.

Om köpet hävs efter det att bostaden överlåtits i köparens besittning och köparen har fått väsentlig 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 nyttafulla kostnader på bostaden, skall säljaren vid hävning av köpet betala köparen en skälig ersättning för dem.

5 kap.

Övriga stadganden om ansvaret hos den första säljaren av bostaden och leverantör

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 köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet till den första säljaren av bostaden inom skälig tid efter det att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet och fick 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 tillämpas när

- 1) den bostad som säljs är begagnad, eller
- 2) någon annan än en näringsidkare säljer en bostad för att tas i bruk första gången efter nybyggnad eller ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad.

Den som köper en begagnad bostad av en stiftande delägare har rätt att ställa krav på grund av fel i bostaden enligt bestämmelserna i 4 kap. I 5 kap. föreskrivs om rätt för den som har köpt en begagnad bostad av någon annan än en stiftande delägare att rikta krav mot den första säljaren.

5 §

Kostnaderna för bostaden

I fråga om köparens skyldighet att betala överlåtelseskatt föreskrivs i lagen om överlåtelseskatt.

14 §

Reklamation

Köparen får inte åberopa ett fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet till säljaren inom skälig tid efter det att köparen 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 på grund av felet inom två år efter det att köparen fick bostaden i sin besittning. Om bostaden redan vid köpslutet är i köparens besittning, börjar den föreskrivna 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 vårdslöst 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 rätt att på den köpesumma som återbetalas såsom prisavdrag få ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen från den dag då säljaren tog emot köpesumman.

I fråga 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 säljaren före köpet har utfört eller låtit utföra reparations- eller förbättringsarbeten i bostaden, har köparen rätt att kräva att ett fel som visar sig i dessa arbeten avhjälps 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 konsumenttjänstavtal i 8 kap. i 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 belastar 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 säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om med hänsyn till sina 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 bostaden eller andra delar

av fastigheten efter köpslutet har visat sig vara betydligt större än vad köparen haft grundad anledning att 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 säljaren 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 §.

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 §.

27 §

Uppgifter av andra än säljaren

Bestämmelserna om säljarens ansvar för de uppgifter som denne har lämnat eller låtit bli att lämna före köpslutet tillämpas också, om uppgifter har lämnats eller upplysningsplikten försummats av en fastighetsförmedlingsrörelse som på uppdrag av säljaren förmedlat köpet eller av någon annan 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.

Bestämmelser om fastighetsförmedlingsrörelser skadeståndsansvar finns i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.

Bestämmelser om skadeståndsansvaret för den sammanslutning som avses i 1 mom. och dess företrädare finns i 7 kap.

28 §

Kompletterande stadganden om hävning av köp

Om köpet hävs eller köparen frånträder köpet, skall säljaren återbetala den betalda delen av köpesumman. Vid hävning av köpet skall säljaren på den köpesumma som skall återbetalas betala ränta enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. i 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 det att bostaden har överlåtits 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 stadganden

Försäljning av en pantsatt bostad

2 a §

Panthavarens upplysningsskyldighet och ansvar

Vad som i denna lag föreskrivs om säljarens ansvar, gäller inte en panthavare som säljer en pantsatt bostad.

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 borde ha lämnat vid försäljning av bostaden. Om panthavaren är yrkesmässig kreditgivare och bostaden marknadsförs till konsumenter, gäller i fråga om upplysningsskyldigheten dessutom vad som föreskrivs i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder.

Panthavaren är skyldig att ersätta köparen för den skada som köparen orsakats av att upplysningsskyldigheten enligt 2 mom. har försummats. Detsamma gäller om panthavaren har lämnat köparen oriktiga uppgifter om bostaden eller försummat att upplysa köparen om en sådan omständighet som väsentligt påverkar köpet, som panthavaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om.

Straffbestämmelser

5 §

Brott mot bestämmelserna om skydd för köpare

Om en stiftande delägare i strid med 2 kap. 11 § 1 eller 2 mom. överlåter eller pantsätter en andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, eller underlåter att fullgöra sin anmälningsskyldighet enligt 2 kap. 15 §, skall den stiftande delägaren, om inte strängare straff för gärningen föreskrivs någon annanstans i lag, för brott mot bestämmelserna om skydd för

köpare dömas till böter eller fängelse i högst ett år.

För brott mot bestämmelserna om skydd för köpare döms också

1) den som innan de skyddsdocument som avses i 2 kap. har deponerats i enlighet med bestämmelserna i kapitlet till försäljning till en konsument bjuder ut en andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet,

2) den som utan att en i 2 kap. 19 § avsedd säkerhet har ställts till förmån för sammanslutningen och köparna i strid med 4 kap. 3 a § till en konsument marknadsför en andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, eller

3) en näringsidkare som genom marknadsföring som riktar sig till allmänheten bjuder ut en bostadsaktie för teckning av en konsument.

Bestämmelser om säkerheter

6 §

Anvisning om säkerheter

Konsumentverket skall utarbeta en anvisning om säkerheter som avses i 2 och 4 kap. och i samråd med kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter se till att de som bygger eller låter bygga bostäder har tillgång till anvisningen innan byggnadsarbetet påbörjas.

7 §

Intyg över insolvenssäkerhet

Stiftande delägare och andra i 4 kap. avsedda säljare skall se till att byggnadstillsynsmyndig-

heten i samband med slutsyn tillställs ett intyg över insolvenssäkerhet som ställts enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a §. Den som förvarar skyddsdocument eller i 4 kap. 3 a § avsedda fall den som beviljat säkerhet skall på begäran utfärda ett intyg över säkerheten. Av intyget skall framgå vilket byggnadsprojekt intyget gäller, vilket slags säkerhet som har ställts och till förmån för vem säkerheten gäller. Bestämmelser om byggnadstillsynsmyndighetens skyldighet att underätta Konsumentverket om att intyg saknas finns i Finlands byggbestämmelsesamling.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Bestämmelserna i 2 kap. tillämpas inte, om aktier eller andelar i en sammanslutning eller nya bostadslägenheter som byggs till för sammanslutningen har börjat bjudas ut till försäljning till konsumenter före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna i 3 kap. tillämpas inte på reserveringar eller köpeanbud som gjorts före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna i 4 kap. 3 a § och 7 kap. 7 § tillämpas inte, om det bygglov som gäller byggnaden eller de bostadslägenheter vilka byggs till har beviljats före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna i 4—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 panthavarens förfarande före lagens ikraftträdande.

Lag

om ändring av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 15 december 2000 om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter
(1074/2000) rubriken för 18 § samt
fogas till lagen nya 17 a och 17 b § som följer:

17 a §

Standardsättning

Om den som ger ett köpeanbud förbinder sig att betala standardsättning som avses i 3 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i lagen om bostadsköp (843/1994), skall förmedlingsrörelsen när den tar emot anbudet se till att en handling sätts upp över anbudet och att i den tas in anbudsgivarens förbindelse att betala standardsättning samt alla villkor som gäller anbudet. En handling behöver inte sättas upp, om anbudet har gjorts under sådana förhållanden att fullgörandet av nämnda skyldighet skulle medföra oskäligt besvär.

Om ett köp inte kommer till stånd av orsaker som beror på anbudsgivaren och uppdragsgivaren får den avtalade standardsättningen, 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.

17 b §

Reserveringsavgift vid förhandsmarknadsföring

Förmedlingsrörelsen skall när den för uppdragsgivarens räkning tar emot en reserveringsavgift som avses i 3 kap. 1 § 1 mom. 1 punkten i

lagen om bostadsköp se till att det sätts upp en handling över reserveringen och dess villkor. En handling behöver inte sättas upp, om reserveringen har gjorts under sådana förhållanden att fullgörandet av nämnda skyldighet skulle medföra oskäligt besvär.

När förmedlingsrörelsen tagit emot reserveringsavgiften får den inte ta emot en reserveringsavgift för bostaden av någon annan innan 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 reserveringsavgiften inte har överlämnats till säljaren.

18 §

Reserveringsavgift för rätten att ingå hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt

— — — — —
—————

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lagen tillämpas inte på reserveringar eller köpeanbud som gjorts före lagens ikraftträdande.

Lag

om ändring av 1 och 1 a § i lagen om konsumentklagonämnden

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen av den 20 januari 1978 om konsumentklagonämnden (42/1978) 1 § 1 mom. 3—5 punkten och 1 a § 2 mom., sådana de lyder, 1 § 1 mom. 3—5 punkten i lag 343/2002 och 1 a § 2 mom. i lag 909/1995, samt *fogas* till 1 § 1 mom., sådant det lyder i lag 20/1994 och 363/1999 och i nämnda lag 343/2002, en ny 6 punkt 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 bjuder ut bostäder till försäljning för till nämnden för behandling,

4) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller användning av säkerhet enligt 2 kap. 17 §, 18 b § och 19 § samt 4 kap. 3 § och 3 a § samt frigörande av säkerhet enligt 2 kap. 17 § och 4 kap. 3 § i 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 § i 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 § i räntelagen (633/1982) och som gäldenä-

rer för till nämnden för behandling, förutsatt att åtminstone en konsumentfordran hör till gäldenärens jämningskrav.

1 a §

Vid avdelningen för bostadsköp behandlas

1) ärenden som avses i 1 § 1 mom. 3—5 punkten,

2) avtal som avses 9 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978),

3) uppdrag enligt 1 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000) och ärenden som gäller förmedlingsrörelsers prestationer,

4) utlåanden i ärenden som avses i 1—3 punkten.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 21 juni 2005