

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 31 päivänä joulukuuta 2018

1331/2018

Laki asuntokauppalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 1 c §:n 1 momentti, 6 §:n 1 momentti, 6 a § ja 15 §:n 2 momentti, 4 luvun 4 §:n otsikko ja 3 momentti, 29 §:n 1 momentti ja 34 §:n 3 momentti ja 6 luvun 4, 8 ja 22 § sekä 24 §:n 3 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 1 c §:n 1 momentti ja 6 §:n 1 momentti sekä 4 luvun 4 §:n 3 momentti laissa 795/2005 sekä 2 luvun 6 a § laeissa 795/2005 ja 191/2015, sekä *lisätään* 2 lukuun uusi 6 b § seuraavasti:

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

1 c §

Lisärakentaminen

Jos yhtiölle myöhemmin rakennetaan uusia asuinhuoneistoja, joiden hallintaan oikeutettavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, tämän lain säännökset perustajaosakkaasta koskevat sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeutettavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin ei kuitenkaan sovelleta, mitä 4 a §:n 3 momentissa, 6 b tai 8–10 §:ssä, 11 a §:n 8 kohdassa taikka 20–23 tai 23 a §:ssä säädetään.

6 §

Osakekirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

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

6 a §

Osakehuoneistorekisteriin tehtävät kirjaukset ja merkinnät

Jos osakkeisiin sovelletaan huoneistotietojärjestelmästä annettua lakia (1328/2018), turva-asiakirjojen säilyttäjän on osakekirjojen painattamisen sijasta ilmoitettava viipymättä osakehuoneistorekisteriin merkittäväksi rajoitus, jonka mukaan osaketta koskevat kirjaukset ja merkinnät tehdään rekisteriin vain säilyttäjän ilmoituksesta. Rajoituksen voi-

massa ollessa tehtyihin oikeustoimiin ei sovelleta, mitä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 12 §:ssä säädetään kirjauksen oikeusvaikutuksista. Turva-asiakirjojen säilyttäjälle tehdyillä ilmoituksilla on sama vaikutus kuin säilytettäessä osakekirjoja tämän luvun 6 §:n mukaisesti.

Säilyttäjän velvollisuuteen ilmoittaa ostajan saanto kirjattavaksi osakehuoneistorekisteriin sovelletaan, mitä 6 §:n 2 ja 4 momentissa säädetään osakekirjan luovuttamisesta ostajalle. Edellä 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan, kun ostajan saanto kirjataan rekisteriin.

Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, säilyttäjän on ilmoitettava panttaus kirjattavaksi tai asianomainen merkintä tehtäväksi 15 §:ssä tarkoitetun luettelon tietojen perusteella ostajan saannon kirjaamisen yhteydessä. Jos panttinsaajia on useita, myös panttausten keskinäinen etusijajärjestys on kirjattava. Myyjän 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitettua panttioikeutta ei kirjata rekisteriin.

Jos osake on myymättä rakentamisvaiheen päättyessä, 1 momentissa tarkoitettu merkintä poistetaan säilyttäjän ilmoituksesta. Jos osakkeeseen kohdistuu panttioikeus, ulosmittaus tai turvaamistoimenpide, menetellään lisäksi siten kuin 3 momentissa säädetään.

6 b §

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.

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.

15 §

Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti

Panttioikeus osakkeeseen tai sen luovutussopimuksen tuottamiin oikeuksiin syntyy, kun panttaussitumus on annettu tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on annettava tätä koskeva todistus panttioikeuden haltijalle.

4 luku

Uuden asunnon kauppa

4 §

Asunnon hallinnan ja osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen

Ostajan oikeudesta saada osakekirja tai osuuskirja hallintaansa turva-asiakirjojen säilyttäjältä rakentamisvaiheen päätyttyä ja ostajan saannon kirjaamisesta osakehuoneistorekisteriin säädetään 2 luvun 6 §:ssä ja 6 a §:ssä. Muissa tapauksissa myyjän on, jollei toisin ole sovittu, luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallinto-oikeutta osoittavat asiakirjat ostajalle taikka annettava suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osake-

huoneistorekisteriin samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan. Suostumus, joka tarvitaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ehdollisena, on annettava, jollei toisin ole sovittu, heti kaupanteon jälkeen.

29 §

Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätys ehdon voimassaolo

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on maksettava kauppahinta samana ajankohtana kuin asunnon hallinta sekä osakekirja tai muu asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja luovutetaan hänelle taikka suostumus hänen saantonsa kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin annetaan. Kauppahintaan kuulumattomista lisä- ja muutostöistä perittävä vastike on maksettava, kun kyseiset työt ovat valmistuneet.

34 §

Myyjän oikeus purkaa kauppa

Myyjä ei saa purkaa kauppa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle taikka suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu, eikä myöskään sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ellei omistuksenpidätys ehdosta muuta johdu.

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

4 §

Asunnon hallinnan ja osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus sekä suostumuksen antaminen kirjaamiseen

Myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta sekä luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat taikka annettava suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin sovittuna ajankohtana. Jollei toisin ole sovittu, edellä tarkoitetut asiakirjat on luovutettava tai suostumus annettava samana ajankohtana kuin asunnon hallinta on luovutettava. Suostumus, joka tarvitaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ehdollisena, on annettava, jollei toisin ole sovittu, heti kaupanteon jälkeen.

Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa eikä 1 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja taikka antamaan suostumustaan ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin ennen kuin ostaja maksaa kauppahinnan, ellei ole sovittu, että kauppahinta tai osa siitä eräännyy maksettavaksi vasta myöhemmin.

8 §

Oikeus pidättyä maksusta

Jos asunnon hallinta taikka osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta ajankohtana, jona kauppahinta tai osa siitä sopimuksen mukaan eräännyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu. Vastaavasti jos myyjä on vii-

västynyt antamasta suostumustaan osakehuoneistorekisteriin tehtävään kirjaukseen, ostajalla on oikeus pidättyä maksusta, kunnes suostumus annetaan. Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen myyjän viivästykseen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi.

Jos jokin osa kauppahinnasta sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi tietyinä ajankohtana ennen asunnon tai 1 momentissa mainittujen asiakirjojen hallinnan luovutusta taikka suostumuksen antamista, mutta on perusteltua aihetta olettaa, että hallinnan luovutus tai suostumuksen antaminen tulee viivästyämään, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahinnan maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa.

22 §

Kauppahinnan maksaminen

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on, saatuaan kohtuullisen tilaisuuden tarkastaa asunto ja osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat, maksettava kauppahinta samalla, kun:

- 1) asunnon hallinta luovutetaan hänelle; ja
- 2) hänelle luovutetaan edellä mainitut asiakirjat tai annetaan suostumus hänen saantonsa kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin.

24 §

Myyjän oikeus purkaa kauppa

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle taikka suostumus ostajan saannon kirjaamiseen osakehuoneistorekisteriin on annettu.

Tämän lain voimaantulosta säädetään erikseen lailla.

Helsingissä 28 päivänä joulukuuta 2018

Tasavallan Presidentti

Sauli Niinistö

Maa- ja metsätalousministeri Jari Leppä