

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi asuntokauppala-
lain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan lisäyksiä ja muutoksia asuntokauppalakiin sekä eräitä tarkistuksia kuluttajavalituslautakunnasta annettuun lakiin sekä kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettuun lakiin. Esityksen tavoitteena on poistaa ongelmia, joita asuntokauppalain käytännön soveltamisessa on tullut ilmi.

Asuntokauppalain yleisiä soveltamisala-säännöksiä muutettaisiin sen selventämiseksi, että säännökset koskevat myös osaomistusasuntoja. Osaomistujärjestelmien erityispiirteiden takia kaikkia asuntokauppalain säännöksiä ei kuitenkaan sovellettaisi sellaisinaan, vaan osaomistusyhteisön perustaja-osakkaan velvollisuuksiin rakentamisvaiheessa ja osaomistusasunnon kauppoihin sovellettaisiin eräiltä osin esitykseen sisältyviä erityissäännöksiä.

Esityksen mukaan säännökset osakkeenostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa koskisivat asunto-osakkeiden tarjoamisen lisäksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien muiden yhteisöosuuksien tarjoamista kuluttajan ostettavaksi. Lisäksi säännösten soveltamisalaa laajennettaisiin niin, että ne koskisivat sellaisia tilanteita, joissa kuluttajan on suoritettava asuntokaupan tavanomaisen käsirahan eli neljä prosenttia kauppahinnasta ylittävä rahamäärä. Nykyiset rakentamisvaiheen turvajärjestelmät eivät suojaa kuluttajaa tällaisissa tapauksissa, ellei hän ole sidottu tekemäänsä varaukseen. Lakiin lisättäisiin myös erityissäännökset sellaisista rakentamishankkeista, joissa asunto-osaakeyhtiölle tai muulle asuntoyhteisölle rakennetaan uusia asuinhuoneistoja esimerkiksi vanhojen ker-

rostalojen ullakkotiloihin. Lisäksi muutettaisiin säännöksiä rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden laskemisesta ja vapautumisesta sekä lisättäisiin erityissäännökset rakentamisvaiheen vakuudesta osaomistusyhteisöissä ja suorituskyvyttömyysvakuudesta lisärakentamishankkeissa.

Lakiin lisättäisiin säännökset asuntojen ennakkomarkkinoinnissa suoritetuista varausmaksuista sekä maksettavan käsirahan sijasta sovitusta vakiokorvausehdoista. Säännökset varausmaksusta, käsirahasta ja vakiokorvauksesta koskisivat tahdonvaltaisina myös elinkeinonharjoittajien tekemiä varauksia ja ostotarjouksia.

Lakiin lisättäisiin säännökset myyjän velvollisuudesta järjestää rakennusvirhevakuus suorituskyvyttömyytensä varalta myös sellaisissa tapauksissa, joissa uudet asunnot myydään valmiina. Nykyisin tällainen vakuus on asetettava vain, jos asunto-osakkeita tarjotaan kuluttajan ostettavaksi rakentamisvaiheessa. Esitys sisältää muutoksia myös uuden asunnon myyjän virhevastuuta koskeviin säännöksiin, jotka ovat olleet ongelmallisia erityisesti silloin, kun virhe on ilmennyt asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa.

Lakiin lisättäisiin vielä säännöksiä taloudellisesta virheestä käytetyn asunnon kaupassa 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.....	2
YLEISPERUSTELUT	4
1. Nykytila	4
1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö	4
Asunto-osakkeiden ja -osuuksien kauppa	4
Asuinkiinteistöjen kauppa.....	5
Asumisoikeusasunnot.....	6
Osaomistusasunnot	6
Asuntokauppariitojen ratkaiseminen.....	7
1.2. Nykytilan arviointi	7
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	8
2.1. Yleistä	8
2.2. Asuntokauppalaian soveltamisala.....	9
2.3. Rakentamisvaiheen suojajärjestelmä	9
Soveltamisala	9
Lisärakentaminen	10
Osaomistusasunnot	11
Vakuuksien vapauttaminen ja ottaminen käyttöön.....	12
Osakkeenostajien kokous ja yhteisön hallinnon luovutus	12
2.4. Käsiraha, varausmaksu ja vakiokorvaus	13
2.5. Uuden asunnon kauppa	14
Säännösten soveltamisala	14
Suorituskyvyttömyysvakuus, kun myytävät asunnot eivät ole kuuluneet 2 luvun sääntelyn piiriin.....	14
Asuntoyhteisön asema ja oikeudet virhetilanteissa.....	15
Virheilmoitus	16
2.6. Käytetyn asunnon kauppa.....	16
Virheilmoitus	16
Taloudellinen virhe	16
2.7. Panttina olevan asunnon kauppa.....	17
3. Esityksen vaikutukset.....	17
3.1. Vaikutukset julkisyhteisöjen toimintaan.....	17
3.2. Vaikutukset asuntokaupan osapuolten asemaan.....	18
4. Asian valmistelu.....	19
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	20
1. Lakiehdotusten perustelut	20
1.1. Asuntokauppalaki	20
1 luku. Yleiset säännökset	20
2 luku. Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa	23

3 luku.	Varausmaksu, käsiraha sekä vakiokorvaus	36
4 luku.	Uuden asunnon kauppa	39
5 luku.	Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta	46
6 luku.	Käytetyn asunnon kauppa	47
7 luku.	Erinäiset säännökset	49
	Panttina olevan asunnon myynti.....	49
	Rangaistussäännökset	50
	Vakuuksiin liittyvät säännökset.....	50
1.2.	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.....	51
1.3.	Laki kuluttajavalituslautakunnasta	52
2.	Tarkemmat säännökset.....	52
2.1.	Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa	52
2.2.	Suomen rakentamismääräyskokoelma.....	53
2.3.	Muuta	53
3.	Voimaantulo.....	53
4.	Säätämisyjärjestys.....	53
LAKIEHDOTUKSET.....		55
	asuntokauppalain muuttamisesta	55
	kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain muuttamisesta	74
	kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 ja 1 a §:n muuttamisesta	75
LIITE.....		77
RINNAKKAISTEKSTIT		77
	asuntokauppalain muuttamisesta	77
	kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain muuttamisesta ..	116
	kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 ja 1 a §:n muuttamisesta	118
ASETUSLUONNOS.....		120

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Asunto-osakkeiden ja -osuuksien kauppa

Syyskuun 1 päivänä 1995 voimaan tullessa asuntokauppalaissa (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 luottotavan pankin säilytettäväksi hanketta koskevat niin sanotut turvasiikirjat, muun muassa taloussuunnitelman. Taloussuunnitelmaa saa vain laissa säädettyissä poikkeustapauksissa muuttaa ilman osakkeenostajien suostumusta. Säilyttäjäpankin 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 suorituskyvyttömyyden 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 täyttämisestä 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 yksi-

tyiskohtaisempia.

Myyjän virhevastuu voi perustua paitsi sopimuksen 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 erääntymisajankohtana. Viimeinen erä, jonka on oltava vähintään kymmenen prosenttia kauppahinnasta, saa erääntyä vasta luovutusajankohtana. Ostajan sopimusrikkomuksen perusteella myyjällä on eräin edellytyksin oikeus kaupan purkuun ja vahingonkorvaukseen.

Lain 5 luvun säännökset turvaavat asunonostajien hallintoon siirtyvän asuntoyhteisön oikeusasemaa sen varalta, että rakentamisvaiheen aikaiset hallintoelimet ovat tehneet asuntoyhteisöä 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 kaupasta 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 pidäytyminen, hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Virheen korjaaminen tulee kysymyksen vain, 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 luovutuk-

sesta säädetään maakaassa (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 asuntokauppalain säännöksiä. Maakaaren säännökset voidaan yleensä syrjäyttää sopimuksin. Asuinkiinteistön kaupassa ne 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 ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Viimeistään virheestä on kuitenkin ilmoitettava myyjälle viiden vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on luovutettu. Mainittu viiden vuoden aikaraja ei koske kuitenkaan asuinkiinteistön ostajan oikeutta vedota virheeseen, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja. 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 asumisoikeusasuntojen osuus asunnoista on vielä vähäinen. Asumisoikeus-

järjestelmästä säädetään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) ja asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994). Asumisoikeus on asumisoikeustalon omistajan ja yksityishenkilön väliseen sopimukseen (asumisoikeussopimus) perustuva oikeus hallita asuinhuoneistoa. Kun asumisoikeus perustetaan, oikeuden saajan on maksettava talonomistajalle asumisoikeusmaksu, joka käytännössä on ollut 10–15 prosenttia asunnon kokonaishinnasta. Lisäksi asumisoikeuden haltija maksaa yleensä kuukausittain käyttövästikettä.

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 piti olla kunnan hyväksymä henkilö.

Asumisoikeusasunnoista annettua lakia muutettiin 1 päivänä maaliskuuta 2003 voimaan tulleella lailla (127/2003) siten, että on mahdollista tuottaa asumisoikeusasuntoja myös vapaarahoitteisesti. Vapaarahoitteisessa tuotannossa asukasvalintaa ei rajoiteta lailla, ja asumisoikeus on luovutettavissa kenelle tahansa talonomistajan osoittamalle luovutuksensaajalle. Talonomistajalla on kaikissa asumisoikeustaloissa viime kädessä velvollisuus lunastaa asumisoikeus lain mukaan määräytyvällä hinnalla.

Asunnon hallintaoikeus on pysyvyydeltään rinnastettavissa osakeomistuksen tuottamaan hallintaoikeuteen, mutta talon omistajan ja asumisoikeuden haltijan välisessä suhteessa on myös huoneenvuokrasuhdetta muistuttavia piirteitä. Kun asumisoikeus luovutetaan, talon omistaja vastaa siitä, että huoneisto on lain edellyttämässä kunnossa. Samoin huoneiston ollessa asumisoikeuden haltijan hallinnassa huoneiston kunnossapitovastuu kuuluu talon omistajalle.

Asumisoikeuden luovutukseen ei sovelleta asuntokauppalakia. Sovellettavaksi tulee 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 määrättyyn, tavallisesti 10—30 prosentin omistusosuuteen asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Yleensä osaomistaja voi myöhemmin lunastaa lisäosuuksia niin, että osakkeiden omistusoikeus siirtyy lopulta kokonaan hänelle.

Valtion tukemaa osaomistusasuntotuotantoa varten on säädetty 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 kaupan liittyvistä seikoista, kuten kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sopimusrikkomustilanteissa.

Vapaarahoitteisista osaomistusjärjestelmistä ei ole lainsäädäntöä, vaan ne perustuvat pelkästään sopimuksiin, jotka saattavat poiketa olennaisestikin toisistaan. Yleensä osaomistajan kanssa tehdään kolme toisiinsa liittyvää sopimusta: kauppasopimus osakkeiden osan kaupasta, huoneenvuokrasopimus asunnon hallinnasta sekä yhteisomistussuhdetta koskeva osakassopimus, jossa määrätään muun muassa lisäosuuksien ostamisesta, osakeosuuden ja vuokraoikeuden luovuttamisesta sekä osaomistajan asemasta asunto-osakeyhtiössä.

Asuntokauppalaian soveltaminen osaomistusjärjestelmiin on epäselvää. Tällaisia järjestelmiä alettiin kehittää vasta lain valmistelun loppuvaiheissa eikä niiden erityispiirteitä otettu sääntelyssä huomioon. Kuluttajavalituslautakunta on ratkaisukäytännössään soveltanut asuntokauppalakia myös osaomistusasuntojen kaupan.

Asuntokauppariitojen ratkaiseminen

Asuntokauppalaian säätämisen yhteydessä kuluttajavalituslautakunnan toimivalta laajennettiin asuntokauppariitoihin. Lautakunta

käsittelee asunnon kauppaa, asunnon ostotarjousta ja asunnosta tehtyä käsirahasopimusta koskevat yksittäiset riita-asiat, jotka kuluttaja taikka asunnon myyjänä tai tarjoajana oleva yksityishenkilö saattaa lautakunnan käsiteltäväksi. Lisäksi lautakunta käsittelee asuntokauppalaissa tarkoitettua 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 2003 tuli vireille 224 asiaa ja käsiteltiin loppuun 205 asiaa. Vireille saatetuista asioista 58 koski uuden asunnon kauppaa ja 166 käytetyn asunnon kauppaa. Lisäksi vireille saatettiin seitsemän asunnon ostotarjousta, käsirahasopimusta tai vakuuden vapauttamista koskevaa asiaa sekä yksi osaomistusasuntoa koskeva asia.

1.2. Nykytilan arviointi

Asuntokauppalaian oltua voimassa viisi vuotta oikeusministeriö ryhtyi selvittämään lain tavoitteiden toteutumista sekä soveltamisessa ilmenneitä mahdollisia puutteita, epäselvyyksiä tai muita ongelmia. Tässä tarkoituksessa oikeusministeriö lähetti syksyllä 2000 lain toimivuutta koskevan tiedustelun eri etutahoille. Saaduista vastuksista laadittiin tiivistelmä, jonka pohjalta oikeusministeriössä järjestettiin kesällä 2001 kuulemistilaisuus asuntokauppalaian uudistustarpeista.

Vaikka asuntokauppalakia pidettiin pääosiltaan toimivana, siinä havaittiin myös puutteita ja ongelmia. Epätietoisuutta on aiheutunut muun muassa siitä, että asuntomarkkinoille on kehitetty uusia asuntojen hallinta- ja rahoitusmalleja, osaomistusjärjestelmiä, joihin asuntokauppalaian säännökset eivät ole sellaisinaan sovellettavissa. Oikeustila on epäselvä erityisesti sen suhteen, tulisiko osaomistushankkeita toteuttavien yritysten ja yhteisöjen noudattaa asuntokauppalaian 2 luvussa säädettyä osakkeenostajan suojajärjestelmää.

Asuntokauppalaian 2 luvun soveltaminen on osoittautunut ongelmalliseksi myös silloin, kun asunto-osakeyhtiölle rakennetaan uusia asuinhuoneistoja esimerkiksi vanhojen ker-

rostalojen ullakkotiloihin. Jos hanketta rahoitetaan myymällä asuntoja rakentamisvaiheessa, ostajilla on samanlainen tarve kuin uudisrakennustuotannossakin saada varmistettua hankkeen toteutuminen. Asuntokauppalaan mukainen rakentamisvaiheen suojajärjestelmä ei kuitenkaan kaikilta osin sovellu tällaiseen lisärakentamiseen. Suojajärjestelmä on laadittu pitäen silmällä rakentamishankkeita, joissa rakennusliike tai rakennuttaja (perustajaosakas) perustaa uuden asunto-osakeyhtiön tai hankkii omistukseensa vanhan yhtiön koko osakekannan ja joissa koko yhtiö on siten rakentamisvaiheen aikana perustajaosakkaan määräysvallassa. Kun lisärakentamishankkeissa ei ole asuntokauppalaissa tarkoitettua perustajaosakasta, lain soveltaminen näihin kohteisiin on ollut ongelmallista ja tulkinanvaraista.

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

Myös vakuuksia koskeva sääntely on osoittautunut osittain ongelmalliseksi. Epätietoi-

suutta 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 täytännyt kaikki velvoitteensa asianmukaisesti. Kun vakuuden vapauttaminen tuomioistuimen tai kuluttajavalituslautakunnan päätöksellä on hidasta ja hankalaa, voi vakuus tai osa siitä jäädä perusteetta sidotuksi useiksi vuosiksi.

Asuntokauppalaan 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. Epäselvyyttä on lisäksi esiintynyt sen suhteen, onko käytetyn asunnon myyjä vastuussa piilevästä taloudellisesta virheestä eli sellaisesta virheestä, jonka johdosta asunnon ostajan veloitteet ja vastuut asunto-osakeyhtiölle odotamattomasti kasvavat kaupanteon jälkeen taloyhtiössä ilmenevien vikojen ja puutteiden vuoksi. Seurannassa todettiin vielä olevan tarvetta eräiden asuntokauppalaan säännösten yhdenmukaistamiseen vastaavien maakaaren säännösten kanssa.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1. Yleistä

Esityksen tavoitteena on poistaa asuntokauppalaan toimivuudessa havaitut edellä selostetut puutteet ja yksittäisten säännösten soveltamisessa ilmenneet epäselvyydet ja muut ongelmat. 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 suorituskyvttömyyden 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 tarvetta säännellä erikseen niitä tilanteita, joissa asunto-osakeyhtiön osakkeenomistaja käyttää lunastusoikeuttaan tai joissa asunto-osakeyhtiö osakepääomaa korotettuaan antaa merkittäviksi yhtiön välittömässä hallinnassa olevan huoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita. Erityissääntelyä ei kuitenkaan pidetty tarpeellisena, vaan katsottiin, että asuntokauppalaain säännökset myyjän ja ostajan välisestä suhteesta ovat sovellettavissa myös lunastajan ja myyjän sekä asunto-osakeyhtiön ja osakkeiden merkitsijän väliseen suhteeseen.

2.2. Asuntokauppalaain 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 hallinto-oikeuden saajan kesken ja jonka hallinta perustuu lisäksi vuokrasopimukseen tai muuhun sopimukseen. Osaomistusyhteisönä pidettäisiin sellaista asunto-osakeyhtiötä tai muuta yhteisöä, jonka asuinhuoneistojen lukumäärästä yli puolet on osaomistusasuntoja.

Osaomistusjärjestelmien erityispiirteiden takia kaikkia asuntokauppalaain säännöksiä ei

voida sellaisinaan soveltaa osaomistusyhteisön perustajaosakkaan velvollisuuksiin eikä osaomistusasunnoista tehtyihin kaappoihin. Tästä syystä esityksessä ehdotetaan eräitä, vain osaomistustilanteisiin sovellettavia erityissäännöksiä. Keskeiset erityissäännökset liittyvät asuntokauppalaain 2 luvussa säänneltyyn rakentamisvaiheen suojajärjestelmään, ja niitä selvitetään lähemmin 2.3. jaksossa.

Asuntokauppalaain nykyiset soveltamisalan rajoitukset säilyisivät ehdotuksessa asiallisesti ennallaan. Laki ei siten edelleenkään koskisi aikaosuuksiasunnon kauppaa 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 rakentamisvaiheessa turvaavat 2 luvun säännökset koskevat nykyisin vain asunto-osakkeiden tarjontaa. Ehdotuksen mukaan sääntely ulotettaisiin muihinkin yhteisöosuuksiin. Laajennus merkitsee erityisesti asunto-osuuskuntien osuuksien tarjonnan tulevista 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.

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 neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta. Yläraja olisi siten sama kuin nykyisen asuntokauppaasetuksen 1 §:ssä säädetty enimmäismäärä sille käsirahalle, jonka ostotarjouksen tekijä voi menettää tai jota vastaavan hyvityksen myyjä voi joutua suorittamaan ostotarjouksen tekijälle. Käytännössä tästä määrästä on muodostunut tarjousten yhteydessä makset-

tavien 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 ullakkotiloja. 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 asuntokauppalain piiriin nykyisin kuuluvasta uudisrakentamisesta ja siihen 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 asuntokauppalaisissa 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 asuntokauppalaain säännöksiä, jotka koskevat asuntoyhteisön taloussuunnitelmaa rakentamisolosuunnitelmassa. 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. Sovellettaviksi 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 hankkeet toteutetaan asianmukaisesti.

Lisärakentamishankkeessa olisi ehdotuksen mukaan asetettava vastaavat rakentamisolosuunnitelman vakuudet kuin uudisrakentamistuotannossa. Suorituskyvyttömyyden varalta annettava 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 selventää suorituskyvyttömyysvakuuden käyttöalaa lisärakentamistapauksissa. Vakuuden olisi ehdotuksen mukaan katettava lisärakentamisen rakennusvirheestä aiheutuvat selvittämis- ja korjauskustannukset sekä ylimääräiset asumiskustannukset siitä riippumatta, missä rakennuksen osassa virheen vaikutukset ilmenevät.

Osaomistusasunnot

Osaomistusjärjestelmille on ominaista, että yhteisö säilyy perustajaosakkaan määräysvallassa myös rakentamisolosuunnitelman 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 asuntokauppalaain säännöksiä, jotka perustuvat siihen, että yhteisön hallinto luovutetaan perustajaosakkaalta ostajille yhteisön rakennusten valmistuttua.

Rakentamisolosuunnitelman vakuutta ja sen 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 ehdotetaan, että osaomistusyhteisön perustajaosakkaan olisi huolehdittava sellaisten vakuuksien järjestämisestä, jotka vastaavat määrältään rakennusurakkaa koskevien yleisten sopimusehtojen (YSE) mukaisia vakuuksia urakoitsijalta tilaajalle. Perustajaosakkaan olisi siis huolehdittava siitä, että ostajien hyväksi asetetaan rakentamisolosuunnitelman vakuus, joka vastaa 10 prosenttia urakkahinnasta, ja rakentamisolosuunnitelman lakatessa vakuus, joka vastaa kahta prosenttia urakkahinnasta. Ehdotuksen mukaan rakentamisolosuunnitelman vakuus vapautuisi ilman eri toimenpiteitä kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen otettavaksi käyttöön. Vakuuden vapauttamiseen ei siis tarvittaisi erillisiä ostajien suostumuksia. Rakentamisolosuunnitelman jälkeinen vakuus vapautuisi

kahden vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi, ellei ostaja vastusta vapautumista ja saata asiaa kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen tutkittavaksi. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus olisi siten voimassa suunnilleen yhtä pitkä ajan kuin YSE:n mukainen niin sanottu takuuajan vakuus.

Vakuuksien vapauttaminen ja ottaminen käyttöön

Asuntokauppalaan mukaan rakentamisvaiheen vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi. 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 osoitettu hyväksyttävää perustetta. Tästä syystä 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 käyttöön otettavaksi. 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 sil-

loin, kun perustajaosakas ei ole suorituskyvyn, 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 asuntokauppalaan mukaan oikeus valvoa rakentamisvaiheen teknistä toteuttamista valitsemansa rakennustyön tarkkailijan avulla ja taloudellista tilaa valitsemansa tilintarkastajan avulla. Näitä valintoja varten perustajaosakkaan on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytystä sen jälkeen, kun neljäsosa asunnoista on myyty. Osakkeenostajien kokouksia ei kuitenkaan aina ole säädettyllä 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.

Asuntokauppalaan 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 viivyttaa 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 ehdotetaan rakentamisaikaisen hallituksen jäsenille henkilökohtaista korvausvastuuta niistä vahingois-

ta, joita ostajille saattaa hallinnon luovutuksen viivästyttämisestä aiheutua.

2.4. Käsiraha, varausmaksu ja vakiokorvaus

Ostotarjouksia tehdään usein asuntoesittelyissä, mutta nykyisin ostajilla ei ole enää tapana pitää suuria summia käteistä rahaa mukanaan käsirahan maksamistarpeen varalta. Sen takia käsirahan sijasta sovitaan usein vakioidusta vahingonkorvauksesta, sopimuskostosta, jonka tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan, jos kauppa ei synny hänen puolelleen 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 tarjouksen hyväksyneen 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 sovitun vakiokorvaus. Jos kaupan jääminen toteutumatta johtuu tarjouksen hyväksyneen myyjän menettelystä, myyjä olisi velvollinen maksamaan sovitun vakiokorvausta vastaavan rahasumman ostotarjouksen tekijälle.

Menettävän käsirahan enimmäismäärästä samoin kuin enimmäishyvityksestä, jonka myyjä voi joutua suorittamaan tarjouksen tekijälle, on nykyisin säädetty asuntokauppa-asetuksessa. Lain valtuutussäännöksessä ei ole täsmennetty niitä perusteita, jotka enimmäismäärän asettamisessa olisi otettava huomioon. Näin avoin valtuutus ei täytä perustuslain 80 §:n 1 momentin vaatimuksia. Tämän takia on pidetty asianmukaisena säätää enimmäismäärät lain tasolla. Ehdotuksessa määrät ovat samat kuin asuntokauppa-asetuksessa eli neljä prosenttia sovitusta kauppahinnasta.

Käytännössä on myös tavallista, että tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan käsirahan

myöhemmin tilisiirtona. Menettely on synnyttänyt epätietoisuutta siitä, voidaanko annettu sitoumus rinnastaa oikeudelliselta merkitykseltään maksettuun käsirahaan. Ehdotuksessa annettu sitoumus rinnastettaisiin sitoumukseen maksaa vakiokorvaus. Sen jälkeen kun käsiraha on vastaanotettu, sovellettaisiin käsirahaa koskevia säännöksiä.

Rakennushankkeiden ennakkomarkkinoinnin yhteydessä suoritetaan usein maksu asunnon varauksen vakuudeksi. Tyypillistä on, että tällainen varaus ei sido tekijäänsä ja että varausmaksu palautetaan siitä riippumatta, minkä vuoksi kauppa jää syntymättä. Suoritettujen varausmaksujen merkityksestä on kuitenkin esiintynyt jossain määrin epäselvyyttä, minkä vuoksi lakiin ehdotetaan lisättäviksi säännökset varausmaksuista. Jos kauppa tehdään, varausmaksu olisi ehdotuksen mukaan laskettava kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa. Jos kauppa ei tehdä, myyjän olisi aina palautettava varausmaksu varaajalle.

Voimassa olevan asuntokauppalain mukaan käsirahana pidetään paitsi ostotarjouksen myös varauksen vakuudeksi suoritettavia maksuja. Saatujen tietojen mukaan tällaisia käsirahallisia varauksia ei käytännössä tehdä. Tämän vuoksi luvun säännöksiä käsirahasta ehdotetaan muutettavaksi siten, että ne koskisivat vain ostotarjouksen vakuudeksi suoritettuja maksuja.

Asuntokauppalain 3 luvun säännöksiä sovelletaan nykyisin vain, jos ostotarjouksen tekijä on kuluttaja. Ehdotuksen mukaan säännökset tulisivat tahdonvaltaisina sovellettaviksi silloinkin, kun tarjouksen tai varauksen 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 soveltamisala säännöksiä, 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. Esityk-

sessä 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 olisivat pääosin pakottavia myös silloin, kun myyjänä on yksityishenkilö ja tarjouksen tekijänä kuluttaja. Yksityishenkilöiden välisessä suhteessa voitaisiin kuitenkin sopia laista poikkeavasti korvauksista, joita kaupasta vetäytyvä osapuolen olisi suoritettava vastapuolelleen. Tällaisen sopimuksen olisi oltava nimenomainen. Esimerkiksi kiinteistönvälittäjän ostotarjousasiakirjan vakioidoilla ei voitaisi poiketa lakisääteistä korvausvastuusta yksityishenkilön vahingoksi.

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

2.5. Uuden asunnon kauppa

Säännösten soveltamisala

Asuntokauppalaain 4 luvun säännöksiä uuden asunnon kaupasta sovelletaan aina, kun perustajaosakas myy asunnon. Uuden asunnon kauppaa koskevat säännökset tulevat näin ollen sovellettaviksi silloinkin, kun kaupan kohteena on perustajaosakkaan omistukseen jäänyt, mahdollisesti vuosia vuokrattuna tai työsuhdeasuntona käytössä ollut asunto. Luvun säännösten, erityisesti kauppahinnan maksamista koskevien säännösten soveltaminen tällaisen asunnon kauppaan on osoittautunut ongelmalliseksi.

Luvun soveltamisalaa ehdotetaan tarkistettavaksi niin, että luvun säännöksiä ei enää sovellettaisi tapauksissa, joissa asunto ostetaan käytettynä perustajaosakkaalta. Poikkeuksen muodostaisivat kuitenkin luvun virhe-

vastuusäännökset, joihin ostaja voisi vastaisuudessaakin vedota tällaisissa tapauksissa. Sääntely olisi yhteneväinen voimassa olevan 5 luvun säännösten kanssa, jotka koskevat perustajaosakkaan vastuuta käytetyn asunnon ostajaa kohtaan silloin, kun myyjä on muu kuin perustajaosakas. Myös näissä tapauksissa perustajaosakas vastaa asunnon virheistä 4 luvun säännösten mukaisesti.

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 kattaa nimenomaan vain ne virheet, jotka ilmenevät vuositarkastuksen jälkeen.

Nykyinen sääntely mahdollistaa uusasuntotuotannon 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 annettavasta vakuutuksesta, 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 rakennusyriyten 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.

Jos suorituskyvyttömyysvakuus hankitaan vasta rakennuksen valmistuttua, vakuus voi olla huomattavasti kalliimpi kuin perustajaosakkailta nykyisin vaadittu, rakentamisvaiheen alkaessa hankittava vakuus. 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 vakuuden hintaa. Kohtuuttoman korkeiden vakuuskustannusten välttämiseksi on tärkeää, että asunnon tuottajat saavat ajoissa riittävät tiedot vakuusvaatimuksista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että Kuluttajaviraston on laadittava ja pidettävä asunnon tuottajien saatavilla ohjeet suorituskyvyttömyysvakuudesta ja muista asuntokauppalaan mukaan edellytetyistä vakuuksista.

Suorituskyvyttömyysvakuusvelvoitteen noudattamista valvoisi kuluttaja-asiamies. Valvontatehtävän suorittamiseksi kuluttaja-asiamies tarvitsee tiedot käyttöön otettavista asuinrakennuksista ja erityisesti sellaisista asuinrakennuksista, joiden rakennuttajat eivät ole asettaneet asuntokauppalaan mukaista suorituskyvyttömyysvakuutta. Tarkoituksena on, että kunnan rakennusvalvontaviranomaiset toimittaisivat Kuluttajavirastolle tiedot tällaisista asuinrakennuksista.

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 luvun 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. Hallinnon siirtymisen jälkeen ostajalla olisi oikeus vedota tällaiseen virheeseen vain, jos virheellä on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan huoneistoon, mutta yhteisö ei ryhdy toimiin virheen johdosta.

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 eritystä 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 oi-

kaiseminen 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 selvittäviksi 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 erimielisyyttä. 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 virheen oikaisua ja kaupan purkamista koskevaa vaatimusta.

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 keskitetysti 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 tietneen. Lisäksi edellytetään, että annetun tai antamatta jätetyn tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Epätietoisuutta on ollut sen suhteen, voiko myyjä joutua vastuuseen sellaisesta taloudellisesta virheestä, joka perustuu vasta kaupan teon jälkeen ilmeneviin seikkoihin. 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 vastuuta ja joihin ostaja ei kohtuudella ole voinut ennakolta 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 täytyessä 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. Ostajalle olisi aina kerrottava, että kyse on pantin myymisestä ja että pantinhaltijan vastuu perustuu vain niihin tietoihin, jotka hän on antanut pantin myydessään tai jotka hänen olisi pitänyt antaa. Jos pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja, hänen olisi lisäksi markkinoidessaan 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 jätettämiin 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 ja kuluttajavalituslautakunnalle.

Kuluttajavirastolle siirrettäisiin nykyisin ympäristöministeriölle kuuluva tehtävä vahvistaa tarvittaessa asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettua muun takauksen kuin pankkitakauksen ehdot. Säännöksessä on tar-

koitettu 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 valmistatkalainsäädännön nojalla.

Kuluttajaviraston olisi lisäksi laadittava ohje asuntokauppalaisissa edellytetyistä vakuuksista ja huolehdittava yhteistoiminnassa rakennusvalvontaviranomaisten kanssa siitä, että ohjeita pidetään asunnontuottajien saatavilla. Jos asuinrakennuksen loppukatselmuksen yhteydessä ei toimiteta todistusta asuntokauppalaisissa tarkoitetun suorituskyvyttömyysvakuuden asettamisesta, rakennusvalvontaviranomaisen olisi ilmoitettava asiasta Kuluttajavirastolle, jonka tehtävänä olisi selvittää, markkinoidaanko kohteen asuntoja lainvastaisesti kuluttajille. Jos markkinointi osoittautuu lainvastaiseksi, kuluttaja-asiamiehen olisi ryhdyttävä tarvittaviin toimiin sen 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. Uusien tehtävien ei siten odoteta edellyttävän Kuluttajaviraston tai kuluttaja-asiamiehen voimavarojen lisäämistä. Esitys ei vaadi myöskään rakennusvalvontaviranomaisten voimavarojen lisäämistä, koska rakennusvalvontaviranomaiset pitävät jo nykyisinkin rakennushankkeeseen ryhtyvien saatavilla erilaista informaatiomateriaalia ja koska edellä tarkoitettuja ilmoituksia Kuluttajavirastolle tulee tehtäväksi melko harvoin.

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 merki-

tys muutoksella olisi lautakunnan kokonaisyömyäärään. 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 isännöitsijäntoimistoa, kohtaan. Tämä muutos ei mainittavasti lisänne lautakunnan työmäärää, sillä virheellisistä tiedoista johtuvat riita-asiat käsitellään lautakunnassa nykyisinkin myyjän 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.

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 nykyisin asetettu. Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevan vaatimuksen ulottaminen valmiina markkinoitaviin kohteisiin merkitsisi sen sijaan perustajaosakkaalle käytännössäkin uutta velvollisuutta ja vastaavasti vakuuden hankintahinnan suuruista lisäkustannusta.

Nykyisin suorituskyvyttömyysvakuudella on keskimäärin noin yhden prosentin kustannusvaikutus asunnon hintaan. Vakuuden hinta vaihtelee kuitenkin yksittäistapauksissa huomattavasti siitä riippuen, kuinka suureksi vakuuden antaja eli käytännössä vakuutusyhtiö arvioi perustajaosakkaan riskin joutua suorituskyvyttömäksi. Vakuutuksen hintaan vaikuttaa myös se, missä vaiheessa rakentamishanketta vakuutusta haetaan. Jotta lisäkustannukset jäisivät mahdollisimman pieniksi, esityksessä on pyritty turvamaan se, että perustajaosakkaat tietävät vakuusvaatimuksista ja järjestävät suorituskyvyttömyysvakuuden jo rakentamishankkeen alkuvaiheessa, jolloin vakuuden hinta on pienempi kuin myöhemmin.

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

4. Asian valmistelu

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

nuttajaliitto ASRA, Rakennusteollisuus RT, Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto, Suomen Kuluttajaliitto, Suomen Pankkiyhdistys ja Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto. Työnsä aikana työryhmä kuuli ympäristöministeriötä, Keskuskauppakamaria, KHT-yhdistystä, Suomen Asianajajaliittoa ja Suomen Kuntaliittoa. Työryhmän mietintö valmistui 30 päivänä huhtikuuta 2003 (Oikeusministeriö, lausuntoja ja selvityksiä 2003:10).

Oikeusministeriö pyysi lausuntoa asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä 35:ltä viranomaiselta ja yhteisöltä. Lisäksi Korkeimmalle oikeudelle varattiin tilaisuus lausua mietinnöstä. Lausunnon antoivat 28 viranomaista ja yhteisöä.

Lausuntopalaute oli myönteistä: mietintöä pidettiin perusteellisesti valmisteltuna ja työryhmän ehdotuksia pitkälti kannatettavina. Yksittäisistä uudistusehdotuksista ristiriitaisia näkemyksiä herätti eniten suorituskyvyttömyysvakuuden laajentaminen koskemaan myös sellaisia uudisrakennuskohteita, jotka myydään kuluttajille vasta asuntojen valmistumisen jälkeen. Laajentamista kannattivat nimenomaisesti valtiovarainministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, Kilpailuvirasto, Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta ja Rakennusteollisuus RT ry. Sitä vastustivat Keskuskauppakamari, Suomen Yrittäjät ja Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL ry. Lisäksi ympäristöministeriö, Suomen Kuntaliitto ja Rakennustarkastusyhdistys RTY ry vastustivat suorituskyvyttömyysvakuuden laajennukseen liittyvien uusien tehtävien antamista kuntien rakennusvalvontaviranomaisille, koska tehtävät eivät luonteensa vuoksi sovi rakennusvalvontaviranomaisille. Rakennusvalvonnan tehtävänä on julkisen edun valvonta eikä siviilioikeudellisiin kysymyksiin liittyvä ohjeistus tai valvonta.

Suorituskyvyttömyysvakuuden laajentamisen osalta on pidetty perusteltuna säilyttää esitys ennallaan. Syitä suorituskyvyttömyysvakuuden soveltamisalan laajentamiseen selvitetään edellä 2.5. jaksossa. Esitystä on kuntien rakennusvalvontaviranomaisten tehtävien osalta muutettu sen selventämiseksi, että ehdotetut tehtävät ovat luonteeltaan avustavia. Vastuu asuntokauppalakiin liittyvistä ohjeistamisesta ja asuntokauppalain valvonnas-

ta kuuluu esityksen mukaan kuluttajaviranomaisille. Tehtävien suorittamiseksi kuluttajaviranomaiset tarvitsevat kuitenkin välttämättä teknistä apua kuntien rakennusvalvon-

taviranomaisilta, jotka ovat ainoa taho, jolla on tarvittavat tiedot uusista rakennushankkeista ja yhteydet hankkeiden toteuttajiin.

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 muita 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 kauppaan, jotka oikeuttavat hallitsemaan asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, kuten autotalleja tai varastotiloja, jos ne myydään samassa yhteydessä kuin asunto.

Pykälän 2 momentissa säädetään lain so-

veltamisalaa 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 säädettyä tarkoituksena sulkea pois lain soveltamisalasta kaupat, jotka koskevat osuutta sellaisessa asuntosuuskunnassa, jonka sääntöjen mukaan osuudet eivät tuota hallintaoikeutta huoneistoon vaan oikeuden solmia osuuskunnan kanssa vuokrasopimus. Myös osaomistusasunnon ostajan hallintaoikeus asuntoon perustuu yleensä huoneenvuokrasopimukseen, minkä vuoksi säännös on aiheuttanut epävarmuutta sen suhteen, sovelletaanko lain säännöksiä osaomistusasuntojen kauppaan. 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 kauppaan. Soveltamisalarajoitus vastaa sisällöllisesti voimassa olevaa lakia. Asuntokauppalakia säädettyä aikaosuuksien käsitettä ei vielä käytetty, vaan se on vakiintunut myöhemmin lisättäessä kuluttajansuojalain 10 lukuun erityissäännökset aikaosuuksien markkinoinnista ja kaupasta. Nämä säännökset koskevat aikaosuuksien kauppaan silloin, kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja. Jos myyjänä on yksityishenkilö tai jos kaupan molemmat osapuolet ovat elinkeinonharjoittajia, aikaosuuksien kauppaan sovelletaan kauppalaain säännöksiä.

Momentin 3 kohdan mukaan lakia ei sovelleta asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettua asumisoikeuden luovuttamiseen.

Kuten nykyisinkin, asumisoikeuden luovutukseen sovelletaan asumisoikeusasunnoista annetun lain ja kauppalain säännöksiä. Asuntokauppalain säännöksiä ei ole tarpeen soveltaa asumisoikeusasunnon luovutukseen.

Yleisperustelujen 1.1. jaksossa mainitun mukaisesti asumisoikeusasuntoja koskevaa lainsäädäntöä on hiljattain uudistettu siten, että asumisoikeusasuntoja voidaan tuottaa myös vapaarahoitteisina. Ehdotettu soveltamisalajoiutus merkitsee sitä, että asuntokauppalain säännöksiä ei sovellettaisi myöskään vapaarahoitteisiin asumisoikeusasuntoihin.

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

2 §. Osaomistusasunnot. Pykälän mukaan lain säännöksiä asunnosta ja osakkeesta sovelletaan myös osaomistusasuntoon ja osakeosuuteen, jollei toisin mainita.

Esityksessä on erityissäännöksiä rakentamisvaiheen päättymisestä osaomistusyhteisössä (1 luvun 5 §), osaomistusasunnon osakkekirjojen säilyttämisestä ja luovuttamisesta (2 luvun 6 §), osaomistusasunnon kauppasopimuksen sisällöstä (2 luvun 11 b §), rakentamisvaiheen ja sen jälkeisistä 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 ja 23 a §:ää ei sovelleta osaomistusyhteisöissä.

Lain 3 luvun säännöksiä varausmaksusta, käsirahasta sekä muista vakiokorvauksista sovelletaan sellaisinaan myös osaomistusasunnoista tehtäviin varauksiin ja ostotarjoiuksiin.

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 säännöksiä sovelletaan myös

osaomistusyhteisöihin ja osaomistusasunnon ostajiin.

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.

3 §. Määritelmiä. Pykälän 1, 2, 5 ja 6 kohtaan sisältyvät asunto-osakkeen, asuntoyhteisön, kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan määritelmät vastaavat voimassa olevan lain 1 luvun 2 §:n 1, 2, 5 ja 6 kohtaa. Osaomistusasunnon, osaomistusyhtiön ja ennakkomarkkinoinnin määritelmät ovat sen sijaan uusia.

Pykälän 3 kohdan mukaan osaomistusasunnolla tarkoitetaan asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuk-sien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asuinhuoneiston 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 osuuk-sien 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 asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita myydään yhteisesti puolisoille tai kun myydään perinnönjaon yhteydessä syntyneitä osakkeiden murto-osia.

Samassa yhtiössä voi olla sekä tavanomaisia omistusasuntoja että osaomistusasuntoja. Pykälän 4 kohdan mukaan osaomistusyhtiö on yhtiö, jonka asuinhuoneistojen lukumäärästä yli puolet on osaomistusasuntoja. Osaomistusyhtiöllä on tyypillistä, että yhtiö säilyy perustajaosakkaan määräysvallassa vielä asuinhuoneistojen valmistumisen jälkeenkin.

Ennakkomarkkinoilla tarkoitetaan pykälän 7 kohdan mukaan suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon tarjoamista sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu 2 luvun säännösten soveltamisalaan. Näin on asian laita, jos varaus on tehty sellaisin ehdoin, että kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta, eikä häneltä vaadita rahasuorituksia, jotka ylittävät neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta. Ennakkomarkkinoinnin yhteydessä suoritettujen varausmaksun merkityksestä säädetään 3 luvussa.

4 §. 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 perustajaosakkaana 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 kohdan 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 tarkoituksestaan hankkia asuinhuoneisto itselleen tai perheenjäsenelleen. Rajoituksella on haluttu estää se, että yksityishenkilöt, joiden yksinomaaisena tarkoituksena on ollut hankkia asuinhuoneisto 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 kuluttajansuojan näkökulmasta.

5 §. Rakentamisvaihe. Pykälän 1 momentin mukaan rakentamisvaiheena pidetään ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien

asuinhuoneistojen valmistumista. Määritelmään on tehty eräitä tarkistuksia muun muassa ehdotetun 2 luvun soveltamisalan laajentamisen johdosta, mutta pääosin se vastaa voimassa olevan lain 1 luvun 2 §:n 3 kohdan määritelmää.

Kuten perustajaosakkaan määritelmässä myös rakentamisvaiheen määritelmässä on otettu huomioon 2 luvun soveltamisalan laajentaminen koskemaan kaikkia asuntoyhteisöjä, eikä ainoastaan asunto-osakeyhtiötä ja muita osakeyhtiöitä. Lisäksi rakentamisvaiheen määritelmässä on otettu huomioon se, että 2 luvun säännökset koskevat yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien asuinhuoneistojen ostettavaksi tarjoamista kuluttajalle.

Ilmaisun ”korjausrakennettu rakennus” sijasta käytetään ilmaisua ”uudisrakentamiseen verrattava tavalla korjausrakennettu rakennus”. Selvennys on tehty, koska määritelmässä tarkoitettua korjausrakentamisen laajuudesta on syntynyt käytännössä epä tietoisuutta.

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.

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 rakennusvalvontaviranomainen 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 valmistamisen 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 uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi. Myöskään lisärakentamisessa rakentamisvaiheen päättymistä ei ole syytä tehdä riippuvaiseksi hallinnon luovutuksesta uusien asuntojen ostajille, koska yhtiö ei ole samalla tavalla perustajaosakkaan määräysvallassa kuin uudisrakentamisessa. Uuden asunnon ostaja voi osallistua yhtiön päätöksentekoon yhtiölainsäädännön mukaisin oikeuksin heti, kun hänet on merkitty osakelutteleon tai hän on esittänyt yhtiölle saannostaan luotettavan selvityksen.

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 yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi. Luvun säännökset kattaisivat siis myös yhteisöosuudet ja lisärakentamisen. Lisäksi luvun soveltamisala laajenee lain yleisen soveltamisalan laajentami-

sen 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 neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta. Rahamäärä vastaa määrää, jonka ostotarjouksen tekijä voi esityksen mukaan menettää käsirahana tai myyjä voi joutua suorittamaan hyvityksenä. Jos siis kuluttajan on maksettava rakentamisvaiheessa suurempi rahamäärä kuin minkä hän voisi menettää käsirahana, asuntojen tarjonta tulee luvun suojajärjestelmän piiriin. Perustajaosakkaan on näin olleen huolehdittava muun muassa lakisääteisten vakuuksien asettamisesta.

Pykälän 3 momentin mukaan 2 momentissa tarkoitettuna seuraamuksena ei pidetä velvollisuutta maksaa vastike, 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 markkinominen muutoin on sellaista, ettei se kuulu luvun soveltamisalaan.

Momentissa tarkoitettun toimeksiannon on oltava todellinen. Jos erillinen suunnittelusopimus tehdään esimerkiksi perustajaosakkaan aloitteesta ja kysymys on asuntojen rakentamiseen liittyvästä tavanomaisesta suunnittelusta eikä ostajan erityistoiveiden toteuttamisesta, voidaan menettelyä pitää rakentamis-

vaiheen 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 osuuskunnan 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. Lain säännökset tulevat sovellettavaksi lisärakentamiseen, jos uusien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt uudet asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi.

Pykälän 1 momentti koskee sellaisia lisärakentamishankkeita, joissa uusia asuinhuoneistoja tarjoaa kuluttajan ostettavaksi joku muu kuin se yhtiö, jolle asuinhuoneistoja rakennetaan. Hankkeen toteuttajana ja asuntojen myyjänä toimii siis yhtiöstä erillinen ta-

ho, tavallisesti rakennusliike, joka on merkinnyt uusien huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet itselleen. Tällöin lain säännöksiä perustajaosakkaasta sovelletaan osakkeet merkinneeseen rakennusliikkeeseen. Samalla tavoin kuin uudisrakentamishankkeissa tai uudisrakentamiseen verrattavissa korjausrakentamishankkeissa perustajaosakkaan velvollisuudet eivät koske 1 luvun 4 §:n 2 momentissa mainittuja henkilöitä, vaikka tällaiset henkilöt merkisisivät tai muuten omistaisivat uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana.

Kaikkia lain säännöksiä ei ole kuitenkaan tarpeen soveltaa lisärakentamishankkeissa. Verrattaessa momentissa tarkoitettua lisärakentamishankkeita uudisrakentamishankkeisiin keskeisin ero on se, että momentissa tarkoitetuissa tapauksissa ei sovelleta yhtiön taloussuunnitelmaa koskevia 2 luvun 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.

Lisärakentamishankkeissa ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa myöskään osakkeenostajien kokousta ja siihen liittyviä rakennustyön tarkkailijaa ja tilintarkastajaa koskevia 20—22 §:ää, 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. Näihin pykäliin liittyvää 4 a §:n 3 momenttia turva-asiakirjan säilyttäjän velvollisuudesta tarvittaessa tiedottaa osakkeenostajille näiden oikeudesta saada osakkeenostajien kokous koolle kutsutuksi ei siten myöskään sovelleta lisärakentamisessa. Sama koskee velvollisuutta mainita kauppa-kirjassa ostajien oikeudesta valita osakkeenostajien kokouksessa tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija 11 a §:n 8 kohdan mukaisesti.

Koska yhtiö ei ole lisärakentamisessa sa-

malla tavalla perustajaosakkaan määräysvallassa kuin tavallisessa uudisrakentamisessa, myöskään yhtiön hallinnon luovuttamiseen liittyviä 23 ja 23 a §:ää ei sovelleta momentissa tarkoitetuissa lisärakentamishankkeissa.

Pykälän 2 momentissa säädetään sellaisista lisärakentamishankkeista, joissa yhtiö itse tarjoaa kuluttajan merkittäväksi yhtiölle rakennettavien uusien asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Tällöin laissa perustajaosakkaalle asetetut velvoitteet koskevat momentin mukaan yhtiötä. Myöskään tämänkaltaisissa lisärakentamishankkeissa ei ole syytä soveltaa 1 momentissa mainittuja säännöksiä. Lisäksi sovellettavaksi eivät tule 19 eikä 19 a—19 c §:n säännökset suorituskyvyttömyysvakuudesta. Syitä, miksi yhtiöltä ei ole tarpeen edellyttää suorituskyvyttömyysvakuutta, selvitetään yleisperustelujen 2.3. jaksossa.

Momentissa tarkoitettut tilanteet ovat käytännössä harvinaisia, koska asunto-osakeyhtiölain 5 § estää tavanomaista 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.

3 §. Turva-asiakirjat. Perustajaosakkaan on pykälän mukaan huolehdittava siitä, että valtionneuvoston asetuksella säädettävät osakeyhtiöitä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat (*turva-asiakirjat*) luovutetaan luvun mukaisesti säilytettäväksi. Pykälä on asiasällöltään 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 säilyttäjänä toimii tällaisissa tapauksissa yhtiön kotipaikan lääninhallitus. Asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön kotipaikka ei välttämät-

tä 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 säilyttäjäinä toimivan pankin tai muun 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 säilyttäjäinä 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 tarkoitetut vakuudet vastaavat 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.

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

Pykälän 2 ja 3 momentin säännökset eivät koske osaomistusyhtiöitä, koska 17 §:n mukaisia vakuuksia ei ole asetettava osaomistusyhtiössä eikä osaomistusyhtiössä ole myöskään järjestettävä 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.

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 rakentamisvaiheessa 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 kauppaan 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 rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

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

8 §. Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen. Pääsääntönä on, että yhtiön taloussuunnitelmaan merkittyä velkojen yhteismäärää saadaan korottaa vain kaikkien osakkeenostajien suostumuksella. Poikkeuksen säännöstä muodostavat palkkiot ja muut kulut, jotka aiheutuvat osakkeenostajien valitsemien tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan työstä. Käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä sen suhteen, tarvitaanko näiden kulujen lisäämiseen taloussuunnitelmaan osakkeenostajien erillinen suostumus, vaikka osakkeenostajat itse päättävät tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan valinnasta. Epäselvyyden poistamiseksi pykälän 2 momenttiin lisätään uusi säännös, jonka mukaan suostumusta ei tarvita.

11 §. Osakkeen luovutus ja panttaus. Voimassa olevan 1 momentin mukaan kauppasopimus ei sido ostajaa ennen kuin kauppasopimuksen täyttämistä on asetettu vakuus 17 §:n mukaisesti. Mainitun pykälän mukaiset vakuudet eivät koske osaomistusyhtiöitä, vaan osaomistusyhtiöihin sovelletaan ehdote-

tun 18 b §:n säännöksiä. Tämän vuoksi momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan osaomistusyhtiön osakkeita tai niiden osaa koskeva kauppasopimus ei sido ostajaa ennen kuin sopimuksen täyttämistä on asetettu vakuus 18 b §:n mukaisesti.

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 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 rakentamistaiheen päätyttyä.

Kauppasopimuksesta on pykälän 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 tunnistetiedot ja asunnon osoite.

Pykälän 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 pykälän 3 kohdan mukaan käytävä ilmi kauppahinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, 12 §:ssä tarkoitetun 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 vähin-

tään kaksi prosenttia loppukauppahinnasta on maksettava tallettamalla se myyjän lukuun pankkiin, josta myyjä saa sen nostaa aikaisintaan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovuttamisesta ostajalle.

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

Sopimuksesta on käytävä ilmi myös ostajan aseman turvaamiseksi säädetyt keskeiset suojajärjestelmät sekä näiden suojajärjestelmien käyttämiseksi tarvittavat tiedot. Tällaisia ovat ensinnäkin pykälän 5 kohdassa mainittu ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista. Tämän oikeuden käyttämiseksi kauppasopimuksessa on mainittava myös turva-asiakirjojen säilyttäjä ja säilyttämispaikka. Kauppasopimuksessa on pykälän 6 kohdan mukaan mainittava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen tai otettavien vakuuksien lajit ja määrät eli tiedot 17 ja 19 §:n mukaisista vakuuksista. Jos asunto-osake myydään osaomistusyhtiöstä, kauppasopimuksessa on mainittava tiedot 18 b ja 19 §:n mukaisista vakuuksista. Pykälän 7 kohdan mukaan on mainittava myös, milloin 17 tai 18 b §:n mukainen vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen.

Kauppasopimuksessa on pykälän 8 kohdan mukaan mainittava ostajien oikeudesta valita osakkeenostajien kokouksessa tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija. Osaomistusyhtiöitä eivät koske luvun säännökset osakkeenostajien kokouksesta. Tästä johtuen kauppasopimuksessa ei tarvitse mainita kohdassa tarkoitettuja tietoja, jos asunto-osake myydään tällaisesta yhtiöstä.

Pykälän 9 kohdan mukaan sopimuksessa on oltava tiedot myyjän velvollisuudesta järjestää vuositarkastus sekä virheestä ilmoittamista koskevista 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 tiedoksisäännöstä. Lisäksi on mainittava, milloin ja kenelle ostajan on il-

moitettava vuositarkastuksen jälkeen havaituista virheistä ja niihin perustuvista vaatimuksistaan.

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 säädetyt tiedot. Kauppasopimuksessa on mainittava myös 11 a §:n 4—7 ja 9 kohdassa mainitut tiedot eli asunnon valmistumisajankohta ja hallinnan luovutusajankohta taikka niitä koskeva arvio, ostajan oikeus saada tietoja turvaasiakirjoista sekä tieto turvaasiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta, yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen tai otettavien vakuuksien lajit ja määrät, milloin 18 b §:n mukainen vakuus vapautuu ilman ostajan suostumusta ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautuminen, myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista säännöksistä. Pykälän 8 kohdassa tarkoitettuja tietoja ei tarvita, koska osaomistusyhteisön perustajaosakkaalla ei ole velvollisuutta järjestää osakkeenostajien kokousta.

Vapaarahoitaisen osaomistusasunnon kauppasopimuksessa on 2 momentin mukaan mainittava ensinnäkin 11 a §:n 1—7 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 turvaasiakirjojen säilyttäjänä, tai jos turvaasiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin.

Toisin kuin nykyisin kauppahintojen mak-

sutiliä ei tarvitse avata yhtiön nimiin. Voimassa oleva säännös on tältä osin aiheuttanut käytännössä epätietoisuutta ja erimielisyyttä tilin käyttöön oikeutetuista. Ostajien suojaamiseksi 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 muutkin osakeyhtiöt, säännöksen maininta asunto-osakeyhtiöstä ehdotetaan muutettavaksi osakeyhtiöksi.

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

15 §. *Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti.* Pykälän 4 momentissa säädetään tahoista, joilla on salassapitovelvollisuuden estämättä oikeus saada tietoja turvaasiakirjojen 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 taroitettujen tietojen hankkimista.

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

Momenttia ehdotetaan selvennettäväksi niin, että siinä tarkoitettu vakuus on asetettava vain asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämiseksi. 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 täyttämiseksi 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 perustajarakennuttamisesta vai perustajaurakoinnista. Jotta vakuudet määräytyisivät yhdenmukaisesti ja olisivat yhtä kattavia molemmissa rakentamistavoissa, laskemisen pohjaksi ehdotetaan otettavaksi urakkahinnan sijasta yhtiön 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 mu-

kaan 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 neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta. 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 täyttämiseksi asetettava vakuus nykyisin lasketaan myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä, saattavat vakuusmäärät tällaisissa tapauksissa jäädä liian pieniksi turvaamaan kauppasopimusten täyttämisen.

Tavallisesti asuntojen kauppahinnat ovat keskimäärin 70 prosenttia osakkeiden niin sanotusta velattomasta hinnasta eli määrästä, johon kauppahinnan lisäksi on laskettu mukaan myytyjen osakkeiden osalle tuleva osuus yhtiön veloista. On kuitenkin esiintynyt tapauksia, joissa kauppahinnan ja velan suhde on ollut jopa päinvastainen eli kauppahinta on ollut noin 30 prosenttia velattomasta hinnasta. Tärkeätä on, että vakuudet olisivat myös näissä tapauksissa riittävät. Tämän vuoksi momentissa ehdotetaan säädettyväksi, että jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeistä vakuutta laskettaessa pidetään rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta.

17 a §. Vakuuden käyttäminen. Pykälän 1 ja 2 momentti sisältävät vakuuden käyttämistä 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. Myös 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa noudatetaan 2 momentin säännöksiä vakuuden käyttämisestä silloin, jos vakuus ei riitä ostajien kaikkien korvausvaatimusten kattamiseen.

18 §. Vakuuden vapauttaminen. Voimassa olevan 1 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 asianmukaisesti 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. Lisäksi momenttia ehdotetaan selvennettäväksi siten, että sen sanamuodosta käy nimenomaisesti ilmi mahdollisuus vapauttaa

vakuus myös osittain.

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 pääosin voimassa olevan pykälän 3 ja 4 momenttia. Uutta on 3 momenttiin informaatiiosyistä lisätty viittaus kuluttajavalituslautakunnan toimivaltaan antaa ratkaisusuositus vakuuden vapauttamista koskevassa asiassa.

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

Pykälän mukaan vakuus vapautuu viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun yhtiön kaikissa rakennuksissa on järjestetty vuositarkastus. Vuositarkastuksen järjestämisestä säädetään 4 luvun 18 §:ssä. Edellytyksenä vakuuden vapautumiselle on 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 riitä, vaan vapautumista vastustavan on samalla saatettava asia vireille kuluttajavalituslautakunnassa tai käräjäoikeudessa. Vakuuden vapauttamista vastustavan on siis toimittava aktiivisesti, jotta

ta myös hänen vastustuksensa perusteena olevien syiden hyväksyttävyyden saadaan selvitettyä ja mahdolliset erimielisyydet perustajaosakkaan kanssa ratkaistua.

Asia saatetaan käräjäoikeudessa vireille hakemuksella ja se käsitellään oikeudenkäymiskaaren 8 luvun säännösten mukaisesti. Jos asia on riitainen, käräjäoikeus voi kuitenkin päättää, että asian käsittelyä jatketaan riita-asian käsittelystä säädettyssä järjestyksessä.

Vapautumista vastustavan yhtiön tai ostajan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle sekä toimitettava tälle kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta uhalla, että vakuus muuten vapautuu. Jos vakuutena on pankkitalletus, vastustamisesta on ilmoitettava ja todistus toimitettava sille talletuspankille, joka on vastaanottanut talletuksen. 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 vakuudenantajalle tai talletuspankille ennen määrääjän umpeutumista.

Jos vakuuden vapautumista vastustetaan pykälässä säädetyllä tavalla, vakuuden lopullinen vapautuminen jää tuomioistuimen lainvoimaisen tuomion varaan. Vakuus ei siis vapaudu sen johdosta, että kuluttajavalituslautakunta antaa perustajaosakkaalle myönteisen ratkaisusuosituksen, vaan vakuuden vapautuminen edellyttää tässäkin tilanteessa 18 §:ssä tarkoitetun suostumuksen antamista vakuuden vapautumiseen. Suostumuksen aiheeton epäminen voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen 18 §:n 4 momentin nojalla.

18 b §. *Vakuus osaomistusyhtiön osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä.* Pykälä on uusi, ja siinä säädetään osaomistusyhtiön perustajaosakasta koskevista vakuusvaatimuksista. Pykälän erityissäännöksiä sovelletaan osaomistus-asuntohankkeissa 17 §:n yleissäännösten sijasta.

Osaomistusyhtiön perustajaosakas on pykälän 1 momentin mukaan velvollinen huo-

lehtimaan siitä, että asunto-osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämiseksi asetetaan ostajien hyväksi pykälän mukainen vakuus. Mahdollista on, että yhtiössä on osaomistusasuntojen lisäksi asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään rakentamisvaiheessa kokonaisuudessaan. Pykälän mukainen vakuus on asetettava sekä osaomistusasunnon että osakkeiden omistusoikeuden kokonaisuudessaan hankkivien ostajien hyväksi. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus.

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

Rakentamisvaiheen vakuus on pykälän 2 momentin mukaan asetettava ennen kuin asunto-osakkeita tai niiden osaa ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ja sen on oltava määrältään kymmenen prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuusmäärä on sama kuin YSE:n mukaisen vakuuden määrä. Jos rakentamishanke toteutetaan pääurakkasopimusta tekemättä esimerkiksi useampina osurakoina, vaadittavan vakuuden määrä laskettaisiin vastaavasti osurakkasopimusten yhteenlasketusta urakkahinnasta.

Vakuus vapautuu 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.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on 3 momentin mukaan asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on oltava määrältään vähintään kaksi prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuus vapautuu kahden vuoden kuluttua siitä, kun rakennusval-

vontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi. Vakuus vastaa määrältään ja kestoltaan YSE:n mukaista takuuajan vakuutta.

Ostaja voi kuitenkin momentin mukaan esittää vakuuden vapautumisen viemällä asian tuomioistuimen tai kuluttajavalituslautakunnan käsiteltäväksi ja ilmoittamalla asiasta vakuuden antajalle tai talletuspankille. Sääntely vastaa yksityiskohdiltaan 18 a §:n säännöksiä.

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, joihin 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 perustajaosakkaana olevan valtion tai kunnan viranomaisen ei tarvitse järjestää vakuutta suorituskyvyttömyysvakuutensa varalta. Jos perustajaosakkaita on useampia, poikkeussäännös koskee vain näitä julkisyhteisöjä: muiden kuin kunnan ja valtion viranomaisen on asetettava vakuus suorituskyvyttömyytensä varalta.

19 a §. *Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuunrajoitukset.* Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuunrajoituksista säädetään laissa eikä asetuksessa, kuten nykyisin. Muutoksen taustalla on perustuslain 80 §:n 1 momentti, jonka mukaan yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista on säädettävä lailla.

Ehdotetun momentin mukaan vakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä asumiskuluista siten, että vakuudesta korvataan tarpeelliset ylimääräiset kulut enintään kuuden kuukauden ajalta. Säännös vastaa voimassa olevan asuntokauppa-asetuksen 7 c §:ää.

Vakuuden antaja voi rajoittaa vakuuden enimmäismäärän asuntokauppa-asetuksen 7 a §:n mukaan siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia rakentamista koskevien sopimusten mukaisista urakkahinnoista. Esityksessä ehdotetaan, että asuntokauppalain 2 luvun 17 §:ssä säädettyjen vakuuksien määrät perustuvat urakkahintojen sijasta rakennuskustannuksiin. Vastavasti tässä momentissa ehdotetaan, että vakuuden antajan vastuun enimmäismäärä lasketaan rakennuskustannuksista eikä urakkahinnoista.

Tarkoituksena on, että asuntokauppojen turva-asiakirjoja koskevassa uudessa valtioneuvoston asetuksessa yksilöidään selvyyden vuoksi ne rakennuskustannuserät, joiden yhteismäärä olisi vakuusmäärien laskemisen pohjana. Rakennuskustannukset tulevat perustajarakennuttamisessa olemaan jonkin verran suurempia kuin vakuusmäärien laskemisessa nykyisin käytetyt urakkahinnat. Näin ollen suorituskyvyttömyysvakuuden enimmäismäärä muodostuisi näissä tapauksissa jonkin verran korkeammiksi kuin nykyisin. Muutosten käytännön merkitys on arvioitu vähäiseksi. Perustajaurakointiin muutoksella ei ole vaikutusta.

Momentin mukaan vastuun enimmäismäärää saadaan tarkistaa kalenterivuositain Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin (2000=100) talotyyppi-indeksin asuinkerrostalo muutosta vastaavasti. Säännös vastaa asuntokauppa-asetuksen 7 a §:n säännöstä.

19 b §. *Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyysvakuudessa.*

Huomioon ottaen perustuslain 80 §:n 1 momentin asettamat vaatimukset myös osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuuta koskevat säännökset ehdotetaan siirrettäväksi lakiin.

Osakeyhtiön omavastuu saa nykyisen aseuksen mukaan olla enintään kaksi prosenttia rakentamista koskevien sopimusten mukaisista urakkahinnoista. Omavastuun prosenttimäärä ei muuttuisi, mutta se laskettaisiin 1 momentin mukaan rakennuskustannuksista. Kuten 19 a §:n perusteluissa selvitetään, rakennuskustannukset tulevat perustajarakentamisessa olemaan jonkin verran suurempia kuin omavastuun laskemisessa nykyisin käytetyt urakkahinnat. Näin ollen myös osakeyhtiön omavastuumäärä muodostuisi näissä tapauksissa jonkin verran korkeammiksi kuin nykyisin. Perustajaurakointiin muutoksella ei ole vaikutusta.

Osakkeenostajan omavastuu saa nykyisin olla enintään puolitoista prosenttia asunnosta tehdyn ensimmäisen kaupan kauppahinnasta. Ehdotetussa momentissa täsmennetään, että kysymys on velattomasta hinnasta. 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. Eräissä tapauksissa osakkeenostajan omavastuu muodostuisi jonkin verran korkeammaksi kuin nykyisin.

Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuumäärät saadaan momentin mukaan tarkistaa kalenterivuositain 19 a §:ssä tarkoitettua indeksii vastaavasti. Säännös vastaa nykyisen asuntokauppa-asetuksen 7 b §:n säännöstä.

Pykälän 4 momentti, joka sisältää indeksin käyttöä koskevan asetuksenantovaltuuden, kumotaan tarpeettomana.

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 oikeutta-

vat 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 käyttöön otettaviksi.

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 lisärakentamisesta 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 lisärakentamisesta tapahtunut rakennusvirhe.

Muilta osin myös lisärakentamishankkeissa sovelletaan 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 asunto 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. Lisärakentamisen osalta ehdotetussa 3 momentissa täsmennetään, että vakuuden antajan vastuun enimmäismäärä ja osakeyhtiön omavastuu lasketaan niistä rakentamiskustannuksista, jotka lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmaan on valtioneuvoston asetuksen mukaisesti pitänyt merkitä.

20 §. Osakkeenostajien kokous. Pykälän 1 momentissa säädetään osakeyhtiön hallituksen velvollisuudesta kutsua koolle osakkeenostajien kokous, kun vähintään yhdestä neljäosasta yhtiön asuinhuoneistoista on tehty luovutus sopimukset. 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.

Toiseksi 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 väli tilinpäätös. Pykälässä säädetään yhtiön hallinnon luovutuksesta osakkeenostajille, ja siihen ehdotetaan tehtäväksi kaksi muutosta. Ensimmäinen muutos liittyy ehdotettuun 18 a §:ään, jonka mukaan 17 §:n mukainen vakuus vapautuu tietyn ajan jälkeen ilman ostajien suostumusta, ellei ostaja ryhdy säädettyihin toimiin vakuuden vapautumisen estämiseksi. Ostajan kannalta on tärkeää, että hän tietää, milloin vakuus vapautuu ja miten hänen on toimittava halutessaan vastustaa vakuuden vapautumista. Ostajien tiedon saanti on esityksessä pyritty varmistamaan ensinnäkin siten, että kauppakirjaan on sisällytettävä vakuuden vapautumista koskevat tiedot. Lisäksi käsiteltävän pykälän 1 momenttiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan kokouskutsussa on mainittava paitsi kokouksessa käsiteltävät asiat myös ajankohta, jolloin 17 §:n mukainen vakuus vapautuu ilman ostajien suostumuksia, ja miten ostajan on toimittava, jos hän haluaa estää vakuuden vapautumisen.

Toiseksi pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 3 momentti, jonka mukaan pykälässä tarkoitettua yhtiökokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä. Osaomistusyhtiöissä määräysvalta säilyy perustajaosakkaalla myös rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen, minkä vuoksi pykälässä tarkoitettua hallinnon luovutuskokousta 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 tarkoitettun 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. Väli tilinpäätöksen laatiminen ja muut yhtiökokouksen järjestämiseksi tarvittavat toimet vievät käytännössä yleensä kahdesta kolmeen kuukautta. 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 osakkeiden tai niiden osan ostajille. Vaikka osaomistusyhtiön hallintoa ei luovuteta 23 §:n mukaisesti ostajille, ostajien on kuitenkin tarpeen saada 23 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa mainitut tiedot ja selvitykset eli yhtiön väli tilinpäätös, selvitys taloussuunnitelman toteutumisesta, tilintarkastajien lausunnot niistä sekä tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta. Lisäksi ostajia on tarpeen muistuttaa ajankohdasta, jolloin vakuus 18 b §:n mukaisesti vapautuu, ja siitä, miten ostajan on toimittava halutessaan estää vakuuden vapautumisen.

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

Luvun otsikkoa muutetaan luvun soveltamisalan laajentamisen vuoksi.

1 §. Luvun soveltamisala. Luvun soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi. Lukuun otettaisiin säännökset varausmaksuista ja vakiokorvausehdoista. Lisäksi luvun säännöksiä sovellettaisiin myös silloin, kun ostotarjouksen tai varauksen tekijä on muu kuin ku-

luttaja.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan luvun säännöksiä sovelletaan, jos joku on asuntoja ennakkomarkkinoitaessa varannut asunnon ja maksanut varauksensa vakuudeksi myyjälle sovitun rahasumman (*varausmaksun*). Ennakkomarkkinoinnin käsitettä selvitetään 1 luvun 3 §:n 7 kohdan perusteluissa.

Momentin 2 kohdan mukaan luvun säännöksiä sovelletaan, jos joku on tehnyt ostarjouksen asunnosta ja tarjouksensa vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (*käsirahan*). Laki sisältää jo nykyisin säännökset käsirahasta. Uutta on, että niitä sovellettaisiin myös silloin, kun ostarjouksen tekijänä on yritys tai yhteisö.

Käsirahan rinnalle on käytännössä yleistynyt menettelytapa, jossa tarjouksen tekijä sitoutuu suorittamaan ennalta sovitun korvauksen (*vakiokorvaus*) siinä tapauksessa, että hän vetäytyy kaupasta. Momentin 3 kohdan nojalla luvun säännökset koskevat myös tällaisia sitoumuksia. Näin pyritään selkeyttämään ja turvaamaan kuluttajan tai muun ostarjouksen tekijän asema käsirahan maksamiseen läheisesti verrannollisissa järjestyksissä.

Tavallista on myös, että asunnosta kiinnostunut tekee asuntoesittelyssä ostarjouksen 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 asuntokauppalaisissa tarkoitetun varausmaksun tai kun ostarjouksen yhteydessä sovitaan vakiokorvauksesta.

2 §. Pakottavuus. Luvun säännösten pakottavuutta ehdotetaan laajennettavaksi yleispe-

rustelujen 2.4. jaksossa esitetyistä syistä. Luvun säännökset ovat ehdotetun pykälän mukaan pakottavia tarjouksen tai varauksen tekijänä olevan kuluttajan hyväksi, jollei nimenomaisesti muuta ilmene. Pakottavuuden piiriin tulisivat siten myös ne tilanteet, joissa myyjänä on yksityishenkilö. Yksityishenkilöiden välisessä kaupassa olisi kuitenkin edelleen mahdollisuus sopia kaupasta vetäytyneen vastapuolelle aiheutuvan vahingon korvaamisesta. Tästä säädetään 3 §:n 4 momentissa.

Pakottavuudesta seuraa myös se, että varausmaksusta ei voisi sopia toisin: varausmaksu olisi palautettava varauksen tehneelle kuluttajalle siitä riippumatta, minkä vuoksi hän on peruuttanut varauksen.

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 yleensä enemmän kuin 6 §:n 1 momentissa säädetään.

Jos tarjouksen tekijänä on kuluttaja ja myyjänä yksityishenkilö, luvun säännökset ovat siten 3 §:n 4 momenttia lukuunottamatta 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 ostarjouksen tekee kuluttaja, luvun säännökset eivät ole myyjän hyväksien 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 vakiokor-

vaussitoumuksia.

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 momentin ensimmäinen virke, 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.

Momenttiin lisättäväksi ehdotetulla säännöksellä säilytettäisiin yksityishenkilöiden oikeus sopia vahingonkorvauksesta lain säännöksistä poikkeavasti. Jos myyjä on yksityishenkilö ja tarjouksen tekijä kuluttaja, he voisivat erikseen sopia siitä, että kaupasta vetäytyvän on korvattava vastapuolelleen aiheutunut todellinen vahinko. Sopimuksen olisi siten oltava nimenomainen. Säännös ei oikeuta poikkeamaan 2 tai 3 momentin mukaisista seuraamuksista yksityishenkilömyyjän tai tarjouksen tekijänä olevan kuluttajan vahingoksi esimerkiksi kiinteistönvälittäjän käyttämään ostotarjousasiakirjaan otetuin vakioehdoin.

3 a §. Varausmaksun merkitys. Pykälä on uusi. Jos 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 palauttamisvelvolli-

suuteen. Myyjän on palautettava varausmaksu varauksen tekijälle myös silloin, kun kauppa jää syntymättä varauksen tekijän puolella olevasta syystä. Varausmaksu on palautettava viipymättä sen jälkeen, kun varauksen tekijä on peruuttanut varauksensa tai on selvinnyt, että rakennushanketta ei toteuteta. 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 käsirahasopimuksen perustella 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 ylipäättään ottaa käsirahana tai varausmaksuna. Muutoksella halutaan estää se, että vekseli tai muu juokseva sitoumus otettaisiin tarjouksen tai varauksen tekijän sijasta hänen perheenjäseneltään tai muulta hänen lähipiiriinsä kuuluvalta henkilöltä.

6 §. Eräiden rahamäärien yläraja. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että momenttiin siirretään nykyisin asunto-kauppa-asetukseen sisältyvät säännökset menettävän käsirahan tai hyvityksen enimmäismäärästä. Ehdotuksen syytä selvitetään yleisperustelujen 2.4. jaksossa.

Tarjouksen tekijä voi ehdotetun momentin mukaan menettää käsirahana tai vakiokorva-

uksena enintään summan, joka vastaa neljää prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Sama yläraja koskisi myös hyvitystä, jonka myyjä voisi joutua vastapuolelleen suorittamaan. Ylärajat vastaavat nykyisten säännösten mukaisia ylärajoja. Uutta on, että yläraja koskee ehdotetun momentin mukaan myös tapauksia, joissa osapuolet ovat sopineet vakiokorvauksesta.

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 2 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, jo-

ka 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 momentin 1 kohtaan.

Pykälän 3 momenttiin sisältyvää pykäläviittausta tarkistetaan 6 luvun 1 §:ään ehdotettujen muutosten vuoksi.

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

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

Lain 2 luvun 17 §:ssä säädettyjä vakuusvaatimuksia ei sovelleta osaomistusyhteisöihin eikä siten myöskään käsiteltävän pykälän mukainen velvollisuus täydentää vakuutta koske osaomistusyhteisöistä myytäviä asuntoja.

3 a §. Suorituskyvyttömyysvakuus. Pykälä on uusi, ja se koskee vakuusvaatimuksia myytäessä tai markkinoitaessa muuten kuluttajille uusia asuntoja sellaisesta asuntoyhteisöstä, joka ei ole ollut 2 luvun sääntelyn alainen. Pykälän 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. Pykälästä seuraa, että ne ostajat, jotka hankkivat uuden asunnon valmiiksi rakennetusta kohteesta saavat samanlaisen, rakennusvirheet kattavan turvan kuin ne ostajat, jotka hankkivat asuntonsa rakentamisvaiheessa. Pykälä 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.

Suorituskyvyttömyysvakuus on pykälän mukaan otettava ennen kuin yhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille

haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Vaikka suorituskyyttömyysvakuus on 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.

Lisärakentamisessa suorituskyyttömyysvakuus tarvitaan 2 luvun 1 c §:n mukaisesti vain silloin, kun hankkeen toteuttaa muu taho kuin se yhteisö, jolle uudet asunnot rakennetaan. Pykälässä on selvyden vuoksi mainittu, ettei myöskään sen mukaista suorituskyyttömyysvakuutta tarvita, jos lisää rakennettuja asuntoja markkinoi kuluttajille se asuntoyhteisö, jolle asunnot on rakennettu.

Suorituskyyttömyysvakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa enimmäismäärän ehdotun 2 luvun 19 a §:n 2 momentin mukaan siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia niistä rakennuskustannuksista, jotka on merkittävä yhtiön tai lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmaan valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Osakeyhtiön omavastuu saa olla puolestaan ehdotun 2 luvun 19 b §:n 1 momentin mukaan enintään kaksi prosenttia edellä tarkoitetuista rakennuskustannuksista. Käsiteltävän pykälän soveltamisalaan kuuluvissa asuntoyhteisöissä ei ole tarvinnut laatia taloussuunnitelmaa eikä siten myöskään taloussuunnitelmaan merkitä asetuksessa tarkoitettuja rakennuskustannuksia. Vakuuden antajan enimmäisvastuu ja osakeyhtiön omavastuu lasketaan kuitenkin tällaisissakin tapauksissa asetuksessa tarkoitetuista rakennuskustannuksista.

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 tarkoitettun 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 muutettavaksi 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. Rakentamishankkeen myytävien asunto-osakkeiden osalta momentissa viitataan 2 luvun 6 §:ään. Momenttiin ehdotetaan tehtäväksi tekniluonteisia 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 varainsiirtovero säädetään varainsiirtoverolaissa (931/1996).

15 §. Asuntoa koskevat tiedot. Pykälän 1 momentin 2 kohtaan ehdotetaan tehtäväksi tekniluonteinen 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. Mai-

nittu pykälä lisättiin kuluttajansuojalakiin pantaessa täytäntöön kulutustavaroiden kauppaa ja niihin liittyviä takuita koskevista tietystä ehdoista 25 päivänä toukokuuta 1999 annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 1999/44/EY. Vaikka takuusitoumuksilla 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 takuujan 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 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 käyttöönottaviksi. 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.

Pykälän 2 momenttia ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että vuositarkastuksesta pidettävään pöytäkirjaan on merkittävä myös asuntoyhteisön ilmoittamat virheet ja että myös asuntoyhteisölle varataan tilaisuus tarkistaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset vähintään kolmen viikon määrajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

18 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.

Yhteisöllä on 1 momentin mukaan oikeus vedota tällaiseen virheeseen. Yhteisöön sovelletaan tällöin samoja säännöksiä kuin ostajaan. Yhteisöön sovelletaan ensinnäkin 19 ja 20 §:n säännöksiä ostajan reklamaatiovelvollisuudesta sekä säännöksiä reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönnin seurauksista. Yhteisöllä on ostajan sijasta oikeus vaatia virheen oikaisua 22 ja 24 §:n mukaisesti tai, jos myyjä ei ole asetetussa määrä-

ajassa oikaissut virhettä, oikeus teettää oikaisu toisella ja vaatia korvaus teetetystä 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 yhtiöjärjestyksen määräyksiä kunnossapitovastuun 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 ostajalla on kuitenkin oikeus vedota virheeseen, kunnes yhteisön hallinto on luovutettu ostajille 2 luvun 23 §:n mukaisesti. Ostajalla on näissä tapauksissa samat oikeudet kuin jos virhe ilmeneisi 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.

Yhteisön hallinto saatetaan luovuttaa ostajille sen jälkeen, kun joku tai jotkut ostajista ovat momentin nojalla vedonneet virheeseen. Yhteisön hallinnon luovuttamisen jälkeen puhevalta siirtyy yhteisölle, jonka päättä-

väksi jää, onko kysymyksessä virhe ja mitä vaatimuksia se mahdollisesti pitää perusteltuna esittää perustajaosakkaalle. Jos ostajalle on aiheutunut kuluja ennen puhevallan siirtymistä virheen johdosta tehdyistä toimenpiteistä, ostajalla on kuitenkin oikeus saada korvaus tällaisista kuluista.

Momentti ei tule sovellettavaksi niihin ostajiin, jotka ovat hankkineet asunnon osanomistusyhteisöstä, koska osanomistusyhteisössä 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 tarkoitettun virheen johdosta vaatimuksia, jos virheellä on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon. Tällaisia haitallisia vaikutuksia voi aiheutua esimerkiksi äänieristyksen puutteista tai rakenteiden kosteusvaurioista. Ostajalla on kuitenkin oikeus vedota virheeseen vain, jos asuntoyhteisö ei sitä tee.

18 b §. *Asuntoyhteisön oikeus vaatia virheen oikaisemista 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 ostajan 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 lakisääteistä valtuutusta toimia ostajan lukuun, jos virhe ilmenee ostajan kunnossapitovastuulle kuu-

luvassa rakennuksen osassa eikä virheen korjaaminen ole välttämätöntä. Jos samankaltaisia virheitä ilmenee useammassa asunnossa, ostajat voivat tietenkin asioiden hoidon helpottamiseksi valtuuttaa yhteisön toimimaan puolestaan.

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 reklamaatio ei siis enää riitä. Muutoksen syitä selvitetään yleisperustelujen 2.5. jaksossa.

Kuten nykyisinkin, ilmoitus on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Kuluttajavalituslautakunta on ratkaisukäytännössään katsonut, että kohtuullinen aika ei yleensä ole pidempi kuin kolme tai neljä kuukautta siitä, kun ostaja pääsi perille virheen merkityksestä. Koska ostajan on ehdotetun momentin mukaan ilmoitettava paitsi virheestä myös siihen perustuvista vaatimuksistaan, kohtuullisena pidettävä aika on vastaisuudessa yleensä pidempi kuin aikaisemmin. Kohtuullisen ajan tarkempi määrittely jää kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen tehtäväksi kussakin yksittäisessä tapauksessa.

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 sen tekeminen voidaan tarvittaessa myöhemmin todistaa.

Reklamaatioaika alkaa kulua samanaikai-

sesti kuin velan vanhentumisesta annetun lain (728/2003) mukainen vanhentumisaika. Koska kohtuullisena pidettävä reklamaatioaika on huomattavasti lyhyempi kuin velan vanhentumisesta annetun lain mukainen kolmen vuoden vanhentumisaika, passiivinen ostaja menettää yleensä oikeutensa vedota virheeseen reklamaatiosäännösten nojalla.

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 yhteisön muilta osakkailta tai jäseniltä, 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.

Pykälän 3 momentin mukaan ostaja menettää oikeutensa vaatia virheen oikaisemista, jos hän viivyttää kohtuuttoman kauan vaatimuksen esittämisessä. Säännös on päällekkäinen ehdotetun 19 §:n 2 momentin säännöksen kanssa, minkä vuoksi se ehdotetaan kumottavaksi.

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 asuntoyhteisön ja sen muun osakkaan tai jäsenen suostumuksen osalta noudatetaan, mitä 22 §:n 2 momentissa säädetään. Lisäyksestä seuraa, että myös pykälässä säännellyissä tapauksissa tarvitaan virheen oikaisuun yhteisön muun osakkaan tai jäsenen suostumus, jos oikaisemisesta aiheutuisi osakkaalle tai jäsenelle haittaa, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai asuntoyhteisölle. Jos mainitunlaista haittaa aiheutuisi rakennuksen yhteisissä tiloissa, oikaisu edellyttää asuntoyhteisön suostumusta.

25 §. Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi niin, että se koskee hinnanalennuksen sijasta maksettavaa korvausta osaomistusasunnon virheen perusteella. Voimassa olevaan momenttiin sisältyvää säännöstä, jonka mukaan ostaja menettää oikeutensa purkaa kauppa, jos hän viivyttää kohtuuttoman kauan purkuilmoituksen tekemisessä, ei enää tarvita, sillä se on päällekkäinen ehdotetun 19 §:n 2 momentin säännöksen kanssa.

Käytännössä korvaus tulee osaomistusasuntojen kaupoissa kysymykseen melko harvoin. Koska perustajaosakas hallinnoi yhteisöä ja omistaa itse myös pääosan asunnosta, perustajaosakkaan oman edunkin mukaisesti on pyrkä 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 tuotokorkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan. Muutoksen tarkoituksena on yhdenmukaistaa asuntojen kauppaa koskevaa sääntelyä, sillä maakaaren mukaan asuinkiinteistön ostajalla on jo vastaava oikeus tuotokorkoon. Oikeuskäytännössäkin on joissakin tapauksissa tuomittu palautettavalle kauppahinnan osalle tuotokorkoa sitä vaadittaessa, vaikka kaupan kohteena on ollut asunto-osake.

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.

29 §. Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätysehdon voimassaolo. Pykälän 2 momentissa säädetään ostajan aseman turvaamiseksi virhetapauksissa, että vähintään kymmenen prosenttia kauppahinnasta saa erääntyä maksettavaksi vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Samasta syystä säädetään, että vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta on suoritettava sulkutilin kaltaiselle tilille, josta myyjä saa nostaa varat aikaisintaan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta. Kuten 2 luvun 17 §:n yhteydessä todettiin,

asuntojen kauppahinnat ovat yleensä 70 prosenttia osakkeiden velattomasta hinnasta, mutta on myös rakennushankkeita, joissa kauppahinnan ja velan suhde on ollut jopa päinvastainen. Ostajan aseman turvaamiseksi ehdotetaan 2 momenttia muutettavaksi siten, että tällaisissa tapauksissa momentissa tarkoitettuna kauppahintana pidetään rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myydyn asunon velattomasta hinnasta. Momentissa tarkoitettujen kymmenen ja kahden prosentin osuudet laskettaisiin siten tästä suuremmasta summasta.

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

Pykälään ehdotetaan lisättäväksi 2 momentti, jossa säädetään hinnankorotusehdon pätevyys edellytyksistä silloin, kun asunto myydään rakentamisvaiheessa muusta kuin 1 momentissa tarkoitettua 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 kiinteistöosakeyhtiöt, 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 nousun 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 sopimukseen 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 annetussa laissa (1195/2000) kielletään pääsääntöisesti indeksiehdon käyttäminen. Indeksiehto voidaan kuitenkin tietyissä tapauksissa ottaa rakennusurakkasopimukseen siten kuin rakennusurakkasopimuksissa käytettävistä indeksiehdoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa (1288/2000) säädetään. Urakkasopimuksessa sovitusta urakkahinnasta on jätettävä tarkistamatta siihen sisältyvät palkkakustannukset asetuksella tarkemmin säädetävällä 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 mukaisesti, 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 kustannuksiin 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 kauppahinnalle 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 2 luvun 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 asuin-kiinteistön 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 2 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.

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

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 ehdotetun 4 luvun 18 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 1 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 (vakuus osuustaloyhtiön osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä), 19 c §:ään (suorituskyvyttömyysvakuus lisärakentamiskohteissa) ja 4 luvun 3 a §:ään (suorituskyvyttömyysvakuus, jos asunto ei ole kuulunut 2 luvun soveltamisalaan). 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 1 momentin 2 kohdan ilmaisu korjausrakentaminen täsmennettäisiin ilmaisuksi uudisrakentamiseen verrattava korjausrakentaminen. Muutos vastaa 4 luvun 1 §:n 1 momentin 2 kohtaan ehdotettua muutosta. Muilta osin momentti vastaa voimassa olevan pykälän 1 ja 2 momenttia.

Pykälän 2 momentti sisältää uuden säännöksen, jonka mukaan sillä, joka ostaa käytetyn asunnon perustajaosakkaalta, on oikeus esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia 4 luvun säännösten mukaisesti. Asiallisesti säännös ei merkitse muutosta nykytilaan. Uusi säännös johtuu 4 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohtaan ehdotetusta muutoksesta, jonka mukaisesti 4 luvun säännöksiä ei yleensä sovelleta käytetyn asunnon kauppaan silloinkaan, kun asunnon myyjänä on perustajaosakas. On kuitenkin perusteltua, että käytetyn asunnon suoraan perustajaosakkaalta ostavat saavat saman oikeuden vedota 4 luvun virhesäännöksiin kuin ne, jotka ostavat käytetyn asunnon kolmannelta.

Vaatimusten esittäminen perustajaosakkaalle 4 luvun nojalla on käytännössä aiheel-

lista etenkin silloin, kun ilmennyt virhe on luonteeltaan 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. Ehdotettu säännös mahdollistaa sen, että rakennusvirheen seuraamukset voidaan kohdistaa sille taholle, joka on ollut vastuussa rakennuksen rakentamisesta.

Lisäksi momentissa viitataan 5 luvun säännöksiin, joiden mukaan käytetyn asunnon kolmannelta ostaneella on oikeus esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia perustajaosakkaalle tai muulle 4 luvussa tarkoitettulle asunnon ensimmäiselle myyjälle. Säännös vastaa voimassa olevan pykälän 3 momenttia.

5 §. *Asunnosta aiheutuvat kustannukset.* Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 momentti, jossa on viittaus varainsiirtoverolaisa 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 sen tekeminen voidaan tarvittaessa myöhemmin todistaa.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetun lisäyksen mukaan virheilmoituksen tekemiselle asetettu kahden vuoden määräaika alkaa kulua asunnon hallinnan luovutuksen sijasta kaupanteoajankohdasta, 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 vastamaan 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 reklamaatio-säännöksiin 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 momentis-

sa säädetään tapauksista, joissa korjaus- ja parannustöistä ei ole sovittu ostajan kanssa, vaan myyjä on tehnyt tai teettänyt ne omaaloitteisesti 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 asunnossa tai kiinteistön muissa osissa 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 täyttyttävä. 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 tarkoi-

tettu 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 poikkeaa siitä, mihin asuntoyhteisöissä yleensä on syytä varautua.

Käytännössä voi esiintyä myös tapauksia, joissa odottamattomia vikoja ja puutteita ilmenee useampia. Tällöin vioista ja puutteista aiheutuvia taloudellisia velvoitteita on arvioitava kokonaisuutena: kysymys on kohdassa tarkoitettusta taloudellisesta virheestä, jos vikojen ja puutteiden yhteisvaikutus on sellainen, että taloudelliset velvoitteet muodostuvat merkittävästi suuremmiksi kuin mitä ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

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 pätevyuden edellytyksistä. Viittaus on tarpeen, koska tällainen ehto voidaan ottaa myös käytetyn asunnon kauppaa koskevaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan väliseen kauppasopimukseen.

26 §. Kaupan peruuttaminen. Pykälään tehtäisiin sama viittaustarkennus kuin 25 §:n 2 momenttiin.

27 §. Muun kuin myyjän antamat tiedot. Pykälän 1 ja 2 momenttiin ehdotetaan terminologia 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

Panttina olevan asunnon myynti

2 a §. Pantinhaltijan tiedonantovelvollisuus ja vastuu. Pykälä on uusi, ja siinä säädetäisiin pantinhaltijan velvollisuuksista ja vastuusta myydessä panttina oleva asunto.

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 tietoa, 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 selonottovelvollisuutta kuin esimerkiksi kiinteistönvälitysliikkeellä. 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 kaupantekoa, että kysymys on pantin myymisestä.

Jos pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja, 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 esitteilyssä nähtävinä.

Pykälän 3 momentin mukaan pantinhaltija on velvollinen korvaamaan 2 momentin mukaisen tiedonantovelvollisuuden laiminlyön-

nistä ostajalle aiheutuneen vahingon. Pantinhaltijalla on vastaava vahingonkorvausvelvollisuus myös, jos hän on muuten 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.

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

Rangaistussäännökset

5 §. Ostajansuojasäännösten rikkominen. Kaikki rangaistussäännökset ehdotetaan koottavaksi samaan pykälään. Pykälän 1 momentin ja 2 momentin 1 ja 3 kohdan rangaistussäännökset vastaavat voimassa olevaa 2 luvun 24 §:n säännöksiä, jotka ehdotetaan kumottavaksi. Uusi 2 momentin 2 kohdan säännös liittyy ehdotettuun suorituskyvyttömyysvakuuden soveltamisalan laajentamiseen. Kohdan mukaan rangaistavaa on markkinoida asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta 4 luvun 3 a §:n vastaisesti ilman, että yhteisön ja ostajien hyväksi on asetettu 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 voimassa olevan 2 luvun 24 §:n nojalla. Tämän vuoksi myös rangaistusten ehdotetaan olevan yhteneväisiä: rangaistuksena tulisi kysymykseen sakko tai enintään yksi vuosi vankeutta. Kuten muutkin pykälän rangaistussäännökset, ehdotettu rangaistussäännös on toissijainen. Jos myyjän toiminta täyttää

jonkin ankaramman rangaistusasteikon mukaan rangaistavan rikoksen, esimerkiksi petoksen tai väärennöksen tunnusmerkistön, ehdotettua rangaistussäännöstä ei sovelleta.

Vakuuksiin liittyvät säännökset

6 §. Ohje vakuuksista. Uuden pykälän mukaan Kuluttajaviraston on laadittava ohje vakuuksista, joiden asettamisesta perustajaosakkaan tai asunnon muun myyjän on 2 ja 4 luvun mukaan huolehdittava. Pykälän tarkoituksena on varmistaa, että kaikki ne rakennusliikkeet ja rakennuttajat, jotka rakentamisvaiheen aikana tai sen jälkeen aikovat myydä uusia asuntoja kuluttajille, saavat ennen rakennustyön aloittamista riittävät tiedot ja ohjeet asuntokauppalaissa säädetyistä, asuntoyhteisön ja asunnon ostajien hyväksi otettavista vakuuksista. On erityisen tärkeää tehostaa sellaisten rakennusliikkeiden ja rakennuttajien tiedonsaantia, jotka aikovat myydä kuluttajille valmiiksi rakennettuja asuntoja ja joita esityksessä ehdotetut uudet vakuusjärjestelyt koskevat. Tiedonsaaminen mahdollisimman varhaisessa vaiheessa on tärkeää, koska suorituskyvyttömyysvakuuden — käytännössä vakuutuksen — saaminen valmiiksi rakennetulle rakennukselle voi olla vaikeaa, jopa mahdotonta. Joka tapauksessa vakuutus on paljon kalliimpi, jos vakuutusta haetaan vasta valmiille rakennukselle.

Kuluttajaviraston on pykälän mukaan yhteistoiminnassa kuntien rakennusvalvontaviranomaisten kanssa huolehdittava siitä, että ohjeita on ennen rakentamisen aloittamista niiden saatavilla, jotka rakentavat tai rakennuttavat asuntoja. Kattava tiedon perillemeno voidaan parhaiten turvata siten, että kuntien rakennusvalvontaviranomaiset pitävät Kuluttajaviraston ohjeita niiden saatavilla, joille myönnetään rakennuslupa asuntojen rakentamiseen.

7 §. Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta. Pykälässä säädetään velvollisuudesta toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle lopukatselmuksen yhteydessä todistusta asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Todistuksen saisi 2 luvun 19 §:n mukaisen vakuuden asettamisesta turva-asiakirjojen säilyttäjältä eli pankilta tai muulta luottolaitokselta taikka lääninhallitukselta ja 4 luvun 3 a §:n mukai-

sen vakuuden asettamisesta vakuuden antajalta eli yleensä vakuutusyhtiöltä. Todistuksesta on pykälän mukaan käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa.

Jos todistusta ei toimiteta, rakennusvalvontaviranomaisen olisi ilmoitettava sen puuttumisesta Kuluttajavirastolle. Tarkoituksena on, että ilmoitusvelvollisuudesta määrättäisiin tarkemmin Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä ei olisi tutkia vakuuden asettamisvelvollisuutta tai asetetun vakuuden asianmukaisuutta, vaan vain välittää Kuluttajavirastolle tieto sellaisista asuinrakennuksista tai asuinhuoneistoista, joiden loppukatselmuksen yhteydessä todistusta ei ole toimitettu. Todistuksen puuttumisesta huolimatta asuinrakennus tai sen osa voitaisiin hyväksyä käyttöön otettavaksi.

1.2. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

17 a §. Vakiokorvaus. Lakiin lisättäväksi ehdotetussa uudessa pykälässä säädetään välitysliikkeen velvollisuuksista silloin, kun osapuolet ovat sopineet asuntokauppalaain 3 luvun 1 momentin kohdan mukaisesta vakiokorvauksesta. Pykälän 1 momentin mukaan välitysliikkeen on myös näissä tapauksissa huolehdittava siitä, että ostotarjouksesta laaditaan asiakirja, johon on tarjouksen muiden ehtojen lisäksi otettava tarjouksen tekijän sitoumus vakiokorvauksen suorittamisesta. Velvollisuutta asiakirjan laatimiseen 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 17 b §: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 sovittu välityspalkkion määrä. Säännös on samansisältöinen kuin myyjälle jäävän käsirahan jakamista koskeva 17 §:n 2 momentti.

Pykälän 3 momentissa on selvyuden 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.

17 b §. Varausmaksu ennakkomarkkinoinnissa. Lakiin lisättäväksi ehdotetussa uudessa pykälässä säädetään välitysliikkeen velvollisuuksista silloin, kun liike ottaa toimeksiantajansa lukuun vastaan asuntokauppalaain 3 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua varausmaksun. Mainitun kohdan mukaan varausmaksulla tarkoitetaan sovittua rahasummaa, jonka joku asuntoja ennakkomarkkinoitaessa maksaa asunnon varauksen vakuudeksi.

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

Vastaanotettuaan varausmaksun välitysliike ei saa 2 momentin mukaan ottaa varausmaksua samasta asunnosta keneltäkään muulta ennen kuin jo maksettu varausmaksu on palautettu varauksen tekijälle. Momentti vastaa 16 §:n 1 momentissa säädettyä päällekkäisten käsirahojen ottamiskieltoa.

Jos kauppa jää syntymättä, välitysliikkeen on 3 momentin mukaan palautettava varausmaksu viipymättä varauksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole tilitetty myyjälle. Säännös eroaa käsirahan palauttamista koskevasta 17 §:n säännöksistä siinä, että varausmaksu on palautettava riippumatta siitä, mistä syystä kauppa ei tehdä. Tämä johtuu 1. lakiehdosta.

tuksen 3 luvun 3 a §:stä, jonka mukaan varausmaksu on aina kokonaisuudessaan palautettava, jos kauppaa ei synny.

18 §. *Varausmaksu vuokraoikeussopimuksen tai muun käyttöoikeussopimuksen tekemiseksi.* Pykälän otsikkoa on tarkistettu, jotta se erottuisi selvemmin varausmaksua asunnon kaupassa koskevan uuden 17 b §: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 1. lakiehdotuksen 4 luvun 18 a §:stä, joka koskee uuden asunnon kauppaa. Kyseisen pykälän pääsäännön mukaan vain asuntoyhteisö saisi esittää myyjälle vaatimuksia sellaisten virheiden johdosta, jotka ilmenevät yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvissa 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 1. lakiehdotuksen 7 luvun 1 §:ssä tarkoitettua takautumisoikeutta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin. Pykälä 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 a §. Pykälän 2 momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että asuntokauppaosaston tehtäväksi annetaan myös 1 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitetut takautumisoikeutta koskevat yksittäiset riita-asiat. Lisäksi momenttiin tehdään kiinteistönvälittäjiä koskevan lainsäädännön uudistamisesta johtuvia terminologisia tarkistuksia.

2. Tarkemmat säännökset

2.1. Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa

Asuntokauppalakiin ehdotetut muutokset edellyttävät myös asuntokauppa-asetuksen muuttamista. Asetukseen on tarpeen lisätä muun muassa säännökset turva-asiakirjoista, jotka on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle 1. lakiehdotuksen 2 luvun 1 c §:ssä tarkoitetuissa lisärakentamishankkeissa. Lisäksi asetuksen säännöksiin on tarpeen tehdä joukko teknisiä muutoksia.

Vaikka tarvittavat muutokset eivät ole merkitykseltään suuria, niitä on niin paljon, että asuntokauppa-asetus on syytä korvata kokonaan uudella asuntokauppojen turva-asiakirjoista annettavalla valtioneuvoston

asetuksella. Asetus ei enää sisältäisi säännöksiä menetettävän käsirahan ja hyvityksen enimmäismäärästä eikä suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuun rajoittamisesta, vaan nämä säännökset sisältyvät 1. lakiehdotukseen. Luonnos uudeksi asetukseksi on liitetty tähän esitykseen.

2.2. Suomen rakentamismääräyskokoelma

Suomen rakentamismääräyskokoelmaan on tarkoitus lisätä tarkemmat määräykset siitä, miten kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on täytettävä esityksen 1. lakiehdotuksen 7 luvun 7 §:ssä tarkoitettu ilmoitusvelvollisuus Kuluttajavirastolle.

2.3. Muuta

Esityksen mukaan rakentamisvaiheessa tehtyjen kauppasopimusten sisällöstä säädetäisiin 1. lakiehdotuksessa, ja kauppasopimuksen sisältöä koskeva asuntokauppalain 2 luvun 11 §:n 2 momentin valtuutussäännös kumottaisiin. Valtuutussäännöksen kumoamisen johdosta kumoutuisi myös asuntokauppalaisissa 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 taan-nehtivia. 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. Säättämijärjestys

Voimassa olevan lain mukaan asunto-osa-

keyhtiön perustajaosakkaan on asetettava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi suorituskyvyttömyytensä varalta vakuus, joka on voimassa kymmenen vuotta rakennuksen hyväksymisestä käyttöönottettavaksi. 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. Esityksen 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 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 jatkuvuus 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 yhdenmukaistamista rakentamisessa mahdollisesti tehtyjen virheiden varalta. Vakuusvaatimusta ei voida sinänsä pitää rakennuslalle raskaana velvollisuutena ja tapaukset, joissa hankkeeseen ryhtyminen estyy vakuutuksen epäämisen takia jäänevät hyvin poikkeuksellisiksi.

Esityksen 1. lakiehdotusta valmisteltaessa on otettu huomioon perusoikeuksia rajoitta-

valle lainsäädännölle asetetut vaatimukset, minkä vuoksi se voidaan säätää tavallisena lakina.

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, 16 §:n 2 momentti, 19 b §:n 4 momentti ja 24 §, 4 luvun 22 §:n 3 momentti ja 39 § sekä 6 luvun 6 §,

sellaisena kuin niistä on 2 luvun 19 b §:n 4 momentti laissa 941/1997,

muutetaan 1 luku, 2 luvun otsikko, 1 ja 3 §, 4 §:n otsikko ja 1 momentti, 5—7 §, 8 §:n 2 momentti, 11 §:n 1 momentti, 12 §, 13 §:n 2 momentti, 14 §:n 3 momentti, 15 §:n 4 momentti, 17 ja 18 §, 19 §:n 1 momentti, 19 a §:n 2 momentti, 19 b §:n 1 momentti, 20 §:n 1 momentti, 21 §:n 1 momentti, 22 §:n 1 momentti ja 23 §, 3 luvun otsikko, 1—3 §, 4 §:n otsikko ja 1 momentti ja 6 §:n otsikko ja 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 ja 2 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, 29 §:n 3 momentti, 30 ja 36 §, 5 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohta, 4 §:n 1 momentti ja 5 § sekä 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 ovat 2 luvun 8 §:n 2 momentti laissa 317/2001 sekä 2 luvun 19 a §:n 2 momentti ja 19 b §:n 1 momentti sekä 4 luvun 18 §:n 1 momentti mainitussa laissa 941/1997, sekä

lisätään 2 lukuun uusi 1a—1c, 4 a, 6 a, 11 a, 11 b, 17 a, 18 a, 18 b, 19 c, 23 a ja 23 b §, 3 lukuun uusi 3 a §, 4 lukuun uusi 3 a, 17 a, 18 a ja 18 b §, 4 luvun 25 §:ään uusi 3 momentti, 6 luvun 5 §:ään uusi 5 momentti sekä 7 lukuun uusi 2 a § ja sen edelle uusi väliotsikko, uusi 5 § ja sen edelle uusi väliotsikko, uusi 6 § ja sen edelle uusi väliotsikko sekä uusi 7 § seuraavasti:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain soveltamisala

Tämä laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oi-

keudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista 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 oikeuden tehdä osuuskunnan kanssa huoneenvuokrasopimus;

2) aikaosuuksien kauppaa;

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

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

2 §

Osaomistusasunnot

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

3 §

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 asuinhuoneistoa, sekä asunto-osuuskuntaa;

3) *osaomistusasunnolla* 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;

4) *osaomistusyhtiöllä* ja *osaomistusyhteisöllä* asuntoyhteisöä, jonka asuinhuoneistojen määrästä yli puolet on osaomistusasuntoja;

5) *kuluttajalla* luonnollista henkilöä, joka hankkii asuinhuoneiston pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten;

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

7) *ennakkomarkkinoinnilla* suunnitteilla tai rakenteilla olevan asuinhuoneiston tarjoamista kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, et-

tä tarjoaminen ei kuulu 2 luvun soveltamisalaan.

4 §

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 ostettaviksi, ellei saateta todennäköiseksi, että luovutuksensaaja toimii luovuttajan välikätenä;

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

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

5 §

Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan tässä laissa ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista.

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

Osaomistusyhteisössä rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi. Jos kysymys on uusien asuinhuoneis-

tojen lisärakentamisesta, rakentamisvaihe päättyy, kun uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi.

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 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 neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuna seurauksena ei pidetä velvollisuutta sellaisen vastikkeen maksamiseen, jonka kuluttaja on sitoutunut maksamaan lisä- tai muutostöiden suunnittelua koskevan erillisen toimeksianton perusteella.

1 a §

Säännösten soveltaminen muihin asuntoyhteisöihin

Mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee soveltuvien osin myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta. Mitä säädetään osakekirjasta, koskee soveltuvien 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, tämän lain säännökset perustajaosakkaasta koskevat sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin ei kuitenkaan sovelleta, mitä 4 a §:n 3 momentissa, 6 a tai 8—10 §:ssä, 11 a §:n 8 kohdassa taikka 20—23 tai 23 a §:ssä säädetään.

Jos yhtiö, jolle uusia asuinhuoneistoja rakennetaan, tarjoaa kuluttajan merkittäviksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, perustajaosakkaalle säädetyt velvoitteet koskevat yhtiötä. Tällöin ei sovelleta 1 momentissa mainittuja lainkohtia eikä 19 tai 19 a—19 c §:ää.

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 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 luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan 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 säilytettäväksi. Perustajaosakkaalle on viipymättä ilmoitettava havaituista puutteista ja virheistä ja annettava tilaisuus niiden oikaisemiseen.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on rakentamisvaiheen aikana seurattava ja tarkastettava, että 17 §:ssä tarkoitetut vakuudet vastaavat niille asetettuja vaatimuksia, sekä ilmoitettava vakuuksissa havaitsemistaan puutteista perustajaosakkaalle ja osakkeenostajille.

Turva-asiakirjojen 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 1 momentissa tarkoitettua kutsua osakkeenostajien kokoukseen, säilyttäjän on viipymättä ilmoitettava osakkeenostajille ostajan oikeudesta hakea lääninhallitukselta päätös, joka oikeuttaa hänet kutsumaan kokouksen koolle yhtiön kustannuksella.

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 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 tarkoitetun selonottovelvollisuutensa.

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 säilyttäjää, jos säilyttäjän tiedossa on ostajan velvoitteita, jotka perustuvat perustajaosakkaan kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu suoritettaviksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta. Säilyttäjän on kuitenkin luovutettava osakekirja ostajalle, jos lisä- tai muutostöitä ei ole perustajaosakkaan sopimusrikkomuksen vuoksi tehty 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, kuin 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

Sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yh-

teismäärää saadaan korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan, jos kaikki osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat ehdotettuun muutokseen. Osakkeenostajien suostumusta ei kuitenkaan tarvita ostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkion sekä näiden työstä aiheutuvien muiden kulujen lisäämiseen yhtiön menoihin siten kuin 21 §:n 1 momentissa ja 22 §:n 1 momentissa säädetään.

11 §

Osakkeen luovutus ja panttaus

Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimus on, jotta se olisi ostajaa sitova, tehtävä kirjallisesti. Kauppasopimus ei myöskään sido ostajaa ennen kuin sopimuksen täyttämisestä on asetettu vakuus 17 §:n mukaisesti tai, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä myytävästä asunto-osakkeesta tai sen osasta, 18 b §:n mukaisesti. Perustajaosakkaan on annettava kauppasopimus tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle 15 §:ssä tarkoitetun rekisterimerkinnän tekemistä varten uhalla, että sopimus lakkaa sitomasta ostajaa, jolle tiedoksiantoa viipymättä tehdä.

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 vakuus 18 a tai 18 b §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen;

8) ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija 20 §:ssä tarkoitettus-
sa kokouksessa;

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

11 b §

Osaomistusasunnon kauppasopimuksen sisältö

Kun perustajaosakas myy rakentamisvaiheen aikana osuuden sellaisesta osaomistus-
asunnosta, joka kuuluu vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistus-
asunnoista annetun lain (232/2002) sovelta-
misalaa, kauppasopimuksesta on mainitun
lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tieto-
jen lisäksi käytävä ilmi 11 a §:n 4—7 ja
9 kohdassa mainitut seikat.

Kun perustajaosakas myy rakentamisvai-
heen aikana osuuden muusta kuin 1 momen-
tissa tarkoitettusta osaomistus-
asunnosta, kauppasopimuksesta on 11 a §:n 1—7 ja
9 kohdassa mainittujen seikkojen lisäksi käy-
tävä ilmi:

1) onko ostajalla mahdollisuus ostaa lisä-
osuuksia osaomistus-
asunnosta;

2) lisäosuuksien hinta tai hinnan määräy-
tymisperusteet sekä muut keskeiset kaupan
ehdot;

3) sitoutuuko myyjä lunastamaan takaisin
myydyt osuudet ja lunastusta koskevat kes-
keiset ehdot.

12 §

Kauppahintojen maksutili

Perustajaosakkaan on avattava kutakin ra-
kentamishanketta varten erillinen tili siihen

talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjo-
jen säilyttäjänä. Jos turva-asiakirjojen säilyt-
täjänä toimii muu kuin talletuspankki, tili on
avattava turva-asiakirjojen säilyttäjän hyväk-
symään talletuspankkiin.

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

Yhtiön tilintarkastajalla ja ostajien 21 §: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 osakeyhtiö-
lain (734/1978) nojalla saatavaa perustaja-
osakkaalta.

14 §

Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset

Niille osakkeenostajille, jotka eivät pura
kauppaa 2 momentin nojalla, siirtyy heti oi-
keus käyttää ostamiensa osakkeiden nojalla
päättäntävaltaa osakeyhtiössä. Tämä ei kui-
tenkaan koske toista perustajaosakasta.

15 §

Osaketta koskevien oikeustoimien rekiste- röinti

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

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 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 yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset siitä, mitkä rakennuskustannukset on merkittävä taloussuunnitelmaan. Rakentamisvaiheen vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään kymmentä prosenttia 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 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 vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana 2 ja 3 momentin mukaisista vakuutta laskettaessa pidetään raha-

määrää, joka vastaa 70 prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta.

17 a §

Vakuuden käyttäminen

Vakuus on ensisijaisesti voimassa sellaisen vahingon korvaamiseksi, 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 säädetystä tapauksessa vakuus on kuitenkin ensisijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitettujen suostumuksen evänneille asunto-osakkeen ostajille on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta, ja toissijaisesti yhtiön hyväksi sen vahingon korvaamiseksi, joka on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa.

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 tarkoitettujen vakuuden vapauttaminen, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Vakuus on vapautet-

tava, 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 suostumuksen eväneiden asunto-osakkeen ostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä. Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, sovelletaan, mitä 17 §:n 4 momentissa säädetään.

Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on eväty aiheettomasti tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuim voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi. Kuluttajavalituslautakunta antaa kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain (42/1978) mukaisesti ratkaisusuosituksia vakuuden vapauttamista koskevissa asioissa.

Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan 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, jos yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajavalituslautakunnan tai kärä-

jäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuus muuten vapautuu.

18 b §

Vakuus osaomistusyhtiön osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä

Osaomistusyhtiön perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto-osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä asetetaan ostajien hyväksi tämän pykälän mukainen vakuus. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus.

Rakentamisvaiheen vakuus on asetettava ennen kuin osakkeita tai niiden osaa 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 käyttöön otettavaksi. Perustajaosakkaan on toimitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle selvitys käyttöönottohyväksymisestä.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuus vapautuu kahden vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi, jollei ostaja 18 a §:ssä säädetyllä tavalla vastusta vakuuden vapautumista.

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

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskäytännön varalta

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön

ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta taroitukseen 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. Jos valtion tai kunnan viranomaisen on perustajaosakkaana, se ei kuitenkaan ole velvollinen järjestämään vakuutta suorituskyvyttömyytensä varalta.

19 a §

Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuunrajoitukset

Vakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsenensä asumiskuluista siten, että vakuudesta korvataan tarpeelliset ylimääräiset kulut enintään kuuden kuukauden ajalta. Vastuunsa kokonaismäärän vakuuden antaja saa rajoittaa siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia 17 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskustannuksista. Vakuuden antajan vastuun enimmäismäärää saadaan tarkistaa kalenterivuositain Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin (2000=100) talotyypin indeksin asuinkeuhon talo muutosta vastaavasti.

19 b §

Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyysvakuudessa

Vakuuden antaja saa vähentää 19 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti määräytyvästä vastuustaan osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuumäärän tämän pykälän mukaisesti. Osakeyhtiön omavastuu saa olla enintään kaksi prosenttia 17 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskustannuksista ja osakkeenostajan omavastuu enintään puolitoista prosenttia asunto-osakkeesta tehdyn ensimmäisen

mäisen kaupan velattomasta hinnasta. Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuumäärät saadaan tarkistaa kalenterivuositain 19 a §:n 2 momentissa tarkoitettujen indeksin muutosta vastaavasti.

19 c §

Suorituskyvyttömyysvakuus lisärakentamisessa

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

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.

Vakuuden antajan 19 a §:n 2 momentissa tarkoitettu vastuun enimmäismäärä ja osakeyhtiön 19 b §:n 1 momentissa tarkoitettu omavastuu lasketaan niistä rakennuskustannuksista, jotka on merkittävä lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmaan valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.

20 §

Osakkeenostajien kokous

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

kousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä.

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 kulut 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 kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

23 §

Uuden hallituksen valitseminen ja välitilinpäätös

Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osakeyhtiön rakennukset käytönotettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman aiheutonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous, jonne on kutsuttava myös kaikki osakkeenostajat. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävä asiat sekä ajankohta, jolloin vakuus 18 a §:n mukaisesti vapautuu

ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen. Koolle kutsumisessa noudatetaan muutoin, mitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään. Yhtiökokouksessa on:

1) esitettävä yhtiön välitilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä;

2) annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta;

3) valittava yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Hallituksen vaalissa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvaa ääniävaltaa perustajaosakkaan luovuttaman osakkeen osalta osakkeenostaja.

Tässä pykälässä tarkoitettua yhtiökokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä.

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 käytönotettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman aiheutonta viivytystä lähetettävä osakkeiden tai niiden osan ostajille tiedoksi 23 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetut tiedot ja selvitykset. Lisäksi ostajille on ilmoitettava ajankohta, jolloin vakuus 18 b §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen.

3 luku

Varausmaksu, käsiraha sekä vakiokorvaus

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, jos:

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

2) joku on tehnyt ostotarjouksen asunnosta ja ostotarjouksensa vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (*käsiraha*);

3) joku on tehnyt ostotarjouksen asunnosta ja ostotarjouksensa vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (*vakiokorvaus*).

Varausmaksuun, käsirahaan ja vakiokorvaukseen liittyvistä välityслиikkeen oikeuksista 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, ellei jäljempänä toisin säädetä. 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 sovitto 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 käsira-

ha. Jos myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovitto käsirahan vastaanottamisen yhteydessä, myyjän on käsirahan palauttamisen lisäksi suoritettava tarjouksen tekijälle hyvityksenä sovittoa käsirahaa vastaava määrä, jollei 6 §:stä muuta johdu. Jos käsirahan sijasta on sovitto vakiokorvauksesta, myyjän on tässä momentissa säädetyin edellytyksin suoritettava tarjouksen tekijälle sovittoa vakiokorvausta vastaava rahamäärä.

Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun seuraamukseen. Jos myyjä on yksityishenkilö ja tarjouksen tekijä on kuluttaja, he voivat kuitenkin erikseen sopia siitä, että kaupasta vetäytyvän on korvattava vastapuolelleen tälle aiheutunut todellinen vahinko.

3 a §

Varausmaksun merkitys

Jos kauppa tehdään, varausmaksu on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Jos kauppa jää syntymättä, myyjän on viipymättä 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 tarkoitettua varauksen, ostotarjouksen tai sopimuksen perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan.

6 §

Eräiden rahamäärien yläraja

Tarjouksen tekijä voi 3 §:n 2 momentin nojalla menettää enintään neljä prosenttia tar-

jouksen mukaisesta kauppahinnasta. Sama yläraja koskee hyvitystä, jonka myyjä voi joutua suorittamaan tarjouksen tekijälle 3 §:n 3 momentin nojalla.

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 kauppasta, 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 1 momentin 2 kohdassa.

3 §

Velvollisuus vakuuden täydentämiseen

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 yhteisön hyväksi 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta vastaava vakuus asunnon kauppaa koskevan sopimuksen täyttämiseksi. Erillistä vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos 2 luvun 17 §:n mukaisesti asetettu vakuus riittää kattamaan tässä pykälässä tarkoitetun kaupan tai jos asunto myydään osaomistusyhteisöstä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun vakuuteen on vastaavasti sovellettava, mitä 2 luvun 17, 17 a, 18 ja 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 päättyä sitä ennen, vakuus on jäljellä olevan ajan voimassa vain ostajan hyväksi.

3 a §

Suorituskyvyttömyysvakuus

Jos asuntoa myydään tai muuten markkinoidaan kuluttajalle sellaisesta asuntoyhteisöstä, 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. Vakuus on asetettava ennen kuin asuntoyhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Vakuutta ei tarvita, jos kysymys on lisärakentamisesta ja asuntoja myy tai muuten markkinoi se asuntoyhteisö, jolle uudet asunnot on rakennettu.

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 momentin mukaisesti. Kauppahintaan rinnastetaan sellaiset ostajan velvoitteet, jotka perustuvat myyjän kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu maksettaviksi 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

Ostajan velvollisuudesta suorittaa varainsiirtovero 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 asunosta 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.

18 §

Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja 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 tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle vähintään kuukautta ennen sen toimitamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ja asuntoyhteisön ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle, asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisäännästä.

18 a §

Virhe asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa

Jos virhe ilmenee asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, yhteisöllä on ostajan sijasta oikeus vedota virheeseen. Yhteisöön sovelletaan tällöin, mitä 19, 20, 22—24 ja 26 §:ssä säädetään ostajasta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus vaatia 1 momentissa tarkoitetun virheen oikaisemista tai muita virheen seuraamuksia, kunnes asuntoyhteisölle on valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Myös sen jälkeen kun puhevalta on hallinnon luovutuksen johdosta siirtynyt

nyt yhteisölle, ostajalla on oikeus saada korvaus kuluista, jotka hänelle on aiheutunut virheen johdosta tehdyistä toimenpiteistä. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske asunnon osaomistusyhteisössä ostanutta ostajaa.

Jos asuntoyhteisö ei käytä 1 momentissa säädettyä oikeuttaan, ostajalla on oikeus vedota sellaiseen virheeseen, jolla on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon.

18 b §

Asuntoyhteisön oikeus vaatia virheen oikaisemista ostajan lukuun

Asuntoyhteisöllä on oikeus vaatia ostajan lukuun myös sellaisen virheen oikaisemista, joka ilmenee ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, jos virheen oikaiseminen on välttämätöntä.

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 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 yhteisön muulle osakkaalle tai jäsenelle haittaa, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai asuntoyhteisölle, oikaisu edellyttää tällaisen osakkaan tai jäsenen suostumusta. Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi mainitunlaista haittaa rakennuksen yhteisissä tiloissa, oikaisu edellyttää asuntoyhteisön 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. Asuntoyhteisön ja sen muun osakkaan tai jäsenen 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 (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

27 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos sellaisen asuntoyhteisön taloudellinen tila, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, rakentamisvaiheen päättyessä on heikompi kuin 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 kuitenkaan ole 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 kuitenkaan ole 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.

29 §

Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätysehdon voimassaolo

Kauppahinnasta vähintään kymmenen prosenttia saa erääntyä maksettavaksi vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Osapuolten sopima osa kauppahinnasta, määrältään vähintään kaksi prosenttia, on maksettava tallettamalla se myyjän lukuun myyjän valitsemaan pankkiin. Jos asunnon kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana pidetään edellä mainittuja kauppahintaeriä laskettaessa rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myydyin asunnon velattomasta hinnasta. Myyjä saa nostaa talletetun summan ja sille mahdollisesti kertyneen talletuskoron pankista aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle,

jollei ostaja käytä 21 §:n mukaista oikeuttaan pidätyä maksusta ja kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä myyjälle.

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, jos 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; taikka

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 päi-

västä 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.

5 luku

Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

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 tai 3 a §:n mukainen vakuus on voimassa myös sellaisen ostajan hyväksi, joka mainittujen lainkohtien mukaisena vakuuden voimassaoloaikana on ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä.

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun:

1) asunto myydään käytettynä; taikka
2) muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Sillä, joka ostaa asunnon käytettynä perustajaosakkaalta, on oikeus esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia 4 luvun säännösten mukaisesti. Käytetyn asunnon muulta kuin perustajaosakkaalta ostaneen ostajan oikeudesta esittää vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle säädetään 5 luvussa.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Ostajan velvollisuudesta suorittaa varainsiirtoveroa 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 kauppaa tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kuluu kaupanteokoajankohdasta. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

Ostaja saa 1 ja 2 momentin säännösten esittämättä vedota virheeseen, jos myyjä on menettelty 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 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 myyjä on ennen kauppaa tehnyt tai teettänyt asuntoon korjaus- tai parannustöitä, ostajalla on oikeus vaatia näissä töissä ilmenevän vir-

heen 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

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

1) 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 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 tarkoitettua seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppaa edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka

3) asunnon omistamiseen tai käyttämisen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa 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 hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen vir-

he, 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 §:ssä 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 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 antamat 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 annettussa 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 tarkoitettun 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 että pantinhaltijan vastuu perustuu niihin tietoihin, jotka hän on antanut tai jotka hän olisi ollut velvollinen antamaan asuntoa myydessään. Jos pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja ja asuntoa markkinoidaan kuluttajille, tiedonantovelvollisuudesta on lisäksi voimassa, mitä asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annettussa valtioneuvoston asetuksessa säädetään.

Pantinhaltija on velvollinen korvaamaan 2 momentissa tarkoitetun tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä ostajalle aiheutuneen vahingon. Sama on voimassa, jos pantinhaltija on antanut ostajalle virheellisiä tietoja

asunnosta tai laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta olennaisesta kauppaan vaikuttavasta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon.

Rangaistussäännökset

5 §

Ostajansuojasäännösten rikkominen

Jos perustajaosakas 2 luvun 11 §:n 1 tai 2 momentin vastaisesti luovuttaa tai panttaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisösuuden taikka jättää täyttämättä 2 luvun 15 §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa, hänet on tuomittava *ostajansuojasäännösten rikkomisesta* sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta.

Ostajansuojasäännösten rikkomisesta tuomitaan myös:

1) se, joka tarjoaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta kuluttajan ostettavaksi ennen kuin 2 luvussa tarkoitetut turva-asiakirjat on luvun säännösten mukaisesti luovutettu säilytettäväksi;

2) se, joka markkinoi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta kuluttajalle 4 luvun 3 a §:n vastaisesti ilman, että asuntoyhteisön ja ostajien hyväksi on asetettu 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus; tai

3) elinkeinonharjoittaja, joka yleisölle markkinoimalla tarjoaa asunto-osaketta kuluttajan merkittäväksi.

Vakuuksiin liittyvät säännökset

6 §

Ohje vakuuksista

Kuluttajaviraston on laadittava ohje 2 ja 4 luvussa säädetyistä vakuuksista ja yhteistoiminnassa kuntien rakennusvalvontaviranomaisten kanssa huolehdittava siitä, että ohjeita on ennen rakentamisen aloittamista ni-

den saatavilla, jotka rakentavat tai rakennuttavat asuntoja.

7 §

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa tarkoitetun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, mikälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kuluttajavirastolle määrätään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 2 luvun säännöksiä ei sovelleta, jos asuntoyhteisön osakkeita tai osuuksia taikka asuntoyhteisölle lisää rakennettavia asuinhuoneistoja on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettaviksi ennen lain voimaantuloa.

Lain 3 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn varaukseen tai ostotarjoukseen.

Lain 4 luvun 3 a §:n ja 7 luvun 7 §:n säännöksiä ei sovelleta, jos rakennusta tai lisää rakennettavia asuinhuoneistoja koskeva rakennuslupa on myönnetty ennen lain voimaantuloa.

Lain 4—6 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen.

Lain 7 luvun 2 a §:n säännöksiä pantinhaltijan vastuusta ei sovelleta vahinkoihin, jotka aiheutuvat pantinhaltijan menettelystä ennen 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 17 a ja 17 b § seuraavasti:

17 a §

Vakiokorvaus

Jos ostotarjouksen tekijä sitoutuu asunto-kauppalain 3 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun vakiokorvauksen suorittamiseen, välitysliikkeen tulee tarjouksen 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.

17 b §

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 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.

18 §

Varausmaksu vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeussopimuksen tekemiseksi

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 _____.

Lakia ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn varaukseen tai ostotarjoukseen.

3.

Laki**kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 ja 1 a §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun lain (42/1978) 1 §:n 1 momentin 3—5 kohta ja 1 a §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 1 §:n 1 momentin 3—5 kohta laissa 343/2002 ja 1 a §:n 2 momentti laissa 909/1995, sekä
lisätään 1 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laeissa 20/1994 ja 363/1999 ja mainitussa laissa 343/2002, uusi 6 kohta seuraavasti:

1 §

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on:

3) antaa ratkaisusuosituksia asunnon kaupan liittyviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka kuluttajat, asuntoyhteisöt taikka asunnon myyjinä tai tarjoajina olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi;

4) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppain (843/1994) 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä sekä 4 luvun 3 ja 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden käyttöönottoa samoin kuin 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 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 viivästyskoston sovittelua koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, joita velalliset saattavat lautakunnan käsiteltäviksi, edellyttäen, että velallisen sovitteluvaatimukseen sisältyy ainakin yksi kuluttajasaatava.

1 a §

Asuntokauppaosasto käsittelee lautakunnan toimivaltaan kuuluvat:

1) 1 §:n 1 momentin 3—5 kohdassa mainitut asiat;

2) kuluttajansuojalain (38/1978) 9 luvussa tarkoitettuja sopimuksia koskevat asiat;

3) kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) 1 §:ssä tarkoitettuja toimeksiantoja sekä välitysliikkeen suoritusta koskevat asiat;

4) 1—3 kohdassa tarkoitettuja asioita koskevat lausunnot.

Tämä laki tulee voimaan
kuuta 20 .

päivänä

Helsingissä 1 päivänä huhtikuuta 2005

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Johannes Koskinen*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

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, 16 §:n 2 momentti, 19 b §:n 4 momentti ja 24 §, 4 luvun 22 §:n 3 momentti ja 39 § sekä 6 luvun 6 §,

sellaisena kuin niistä on 2 luvun 19 b §:n 4 momentti laissa 941/1997,

muutetaan 1 luku, 2 luvun otsikko, 1 ja 3 §, 4 §:n otsikko ja 1 momentti, 5—7 §, 8 §:n 2 momentti, 11 §:n 1 momentti, 12 §, 13 §:n 2 momentti, 14 §:n 3 momentti, 15 §:n 4 momentti, 17 ja 18 §, 19 §:n 1 momentti, 19 a §:n 2 momentti, 19 b §:n 1 momentti, 20 §:n 1 momentti, 21 §:n 1 momentti, 22 §:n 1 momentti ja 23 §, 3 luvun otsikko, 1—3 §, 4 §:n otsikko ja 1 momentti ja 6 §:n otsikko ja 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 ja 2 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, 29 §:n 3 momentti, 30 ja 36 §, 5 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohta, 4 §:n 1 momentti ja 5 § sekä 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 ovat 2 luvun 8 §:n 2 momentti laissa 317/2001 sekä 2 luvun 19 a §:n 2 momentti ja 19 b §:n 1 momentti sekä 4 luvun 18 §:n 1 momentti mainitussa laissa 941/1997, sekä

lisätään 2 lukuun uusi 1a—1c, 4 a, 6 a, 11 a, 11 b, 17 a, 18 a, 18 b, 19 c, 23 a ja 23 b §, 3 lukuun uusi 3 a §, 4 lukuun uusi 3 a, 17 a, 18 a ja 18 b §, 4 luvun 25 §:ään uusi 3 momentti, 6 luvun 5 §:ään uusi 5 momentti sekä 7 lukuun uusi 2 a § ja sen edelle uusi väliotsikko, uusi 5 § ja sen edelle uusi väliotsikko, uusi 6 § ja sen edelle uusi väliotsikko sekä uusi 7 § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 luku

1 luku

Yleiset säännökset

Yleiset säännökset

Ei rinnakkaistekstiä

Ei rinnakkaistekstiä

2 luku

Osakkeen ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun 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.

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 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 neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.*

Edellä 2 momentissa tarkoitettuna seuraamuksena ei pidetä velvollisuutta sellaisen vastikkeen maksamiseen, 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 *kuitenkaan* sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö.

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, tämän lain säännökset perustajaosakkaasta koskevat sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin ei kuitenkaan sovelleta, mitä 4 a §:n 3 momentissa, 6 a tai 8–10 §:ssä, 11 a §:n 8 kohdassa taikka 20–23 tai 23 a §:ssä säädetään.

Jos yhtiö, jolle uusia asuinhuoneistoja rakennetaan, tarjoaa kuluttajan merkittäviksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, perustajaosakkaalle säädettyt velvoitteet koskevat yhtiötä. Tällöin ei sovelleta 1 momentissa mainittuja lainkohtia eikä 19 tai 19 a–19 c §:ää.

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.

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 tarkastaminen ja säilyttäminen

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

4 §

Turva-asiakirjojen säilyttäminen

Jos osakeyhtiö hankkii talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitus maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittäväillä varoilla, luottoa antavan 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 luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan 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 säädettäviä 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 tarkastetta-

va, että 17 §:ssä tarkoitetut vakuudet vastaavat niille asetettuja vaatimuksia, sekä ilmoitettava vakuuksissa havaitsemistaan puutteista perustajaosakkaalle ja osakkeenostajille.

Turva-asiakirjojen 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 1 momentissa tarkoitettua kutsua osakkeenostajien kokoukseen, säilyttäjän on viipymättä ilmoitettava osakkeenostajille ostajan oikeudesta hakea lääninhallitukselta päätös, joka oikeuttaa hänet kutsumaan kokouksen koolle yhtiön kustannuksella.

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 tarkoitetun selonottovelvollisuutensa.

6 §

Osakekirjojen ja velkakirjojen 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.

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 tarkoitetun selonottovelvollisuutensa.

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. 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. Mymättömät osakkeet on rakentamisvaiheen päätyttyä luovutettava niiden omistajalle.

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 säilyttäjää, jos säilyttäjän tiedossa on ostajan velvoitteita, jotka perustuvat perustajaosakkaan kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu suoritettaviksi viimeistään samana ajankohdantana kuin kauppahinta. Säilyttäjän on kuitenkin luovutettava osakekirja ostajalle, jos lisä- tai muutostöitä ei ole perustajaosakkaan sopimusrikkomuksen vuoksi tehty 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. Mymättömät osakkeet on rakentamisvaiheen päätyttyä luovutettava niiden omistajalle.

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

6 a §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

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.

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 panttikir-

jat, 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

Sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismäärää saadaan korottaa tai muita vastuuta lisätä ainoastaan, jos kaikki osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat ehdotettuun muutokseen.

8 §

Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen

Sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismäärää saadaan korottaa tai muita vastuuta lisätä ainoastaan, jos kaikki osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat ehdotettuun muutokseen. *Osakkeenostajien suostumusta ei kuitenkaan tarvita ostajien valitsemän tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkion sekä näiden työstä aiheutuvien muiden kulujen lisäämiseen yhtiön menoihin siten kuin 21 §:n 1 momentissa ja 22 §:n 1 momentissa säädetään.*

11 §

Osakkeen luovutus ja panttaus

Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimus on, jotta se olisi ostajaa sitova, tehtävä kirjallisesti. Kauppasopimus ei myöskään sido ostajaa ennen kuin sopimuksen täyttämistä on asetettu vakuus 17 §:n mukaisesti. Perustajaosakkaan on annettava kauppa-

11 §

Osakkeen luovutus ja panttaus

Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimus on, jotta se olisi ostajaa sitova, tehtävä kirjallisesti. Kauppasopimus ei myöskään sido ostajaa ennen kuin sopimuksen täyttämistä on asetettu vakuus 17 §:n mukaisesti *tai, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä*

sopimus tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjäille 15 §:ssä tarkoitetun rekisterimerkinnän tekemistä varten uhalla, että sopimus lakkaa sitomasta ostajaa, jollei tiedoksianto viipymättä tehdä.

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

myytävästä asunto-osakkeesta tai sen osasta, 18 b §:n mukaisesti. Perustajaosakkaan on annettava kauppasopimus tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle 15 §:ssä tarkoitetun rekisterimerkinnän tekemistä varten uhalla, että sopimus lakkaa sitomasta ostajaa, jollei tiedoksianto viipymättä tehdä.

(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 vakuus 18 a tai 18 b §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen;*
- 8) ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija 20 §:ssä tarkoitettussa kokouksessa;*
- 9) myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista 4 luvun 18 ja 19 §:n säännöksistä.*

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 4–7 ja 9 kohdassa mainitut seikat.

Kun perustajaosakas myy rakentamisvaiheen aikana osuuden muusta kuin 1 momentissa tarkoitettusta osaomistusasunnosta, kauppasopimuksesta on 11 a §:n 1–7 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 21 §: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 asunto-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.

15 §

Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti

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

16 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuu

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

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 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, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten.

(kumotaan)

17 §

Vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä

Perustajaosakas on velvollinen huolehti-
maan siitä, että rakentamista *tai korjausra-
kentamista* koskevan sopimuksen sekä osa-
kekauppasopimusten täyttämistä asetetaan
osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi
vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuu-
den on oltava pankkitalletus, pankkitakaus
tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus ja sen
on oltava voimassa myös yhtiön talous-
suunnitelman mukaisen taloudellisen ase-
man turvaamiseksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-
osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaes-
sa oltava määrältään vähintään viisi prosent-
tia tai asetuksella säädetty suurempi osuus
rakentamista tai korjausrakentamista koske-
van sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta.
Rakentamisvaiheen vakuuden on kulloinkin
vastattava vähintään kymmentä prosenttia
tai asetuksella säädettyä suurempaa osuutta
myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhti-
teismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa,
kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään
kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennus-
valvontaviranomainen on hyväksynyt kysei-
sen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa til-
lalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkei-
nen 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 jäl-
keen, kun rakennusvalvontaviranomainen
on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyt-
töönotettavaksi. Velvollisuus tämän mo-
mentin mukaisen vakuuden asettamiseen
päättyy, kun 15 kuukautta on kulunut siitä,
kun rakennusvalvontaviranomainen hyväk-
syi kyseisen rakennuksen käyttöönotetta-
vaksi.

17 §

Vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä

Perustajaosakas on velvollinen huolehti-
maan siitä, että rakentamista koskevan so-
pimuksen *ja asunto-osakkeiden kauppaa*
koskevien sopimusten täyttämistä aseteta-
aan osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväk-
si vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuu-
den on oltava pankkitalletus, pankkitaka-
us tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus, ja
sen on oltava voimassa myös yhtiön talous-
suunnitelman mukaisen taloudellisen ase-
man turvaamiseksi. *Osaomistusyhtiön pe-
rustajaosakkaan velvollisuudesta asettaa*
vakuus säädetään 18 b §:ssä.

Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-
osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaes-
sa oltava määrältään vähintään viisi prosent-
tia *yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä*
rakennuskustannuksista. *Valtioneuvoston*
asetuksella annetaan tarkemmat säännökset
*siitä, mitkä rakennuskustannukset on merkit-
tävä taloussuunnitelmaan.* Rakentamisvai-
heen vakuuden on kulloinkin vastattava vä-
hintään kymmentä prosenttia myytyjen
osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä.
Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se
vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme
kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvon-
taviranomainen on hyväksynyt kyseisen ra-
kennuksen käyttöönotettavaksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa til-
lalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkei-
nen vakuus, jonka on vastattava vähintään
kahta prosenttia myytyjen osakkeiden kaup-
pahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on ol-
tava voimassa, kunnes se vapautetaan, kui-
tenkin vähintään 15 kuukautta sen jälke-
en, kun rakennusvalvontaviranomainen on hy-
väksynyt kyseisen rakennuksen käyttöö-
notettavaksi. Velvollisuus tämän momentin
mukaisen vakuuden asettamiseen päättyy,
kun 15 kuukautta on kulunut siitä, kun ra-
kennusvalvontaviranomainen hyväksyi ky-
seisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on
vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta

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

17 a §

Vakuuden käyttäminen

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.

Vakuus on ensisijaisesti voimassa sellaisen vahingon korvaamiseksi, 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 ensisijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitetun suostumuksen evänneille asunto-osakkeen ostajille on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta, ja toissijaisesti yhtiön hyväksi sen vahingon korvaamiseksi, joka on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa.

18 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat siihen ja, kun ky-

18 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden tai sen osan vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja asunto-osakkeen ostajat kirjallisesti suos-

seessä 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 määrällä.

tuvat 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 suostumuksen evänneiden asunto-osakkeen ostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä. *Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, sovelletaan, mitä 17 §:n 4 momentissa säädetään.*

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. *Kuluttajavalituslautakunta antaa kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain (42/1978) mukaisesti ratkaisusuosituksia vakuuden vapauttamista koskevissa asioissa.*

Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan 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, jos yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Va-

kuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletuspankille kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuus muuten vapautuu.

18 b §

Vakuus osaomistusyhtiön osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä

Osaomistusyhtiön perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto-osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä asetetaan ostajien hyväksi tämän pykälän mukainen vakuus. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus.

Rakentamisvaiheen vakuus on asetettava ennen kuin osakkeita tai niiden osaa 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 käyttöönotettavaksi. Perustajaosakkaan on toimitettava turvasiakirjojen säilyttäjälle selvitys käyttöönottohyväksymisestä.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuus vapautuu kahden vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi, jollei ostaja 18 a §:ssä säädetyllä tavalla vastusta vakuuden vapautumista.

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

19 §

*Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suori-
tuskyyttömyyden varalta*

Perustajaosakas on velvollinen huolehti-
maan siitä, että ennen asunto-osakkeiden os-
tettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön
ja osakkeenomistajien hyväksi otetaan hän-
nen suorituskyyttömyytensä varalta tarkoi-
tukseen soveltuva vakuutus tai annetaan
pankkitakaus tai ympäristöministeriön vah-
vistamat ehdot täyttävä muu takaus tämän
pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai taka-
uksen on oltava voimassa, kunnes kymme-
nen vuotta on kulunut siitä, kun rakennus-
valvontaviranomainen hyväksyi kyseisen
rakennuksen käyttöönottettavaksi.

19 §

*Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suori-
tuskyyttömyyden varalta*

Perustajaosakas on velvollinen huolehti-
maan siitä, että ennen asunto-osakkeiden
ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön
ja *asunto-osakkeen ostajien* hyväksi
otetaan hänen suorituskyyttömyytensä va-
ralta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai
annetaan pankkitakaus tai *Kuluttajaviraston*
vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus tä-
män pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai
takauksen on oltava voimassa, kunnes
kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun ra-
kennusvalvontaviranomainen hyväksyi ky-
seisen rakennuksen käyttöönottettavaksi. *Jos
valtion tai kunnan viranomainen on pe-
rustajaosakkaana, se ei kuitenkaan ole vel-
vollinen järjestämään vakuutta suorituskyy-
ttömyytensä varalta.*

19 a §

*Suorituskyyttömyysvakuuden antajan vas-
tuunrajoitukset*

Asetuksella voidaan rajoittaa vakuudesta
19 §:n 2 momentin nojalla korvattavien
asumiskulujen määrää. Asetuksella voidaan
lisäksi säätää vakuuden antajan kokonais-
vastuun enimmäismäärä. Määrät saadaan sitoa
indeksiin siten kuin asetuksella tarkem-
min säädetään.

19 a §

*Suorituskyyttömyysvakuuden antajan vas-
tuunrajoitukset*

*Vakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa
osakkeenostajan ja hänen perheenjäsenensä
asumiskuluista siten, että vakuudesta korva-
taan tarpeelliset ylimääräiset kulut enintään
kuuden kuukauden ajalta. Vastuunsa koko-
naismäärän vakuuden antaja saa rajoittaa
siten, että se on vakuuden koko voimassa-
oloajalta 25 prosenttia 17 §:n 2 momentissa
tarkoitetuista rakennuskustannuksista. Va-
kuuden antajan vastuun enimmäismäärää
saadaan tarkistaa kalenterivuositain Tilas-
tokeskuksen rakennuskustannusindeksin
(2000=100) talotyyppi-indeksin asuinker-
rostalo muutosta vastaavasti.*

19 b §

Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyysvakuudessa

Vakuuden antaja saa vähentää 19 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti määräytyvästä vastuustaan osakeyhtiön ja osakkeenostajan *asetuksella säädettävän* omavastuun tämän pykälän mukaisesti.

Omavastuumäärät saadaan sitoa indeksiin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

19 b §

Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyysvakuudessa

Vakuuden antaja saa vähentää 19 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti määräytyvästä vastuustaan osakeyhtiön ja osakkeenostajan *omavastuumäärän* tämän pykälän mukaisesti. *Osakeyhtiön omavastuu saa olla enintään kaksi prosenttia 17 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskustannuksista ja osakkeenostajan omavastuu enintään puolitoista prosenttia asunto-osakkeesta tehdyn ensimmäisen kaupan velattomasta hinnasta. Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuumäärät saadaan tarkistaa kalenterivuositain 19 a §:n 2 momentissa tarkoitetun indeksin muutosta vastaavasti.*

(kumotaan)

19 c §

Suorituskyvyttömyysvakuus lisärakentamisessa

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

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.

Vakuuden antajan 19 a §:n 2 momentissa tarkoitettu vastuun enimmäismäärä ja osakeyhtiön 19 b §:n 1 momentissa tarkoitettu omavastuu lasketaan niistä rakennuskustannuksista, jotka on merkittävä lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmaan valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.

Voimassa oleva laki

20 §

Osakkeenostajien kokous

Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä 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.

20 §

Osakkeenostajien kokous

Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön *asuinhuoneistoja* on tehty luovutus-sopimukset. 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 kokouksessa käsiteltävät muut asiat.* Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen. *Osakkeenostajien kokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä.*

21 §

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa oikeus yhtiöjärjestyksen esittämättä valita osakeyhtiölle tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää rakentamisvaiheen päättymistä seuraavan tilikauden loppuun. Osakkeenostajien valitsemasta tilintarkastajasta on muutoin voimassa, mitä yhtiökokouksen valitsemasta tilintarkastajasta säädetään. Tilintarkastajan palkkiosta vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin palkkio saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

21 §

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa oikeus yhtiöjärjestyksen esittämättä 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 *kulut* 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. Tarkkaili-

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. Tarkkaili-

jan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun ja hänen palkkiostaan vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin palkkio saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

jan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun, ja hänen palkkiostaan *sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista* vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin *nämä kulut* saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

23 §

Uuden hallituksen valitseminen ja välitilinpäätös

Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osakeyhtiön rakennukset käyttöön otettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman aiheutonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous, jonne on kutsuttava myös kaikki osakkeenostajat. Koolle kutsumisessa noudatetaan muutoin, mitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään. Yhtiökokouksessa on:

1) esitettävä yhtiön välitilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä;

2) annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta; *sekä*

3) valittava yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Hallituksen vaalissa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvaa äänivaltaa perustajaosakkaan luovuttaman osakkeen osalta osakkeenostaja.

23 §

Uuden hallituksen valitseminen ja välitilinpäätös

Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osakeyhtiön rakennukset *käyttöön otettaviksi*, yhtiön hallituksen on ilman aiheutonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous, jonne on kutsuttava myös kaikki osakkeenostajat. *Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävä asiat sekä ajankohta, jolloin vakuus 18 a §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen.* Koolle kutsumisessa noudatetaan muutoin, mitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään. Yhtiökokouksessa on:

1) esitettävä yhtiön välitilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä;

2) annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta;

3) valittava yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Hallituksen vaalissa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvaa äänivaltaa perustajaosakkaan luovuttaman osakkeen osalta osakkeenostaja.

Tässä pykälässä tarkoitettua yhtiökokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä.

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 osakkeiden tai niiden osan ostajille tiedoksi 23 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitettut tiedot ja selvitykset. Lisäksi ostajille on ilmoitettava ajankohta, jolloin vakuus 18 b §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen.

24 §

Rangaistussäännös

Jos perustajaosakas 11 §:n 1 tai 2 momentin vastaisesti luovuttaa tai panttaa osakkeen taikka jos hän jättää täyttämättä 15 §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa, on hänet tuomittava ostajan suojasäännösten rikkomisesta sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi, jollei teosta ole muualla laissa säädetty ankarampaa rangaistusta.

Osakkeenostajan suojasäännösten rikkomisesta on tuomittava myös:

1) se, joka tarjoaa asunto-osaketta kulluttajan ostettavaksi ennen kuin tässä luvussa tarkoitettut turva-asiakirjat on luvun säännösten mukaisesti luovutettu säilytettäväksi; tai

2) elinkeinonharjoittaja, joka yleisölle markkinoimalla tarjoaa asunto-osaketta kulluttajan merkittäväksi.

(kumotaan), ks. 7 luvun 5 §

3 luku

Käsiraha

1 §

Luvun soveltamisala

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

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

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

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

2 §

Pakottavuus

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

Tämän luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua 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 teki-

3 luku

Varausmaksu, käsiraha sekä vakiokorvaus

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, jos:

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

2) *joku on tehnyt ostotarjouksen asunnosta ja ostotarjouksensa vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (käsiraha);*

3) *joku on tehnyt ostotarjouksen asunnosta ja ostotarjouksensa vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (vakiokorvaus).*

Varausmaksuun, käsirahaan ja vakiokorvaukseen liittyvistä välityслиikkeen oikeuksista 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, ellei jäljempänä toisin säädetä. 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 teki-

jän 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.

jän 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.*

Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun seuraamukseen. *Jos myyjä on yksityishenkilö ja tarjouksen tekijä on kuluttaja, he voivat kuitenkin erikseen sopia siitä, että kaupasta vetäytyvän on korvattava vastapuolelleen tälle aiheutunut todellinen vahinko.*

3 a §

Varausmaksun merkitys

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

4 §

Kielto vastaanottaa käsirahana vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta

Käsirahana ei saa ottaa *tarjouksen tekijän* vekselisitoumusta eikä muuta sitoumusta, jonka luovutus tai panttaus rajoittaa tarjouksen tekijän oikeutta tehdä 1 §:n 1 momentissa tarkoitettun ostotarjouksen tai sopimuksen

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 tarkoitettun *varauksen*,

perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan.

ostotarjouksen tai sopimuksen perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan.

6 §

Tarkemmat säännökset ja sovittelu

Asetuksella voidaan säätää yläraja sille rahamäärälle, jonka tarjouksen tekijä 3 §:n 2 momentin nojalla voi menettää ja jonka myyjä 3 §:n 3 momentin mukaan voi joutua suorittamaan hyvityksenä.

6 §

Eräiden rahamäärien yläraja

Tarjouksen tekijä voi 3 §:n 2 momentin nojalla menettää enintään neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Sama yläraja koskee hyvitystä, jonka myyjä voi joutua suorittamaan tarjouksen tekijälle 3 §:n 3 momentin nojalla.

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.

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 1 momentin 2 kohdassa.

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 täyttämiseksi. 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 päättyä sitä ennen, vakuus on jäljellä olevan ajan voimassa vain ostajan hyväksi.

3 §

Velvollisuus vakuuden täydentämiseen

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 koskevan sopimuksen* täyttämiseksi. Erillistä vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos 2 luvun 17 §:n mukaisesti asetettu vakuus riittää kattamaan tässä pykälässä tarkoitetun kaupan *tai jos asunto myydään osamisyhteisöstä*.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun vakuuteen on vastaavasti sovellettava, mitä 2 luvun 17, 17 a, 18 ja 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 päättyä sitä ennen, vakuus on jäljellä olevan ajan voimassa vain ostajan hyväksi.

3 a §

Suorituskyvyttömyysvakuus

Jos asuntoa myydään tai muuten markkinoidaan kuluttajalle sellaisesta asuntoyhteisöstä, 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. Vakuus on asetettava ennen kuin asuntoyhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta loppukatselmusta. Vakuutta ei tarvita, jos kysymys on lisärakentamisesta ja asuntoja myy tai muuten markkinoi se asuntoyhteisö, jolle uudet asunnot on rakennettu.

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.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

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

Uuden asunnon virhe

15 §

Asuntoa koskevat tiedot

Asunnossa on virhe myös, jos:

2) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt

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 *momentin* mukaisesti. *Kauppahintaan rinnastetaan sellaiset ostajan velvoitteet, jotka perustuvat myyjän kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu maksettaviksi viimeistään samana ajankohdana 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

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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;

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.

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 käyttöönotettavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle vähintään kuukautta ja 2 luvun 19 §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle vähintään kahta kuukautta ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ilmoit-

18 §

Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan *asunnoissa ja 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* käyttöönotettavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle, *asuntoyhteisölle* ja 2 luvun 19 §:ssä *tai 4 luvun 3 a §:ssä* tarkoitetun vakuuden antajalle vähintään kuukautta ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan *ja asun-*

tamat sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle ja 2 luvun 19 §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat täydennykset ja huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaanista.

toyhteisön ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle, *asuntoyhteisölle* ja 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaanista.

18 a §

Virhe asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa

Jos virhe ilmenee asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, yhteisöllä on ostajan sijasta oikeus vedota virheeseen. Yhteisöön sovelletaan tällöin, mitä 19, 20, 22—24 ja 26 §:ssä säädetään ostajasta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus vaatia 1 momentissa tarkoitetun virheen oikaisemista tai muita virheen seuraamuksia, kunnes asuntoyhteisölle on valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Myös sen jälkeen kun puhevalta on hallinnon luovutuksen johdosta siirtynyt yhteisölle, ostajalla on oikeus saada korvaus kuluista, jotka hänelle on aiheutunut virheen johdosta tehdyistä toimenpiteistä. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske asunnon osaomistusyhteisössä ostanutta ostajaa.

Jos asuntoyhteisö ei käytä 1 momentissa säädettyä oikeuttaan, ostajalla on oikeus vedota sellaiseen virheeseen, jolla on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon.

18 b §

Asuntoyhteisön oikeus vaatia virheen oikaisemista ostajan lukuun

Asuntoyhteisöllä on oikeus vaatia ostajan lukuun myös sellaisen virheen oikaisemista, joka ilmenee ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, jos virheen oikaiseminen on välttämätöntä.

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 se havaita.

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 *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 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.

Ostaja menettää oikeutensa vaatia virheen oikaisemista, jos hän viivyttelee kohtuuttoman kauan vaatimuksen esittämisessä.

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.

22 §

Myyjän velvollisuus oikaista virhe

Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi yhteisön muulle osakkaalle tai jäsenelle haittaa, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai *asuntoyhteisölle*, oikaisu edellyttää tällaisen osakkaan tai jäsenen suostumusta. Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi mainitunlaista haittaa rakennuksen yhteisissä tiloissa, oikaisu edellyttää *asuntoyhteisön* suostumusta.

(kumotaan)

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. *Asuntoyhteisön ja sen muun osakkaan tai jäsenen 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.

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.

28 §

Oikeudellinen virhe

Ostaja ei saa vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on ha-

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 (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

27 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos *sellaisen asuntoyhteisön taloudellinen tila*, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, rakentamisvaiheen päättyessä on heikempi kuin 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 kuitenkaan ole 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* 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.

tuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole 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.

29 §

Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätys ehdon voimassaolo

Kauppahinnasta vähintään 10 prosenttia saa erääntyä maksettavaksi vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Osapuolten sopima osa kauppahinnasta, määrältään vähintään kaksi prosenttia, on maksettava tallettamalla se myyjän lukuun myyjän valitsemaan pankkiin. Myyjä saa nostaa talletetun summan ja sille mahdollisesti kertyneen talletuskoron pankista aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle, jollei ostaja käytä 21 §:n mukaista oikeuttaan pidättäytyä maksusta ja kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä myyjälle.

29 §

Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätys ehdon voimassaolo

Kauppahinnasta vähintään *kymmenen* prosenttia saa erääntyä maksettavaksi vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Osapuolten sopima osa kauppahinnasta, määrältään vähintään kaksi prosenttia, on maksettava tallettamalla se myyjän lukuun myyjän valitsemaan pankkiin. *Jos asunnon kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana pidetään edellä mainittuja kauppahintaeriä laskettaessa rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myydyin asunnon velattomasta hinnasta.* Myyjä saa nostaa talletetun summan ja sille mahdollisesti kertyneen talletuskoron pankista aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle, jollei ostaja käytä 21 §:n mukaista oikeuttaan pidättäytyä maksusta ja kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä myyjälle.

30 §

Hinnankorotusehdon mitättömyys

Jos kauppa koskee 2 luvun 1 §:ssä tarkoitettua yhtiön osakkeita, ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus määrättyin edellytyksin korottaa sovittua kauppahintaa, on mitätön. Yhtiön taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

30 §

Hinnankorotusehdot

Jos *asunto myydään asuntoyhteisöstä, johon sovelletaan tai johon on sovellettu 2 luvun säännöksiä taloussuunnitelmasta*, ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus määrättyin edellytyksin korottaa sovittua kauppahintaa, on mitätön. *Yhteisön* taloussuunnitelman

muuttamisesta säädetään 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

Myytäessä asunto muusta asuntoyhteisöstä rakentamisvaiheessa hinnankorotusehto on pätevä, jos 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; taikka

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 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

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

Voimassa oleva laki

Ehdotus

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.

sä 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.

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.

(kumotaan)

5 luku

Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

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;

4 §

Virheilmoitus

Ostaja menettää oikeutensa esittää vaatimuksia 3 §:n nojalla, jollei hän ilmoita virheestä asunnon ensimmäiselle myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita ja kun

5 luku

Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

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 vir-

hänellä oli käytettävissään vaatimuksen esittämiseksi tarvittavat tiedot asunnon ensimmäisestä myyjästä.

heen 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 tai 3 a §:n mukainen vakuus on voimassa myös sellaisen ostajan hyväksi, joka mainittujen lainkohtien 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 uudis- tai korjausrakentamisen jälkeen.

Käytetyn asunnon ostajan oikeudesta esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle säädetään 5 luvussa.

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun:

1) asunto myydään käytettynä; taikka
2) muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Sillä, joka ostaa asunnon käytettynä perustajaosakkaalta, on oikeus esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia 4 luvun säännösten mukaisesti. Käytetyn asunnon muulta kuin perustajaosakkaalta ostaneen ostajan oikeudesta esittää vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle säädetään 5 luvussa.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Ostajan velvollisuudesta suorittaa varainsiirtovero säädetään varainsiirtoverolaisissa.

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)

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 saa 1 ja 2 momentin säännösten estämättä 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.

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 kaupaa 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 estämättä 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 mo-

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

Ostaja menettää oikeutensa purkaa kauppa virheen vuoksi, jollei hän ilmoita purkamisesta myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun on käynyt ilmeiseksi, että purkamisen edellytykset ovat käsillä. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

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

18 §

Elinkeinoharjoittajan vastuu asunnossa tehdyistä korjaus- ja parannustöistä

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja asuntoon on hänen toimestaan ennen kauppaa tehty korjaus- tai parannustöitä, myyjän vastuusta korjaus- ja parannustöistä ostajalle on voimassa, mitä kuluttajansuojalain 8 luvussa säädetään toimeksisaajan vastuusta suorituksestaan tilaajalle.

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,

mentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

Osaomistusasunnon ostajan oikeudesta saada hinnanalennuksen sijasta korvausta virheen aiheuttamasta haitasta 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 säädetyin edellytyksin.

18 §

Elinkeinoharjoittajan vastuu asunnossa tehdyistä korjaus- ja parannustöistä

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja myyjä on ennen kauppaa tehnyt tai teettänyt asuntoon korjaus- tai parannustöitä, ostajalla on oikeus vaatia näissä töissä ilmenevän 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

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

1) 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 kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyh-

ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, *tai*

2) jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen 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.

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.

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 ja 2 momentissa säädetään.

26 §

Kaupan peruuttaminen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, kaupan peruuttamisesta

teisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen 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; *taikka*

3) asunnon omistamiseen tai käyttämisen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa 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 hän 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.

25 §

Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, ostajan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä 4 luvun 35 §:ssä 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.

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 sisältävät isännöitsijätodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena.

Kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta säädetään kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 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 korvaus-

on voimassa, mitä 4 luvun 32 §:ssä säädetään. Ostajan vahingonkorvausvelvollisuus kaupan peruuttamisen johdosta määräytyy tällöin 4 luvun 35 §:n mukaisesti.

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 kiinteistönvälitysluokka tai muu myyjän edustaja ja myös, kun myyjän tai hänen edustajansa antamat tiedot sisältävät isännöitsijätodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena.

Kiinteistönvälitysluokan 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

ta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat.

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 että pantinhaltijan vastuu perustuu niihin tietoihin, jotka hän on antanut tai jotka hän olisi ollut velvollinen antamaan asuntoa myydessään. Jos pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja ja asuntoa markkinoidaan kuluttajille, tiedonantovelvollisuudesta on lisäksi voimassa, mitä asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetään.

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

Rangaistussäännökset

5 §

Ostajansuojasäännösten rikkominen

Jos perustajaosakas 2 luvun 11 §:n 1 tai 2 momentin vastaisesti luovuttaa tai panttaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yh-

ks. 2 luvun 24 §

teisöosuuden taikka jättää täyttämättä 2 luvun 15 §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa, hänet on tuomittava ostajansuojasäännösten rikkomisesta sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta.

Ostajansuojasäännösten rikkomisesta tuomitaan myös:

1) se, joka tarjoaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta kuluttajan ostettavaksi ennen kuin 2 luvussa tarkoitettu turva-asiakirjat on luvun säännösten mukaisesti luovutettu säilytettäväksi;

2) se, joka markkinoi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta kuluttajalle 4 luvun 3 a §:n vastaisesti ilman, että asuntoyhteisön ja ostajien hyväksi on asetettu 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus; tai

3) elinkeinonharjoittaja, joka yleisölle markkinoimalla tarjoaa asunto-osaketta kuluttajan merkittäväksi.

Vakuuksiin liittyvät säännökset

6 §

Ohje vakuuksista

Kuluttajaviraston on laadittava ohje 2 ja 4 luvussa säädettyistä vakuuksista ja yhteistoiminnassa kuntien rakennusvalvontaviranomaisten kanssa huolehdittava siitä, että ohjeita on ennen rakentamisen aloittamista niiden saatavilla, jotka rakentavat tai rakennuttavat asuntoja.

7 §

Todistus suorituskyvyttömysvakuudesta

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa tarkoitettun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömysvakuudesta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava

todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kuluttajavirastolle määrätään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Lain 2 luvun säännöksiä ei sovelleta, jos asuntoyhteisön osakkeita tai osuuksia taikka asuntoyhteisölle lisää rakennettavia asuinhuoneistoja on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettaviksi ennen lain voimaantuloa.

Lain 3 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn varaukseen tai ostotarjoukseen.

Lain 4 luvun 3 a §:n ja 7 luvun 7 §:n säännöksiä ei sovelleta, jos rakennusta tai lisää rakennettavia asuinhuoneistoja koskeva rakennuslupa on myönnetty ennen lain voimaantuloa.

Lain 4—6 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen.

Lain 7 luvun 2 a §:n säännöksiä pantinhaltijan vastuusta ei sovelleta vahinkoihin, jotka aiheutuvat pantinhaltijan menettelystä ennen 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 17 a ja 17 b § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

17 a §

Vakiokorvaus

Jos ostotarjouksen tekijä sitoutuu asuntokauppalain 3 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun vakiokorvauksen suorittamiseen, välitysliikkeen tulee tarjouksen 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 kohutuontta haittaa.

Jos kauppaa 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.

17 b §

Varausmaksu ennakkomarkkinoinnissa

Välitysliikkeen tulee vastaanottaessaan toimeksiantajan lukuun asuntokauppalain (843/1994) 3 luvun 1 §:n 1 momentin 1 koh-

dassa tarkoitettun 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 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.

18 §

Varausmaksu

18 §

Varausmaksu vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeussopimuksen tekemiseksi

*Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 _____.*

Lakia ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn varaukseen tai ostotarjoukseen.

3.

Laki

kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 ja 1 a §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun lain (42/1978) 1 §:n 1 momentin 3—5 kohta ja 1 a §:n 2 momentti,
 sellaisina kuin ne ovat, 1 §:n 1 momentin 3—5 kohta laissa 343/2002 ja 1 a §:n 2 momentti laissa 909/1995, sekä
lisätään 1 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laeissa 20/1994 ja 363/1999 ja mainitussa laissa 343/2002, uusi 6 kohta 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 käsiteltäviksi;

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 velalli-

1 §

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on:

3) antaa ratkaisusuosituksia asunnon *kauppaan liittyviin* yksittäisiin riita-asioihin, jotka kuluttajat, *asuntoyhteisöt* taikka asunnon *myyjinä* tai *tarjoajina* olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi;

4) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppain (843/1994) 2 luvun 17, *18 b* ja *19* §:ssä *sekä* 4 luvun 3 ja *3 a* §:ssä tarkoitetun vakuuden *käyttöönottoa samoin kuin 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 asuntokauppain 7 luvun 1 §:ssä tarkoitettua takautumisoikeutta* koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka asunnon myyjänä olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi;

6) antaa ratkaisusuosituksia korkolain (633/1982) 11 §:ssä tarkoitettua viivästyskoron sovittelua koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, joita velalliset saattavat lautakunnan käsiteltäviksi, edellyttäen, että velallisen

Voimassa oleva laki

Ehdotus

sen sovitteluvaatimukseen sisältyy ainakin yksi kuluttajasaatava.

sovitteluvaatimukseen sisältyy ainakin yksi kuluttajasaatava.

1 a §

1 a §

Asuntokauppaosasto käsittelee lautakunnan toimivaltaan kuuluvat 1 §:n 1 momentin 3 ja 4 kohdassa mainitut sekä kuluttajansuojalain (38/78) 9 luvussa tarkoitettuja sopimuksia, kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain (686/88) 1 §:ssä tarkoitettuja toimeksiantoja ja kiinteistönvälittäjän suoritusta sekä asunnonvälittäjän suoritusta koskevat asiat. Lisäksi asuntokauppaosasto käsittelee edellä mainittuja asioita koskevat lausuntoasiat.

Asuntokauppaosasto käsittelee lautakunnan toimivaltaan kuuluvat:

- 1) 1 §:n 1 momentin 3—5 kohdassa mainitut asiat;
- 2) kuluttajansuojalain (38/1978) 9 luvussa tarkoitettuja sopimuksia koskevat asiat;
- 3) kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) 1 §:ssä tarkoitettuja toimeksiantoja sekä välitysliikkeen suoritusta koskevat asiat;
- 4) 1—3 kohdassa tarkoitettuja asioita koskevat lausunnot.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

Valtioneuvoston asetus

turva-asiakirjoista asuntokaupoissa

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, joka on tehty oikeusministeriön esittelystä, säädetään 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) nojalla:

1 §

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 kauppai- tai muu saantokirja tai todistus erityisen oikeuden kirjaamisesta sekä lisäksi maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys hallintaoikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennukset 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, osurakoista 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 vakuusasiakirjat.

2 §

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 myönnettujen luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista ja lyhennyssuunnitelmista;

3) rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:ssä tarkoitettut lupapiirustukset;

4) rakennustapaselostus ja erikoistyyöselostukset;

5) lisärakentamista koskeva urakka- tai muu sopimus, tai jos sopimusta kokonaisuurakasta 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

6) asuntokauppalaain 2 luvun 17, 18 b ja 19 c §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat.

3 §

Turva-asiakirjojen alkuperäisyyttä koskevat vaatimukset

Edellä 1 ja 2 §:ssä tarkoitetut yhteisön ja lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmat sekä vakuusasiakirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle alkuperäisinä. Muista turva-asiakirjoista voidaan ottaa säilytettäväksi oikeaksi todistetut jäljennökset. Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on kuitenkin aina oikeus saada nähtäväkseen alkuperäiset asiakirjat.

4 §

Taloussuunnitelma uudis- ja korjausrakentamishankkeissa

Edellä 1 §: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 rakennuskustannuksista, joihin on sisällytettävä urakkahinta, tai jos sopimusta kokonaisuurakasta ei tehdä, osaurakkasopimusten yhteenlaskettu hinta, erillishankintoina tehtävien tarvikkeiden ja laitteiden hankinta- ja asentamiskus-

tannukset 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 yhtiövastikkeen 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.

5 §

Lisärakentamishankkeen taloussuunnitelma

Edellä 2 §: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 kokonaisuurakasta ei tehdä, osaurakkasopimusten yhteenlaskettu hinta, erillishankintoina tehtävien tarvikkeiden ja lait-

teiden 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 yhtiövastikkeesta ja muista asunnon käyttöön liittyvistä maksuista kyseisenä tilikautena.

Perustajaosakkaan ja yhteisön hallituksen on allekirjoitettava taloussuunnitelma ja arvio uusien asuntojen käyttämiseen liittyvistä maksuista.

6 §

Eräiden turva-asiakirjojen luovuttaminen säilytettäväksi

Edellä 1 §:n 6 kohdassa ja 2 §:n 4 kohdassa mainitut asiakirjat ja rakentamisvaiheen alkaessa solmimatta olevat 1 §:n 7 kohdassa ja 2 §: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.

7 §

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 muutosten ilmoittamisesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

8 §

Poikkeukset muutosten ilmoittamisvelvollisuudesta

Perustajaosakkaan ei tarvitse ilmoittaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle:

1) sellaisia 1 §:n 6 kohdassa ja 2 §: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.

9 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tarkastusvelvollisuus

Sen lisäksi, mitä asuntokauppalaisissa säädetään, turva-asiakirjojen säilyttäjän on turva-asiakirjoja vastaanottaessaan tarkistettava, että:

1) yhteisön taloussuunnitelma on laadittu 4 §:n tai, jos kysymys on lisärakentamisesta, että lisärakentamishankkeen taloussuunnitelma on laadittu 5 §: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 taikka niiden osan 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.

10 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan
kuuta 200 .

päivänä

Tällä asetuksella kumotaan 7 päivänä kesä-
kuuta 1995 annettu asuntokauppa-asetus
(854/1995) siihen myöhemmin tehtyine muu-
toksineen.