

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asuntokauppalain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan asuntokauppalakiin muutoksia, joiden tarkoituksena on mahdollistaa asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta noudatettavien vakuusjärjestelyjen voimaantulo. Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevien asuntokauppalain säännösten voimaantuloa on taloudellisista syistä lykätty. Voimaantulosta säädetään asetuksella.

Ehdotuksen mukaan suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuuta rajoitettaisiin siirtämällä vastuun alkamisajankohta asunnon vuositarkastukseen sekä säätämällä asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenostajille asetuksella määriteltävä omavastuu. Vakuudesta korvattavien rakennusvirheiden määrittelyä selkeytettäisiin ja eräin osin tarkistettaisiin. Toisaalta vakuuden käyttöalaa ehdotetaan laajennettavaksi siten, että vakuudesta kor-

vattaisiin asetuksella säädettävään ylärajaan asti myös ylimääräiset asumiskulut siltä ajalta, jona asuntoa ei voida rakennusvirheen vuoksi käyttää.

Ehdotettujen vastuun rajoitusten arvioidaan alentavan vakuuksien hintatasoa siinä määrin, ettei velvollisuus asettaa vakuus merkittävästi vaikuttaisi rakennuskustannuksiin eikä siten myöskään uusien asuntojen hintaan.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana noin yhdeksän kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta. Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevat asuntokauppalain säännökset, jotka myös saatettaisiin voimaan asetuksella, ovat tarkoitettut tulemaan voimaan samanaikaisesti.

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

1.1. Lainsäädäntö

Asuntokauppalaki (843/1994) tuli voimaan 1 päivänä syyskuuta 1995. Laissa on säännöksiä asunto-osakkeen ja -osuuden kaupasta sekä asunto-osakkeen ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamisesta rakentamismuutoksissa. Laki sisältää säännökset muun muassa asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien asemaa turvaavista vakuuksista, jotka perustajaosakas on velvollinen asettamaan.

Ennen asuntokauppalain voimaantuloa

jouduttiin lain voimaantulosäännöstä muuttamaan siten, että perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta noudatettavia vakuusjärjestelyjä koskeva 2 luvun 19 § tulee voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana. Muutoksen tarkoituksena oli suorituskyvyttömyysvakuusjärjestelmän voimaantulon lykkääminen siksi, kunnes nykyiseen taloudelliseen tilanteeseen perustuvat vakuuden kustannusvaikutukset asuntokaupan eri osapuolten kannalta sekä mahdollisuudet vakuusjärjestelmän kehittämiseksi entistä taloudellisempaan suuntaan on selvitetty.

Lain 2 luvun 19 §:n mukaan perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä,

että osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai ympäristöministeriön vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Vakuutus tai takaus on hankittava ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista, ja sen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Perustajaosakkaan tultua suorituskyvyttömäksi vakuutuksen tai takauksen antaja on velvollinen vastaamaan osakeyhtiölle ja osakkeenostajille yhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän rakennusvirheen selvittämiseksi ja virheen sekä sen vuoksi rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi tarpeellisista kustannuksista, joista perustajaosakas muuten olisi vastuussa ja joita muut asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asetettavat vakuudet eivät riitä kattamaan. Asetuksella oli tarkoitus säätää enimmäismäärä vakuuden antajan korvausvastuulle.

Lain 2 luvun 19 §:n mukainen suorituskyvyttömyysvakuus oli asuntokauppalakia edeltäneeseen käytäntöön nähden uusi vakuusjärjestely. Tiedot tarvittavien vakuuksien saatavuudesta ja hintatasosta täsmenytivät vasta lain hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen keväällä 1995. Muun muassa kävi ilmi, että käytännössä ainoa saatavissa oleva vakuusmuoto olisi vakuutus. Laissa asetetut vaatimukset täyttävän vakuutuksen vakuutusmaksu olisi vakuutusalan mukaan ollut veroineen vähintään kuusi prosenttia rakentamiskustannuksista. Hintataso ylitti siten merkittävästi asuntokauppalain eduskuntakäsittelyn aikana yleisesti oletetun hintatason (yhdestä kolmeen prosenttia rakentamiskustannuksista).

Vakuutuksesta aiheutuvat kustannukset olisivat nostaneet uusien asuntojen hintoja niin voimakkaasti, ettei vakuutuksesta tyypillisesti saatava hyöty olisi ollut kohtuullisessa suhteessa siitä asunnonostajille aiheutuviin lisäkustannuksiin. Vakuutuksen korkea hinta olisi lisäksi saattanut lyhyellä aikavälillä voimakkaasti rajoittaa omistusasuntojen uustuotantoa. Näistä syistä katsottiin tarkoituksenmukaiseksi lykätä suorituskyvyttömyysvakuusjärjestelmän voimaantuloa järjestelmän kustannusvaikutusten ja kehittämismahdollisuuksien tarkempaa selvittämistä varten.

1.2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Yleistä

Esityksen tavoitteena on saattaa suorituskyvyttömyysvakuusjärjestelmä voimaan tarkistettuna siten, että vakuudesta aiheutuvat kustannukset jäisivät asuntokaupan osapuolten kannalta kohtuullisiksi. Kustannuksia voidaan alentaa vain vakuuden antajan riskiä ja vastuuta pienentämällä.

Vakuusjärjestelmän tavoitteita arvioitaessa ja sen kustannuksia selvitettäessä on päädytty siihen, että nykyinen vastuu on liian laaja. Asunnonostajan kuluttajansuojan kannalta ei ole erityistä tarvetta sille, että suorituskyvyttömyysvakuus olisi voimassa vähäistenkin virheiden varalta. Vastuu on syytä rajoittaa merkittäviin, kohtalokkaihin rakennusvirheisiin, joiden korjaaminen on asumisturvallisuuden kannalta tärkeää. Vakuusjärjestelmän perustavoitteet voidaan saavuttaa, vaikka osa perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysriskistä jätettäisiinkin asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien kannettavaksi.

Rakennusvirheet ilmenevät käytännössä useimmiten osakeyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa. Jos riski toteutuu, osakeyhtiö voi tarvittaessa lainaa ottamalla jakaa kustannukset pitämälle ajanjaksolle. Yhtiö kykenee kantamaan suurehkonkin riskin ilman, että osakkeenomistajien taloudellinen asema merkittävästi heikkenisi.

Esityksen keskeiset ehdotukset koskevat vakuudesta korvattavien rakennusvirheiden tarkempaa määrittelyä, vakuudesta katettavia asumiskuluja, vastuun rajoittamista vuositarkastuksen jälkeiseen aikaan sekä osakeyhtiölle ja osakkeenostajille asetettavaa omavastuuta.

Vakuudesta korvattavat rakennusvirheet

Nykyisen 2 luvun 19 §:n mukaan vakuusvastuu kattaa rakennusvirheet. Epätietoisuutta on ilmennyt siitä, mitä rakennusvirheellä tässä yhteydessä tarkoitetaan. Epätietoisuus vastuun sisällöstä voi johtaa siihen, että vakuuden antaja arvioi riskin todellista suuremmaksi, mikä puolestaan heijastuu vakuuden hinnoitteluun.

Lain 2 luvun 19 §:n soveltamisen selventämiseksi ehdotetaan, että pykälään otetaan viittaus lain niihin virhesäännöksiin, joissa

on kysymys varsinaisesta rakennusvirheestä. Vakuudesta korvattavia rakennusvirheitä olisivat tämän mukaisesti asuntokauppalaain 4 luvun 14 §:n 2—5 kohdassa tarkoitetut virheet. Samalla ehdotetaan 14 §:n 2 kohdan virhemäärityksen muuttamista.

Seuraavat 4 luvun 14 §:ssä määritellyt virheet olisivat siten voimassa olevassa muodossaan vakuusvastuun piirissä:

— asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;

— rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti;

— rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua.

Ehdotetun selvennyksen mukaisesti rakennusvirheinä ei pidetä niitä virheitä, jotka on määritelty 4 luvun 14 §:n 1 kohdassa (asunto ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovittun) ja 6 kohdassa (asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa) sekä 15 §:ssä (virhe perustuu myyjän antamiin tai antamatta jättämiin tietoihin). Näissäkin tapauksissa saattaa olla kysymys rakentamistapaan tai rakentamisen laatuun liittyvästä seikasta ja siinä mielessä rakennusvirheestä. Mainituissa lainkohdissa tarkoitetut virheet voitaneen kuitenkin useimmiten havaita jo ennen vuositarkastusta, joten niiden rajaaminen kokonaisuudessaan suorituskyvyttömyysvakuuden ulkopuolelle ei merkittävästi vaikuta asunnonostajan suojaan. Ehdotettu tarkistus merkitsisi myös, että vakuuden piiriin tulisi vain sellaisia virheitä, joihin rakennuksen kaikki osakkeenostajat, myös asunnon käytettynä myöhemmin ostaneet, voisivat yhtäläisesti vedota. Tämä yksinkertaistaisi vakuuden käyttämistä ja yhdenmukaistaisi osakkeenostajien asemaa virhetilanteissa. Edellä sanottu tarkoittaa myös sitä, että vakuusvastuun piiri supistuisi vastaavasti.

Virallismääräysten muutosten vaikutus

Asuntokauppalaain 4 luvun 14 §:n 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa kaupantekoaikana voimassa olleissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia. Kaupantekoaikankohdan va-

linta virheen kannalta ratkaisevaksi perustuu hallituksen esityksen asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi (HE 14/1994 vp) perustelujen mukaan "siihen, että koska asunto myydään ostajalle uutena, ostajan on voitava lähteä siitä, että asunto kaikilta osin vastaa uudelle asunnolle asetettavia senhetkisiä vaatimuksia". Jos virallismääräykset ovat asunnon valmistumisen ja kaupan tekemisen välisenä aikana ehtineet muuttua, asunto on siis säännöksen mukaan virheellinen, vaikka se joka suhteessa vastaisi valmistumisajankohdalla voimassa olleita normeja. Myyjä voi kuitenkin välttyä virhevastuulta kertomalla ostajalle ennen kaupantekoa siitä, että asunto poikkeaa uudesta normista. Luvun 16 §:n 1 momentin mukaan ostaja ei nimittäin voi virheenä vedota seikkaan, josta hän on tieninyt kauppaa tehtäessä.

Virallismääräysten muuttumiseen perustuvia virheitä ei ole tarpeen saattaa vakuusvastuun piiriin. Asunnonostajan suojan kannalta ei näytä olevan tarvetta pitää virheenä sitä, ettei asunto vastaa sen valmistumisen jälkeen voimaan tulleita rakentamisnormeja. Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (847/1983) mukaan elinkeinonharjoittajan on markkinoidessaan asunto-osakkeita tai asunto-osuuksia kuluttajille ilmoitettava muun muassa rakennuksen valmistumisaika. Kun ostaja saa tietää rakennuksen valmistuneen ennen kaupantekoa, hänellä on uudenkin asunnon kaupassa yleensä aihetta olettaa sen vastaavan valmistusajankohdan eikä kaupantekoaikankohdan vaatimuksia.

Edellä olevan perusteella 4 luvun 14 §:n 2 kohta ehdotetaan muutettavaksi siten, että virheenä pidettäisiin asunnon poikkeamista niistä virallismääräyksistä, jotka rakennuksen oli täytettävä silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Asumiskulujen korvaaminen vakuudesta

Asuntokauppalaain nykyisen 2 luvun 19 §:n 2 momentin mukaan vakuudesta katetaan virheen selvittämisestä, virheen korjaamisesta sekä virheestä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamisesta aiheutuneet tarpeelliset kustannukset.

Asunto voi virheen tai sen seurannaisvahinkojen takia olla pitkänkin ajan käyttökelvoton. Muualla asumisesta syntyvät ylimääräiset kulut, jotka eivät nykyisten säännösten

mukaan kuulu vakuudesta korvattaviin, saatavat muodostaa merkittävän osan osakkeenostajan kärsimästä vahingosta. Ei ole perusteltua, että osakkeenostajan taloudelliseen asemaan olennaisestikin vaikuttavat lisäkustannukset jäisivät kokonaan korvaamatta.

Edellä olevan perusteella vakuusvastuuta ehdotetaan laajennettavaksi niin, että vakuudesta korvataan asetuksella säädettävään ylärajaan asti myös osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeelliset ylimääräiset asumiskulut.

Vastuun rajoittaminen vuositarkastuksen jälkeen ilmeneviin virheisiin

Perustajaosakkaan on asuntokauppalain 2 luvun 17 §:n mukaan huolehdittava siitä, että osakeyhtiön ja osakkeenostajien taloudellinen asema turvataan vakuuksin rakentamisvaiheen ajan ja määrärajan sen jälkeen. Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa oltava vähintään viisi prosenttia urakahinnasta ja sen jälkeen määrältään seurattava tehtyjä osakekauppoja niin, että se kulloinkin vastaa vähintään kymmentä prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan. Sen on kuitenkin oltava voimassa vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun kyseinen rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on määrältään vähintään kaksi prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Tämä vakuus on voimassa, kunnes se vapautetaan. Sen on kuitenkin oltava voimassa vähintään 15 kuukautta käyttöönottohyväksymisestä.

Vakuusjärjestelmää täydentää 4 luvun 3 §, jossa veloitetaan asettamaan vastaava vakuus myös silloin, kun 2 luvun mukaisen sääntelyn alaisesta yhtiöstä myydään asunto-osake vuoden kuluessa rakentamisvaiheen päättymisestä.

Perustajaosakkaan tultua suorituskyvyttömäksi voidaan edellä mainittuja vakuuksia käyttää myös rakennusvirheiden korjaamiseen.

Asunnon hallinnan luovutuksen yhteydessä ja pian sen jälkeen havaittujen virheiden perusteella ostaja voi lisäksi käyttää 4 luvun 21 §:n mukaista oikeuttaan pidäytyä maksamasta kauppahintaa. Hinnanpidätysoikeuden käyttämättömyys on pyritty varmistamaan

luvun 29 §:n säännöksillä, joiden mukaan kymmenen prosenttia kauppahinnasta saa erääntyä vasta, kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Lisäksi vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta on talletettava pankkitilille, jolta myyjä saa sen nostaa aikaisintaan kuukauden kuluttua hallinnan luovutuksesta, jollei ostaja kiellä luovuttamasta talletusta myyjälle.

Edellä selostettujen voimassa olevien järjestelyjen voidaan arvioida kohtuullisesti turvaavan asunnonostajia sellaisten virheiden varalta, jotka voidaan havaita viimeistään asunnon vuositarkastuksessa. Näistä syistä ehdotetaan, että suorituskyvyttömyysvakuuden käyttö rajoitetaan vuositarkastuksen jälkeen ilmeneviin virheisiin.

Osakeyhtiön ja osakkeenostajien omavastuu

Asunnoissa ilmenee tehtyjen selvitysten mukaan suhteellisen paljon rakennusvirheitä. Useimmat niistä ovat kuitenkin kohtuullisin kustannuksin korjattavissa.

Esityksessä ehdotetaan, että osa virheistä aiheutuvista kustannuksista asetettaisiin asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien kannettavaksi. Tämä perustuu siihen edellä esitettyyn tavoitteeseen, jonka mukaan pakollinen vakuusjärjestelmä ei ole tarpeen taloudelliselta merkitykseltään vähäisten virheiden varalta. Tätä vakavampien virheiden korjauskustannuksista yhtiön ja osakkeenostajien vastuulle jäisi kohtuulliseksi arvioitu omavastuuosuus. Tämentyypisen vakuuden antajan vastuun rajoituksen arvioidaan merkittävimmin alentavan vakuuden hintaa. Tämä johtuu ennen kaikkea siitä, että suurin osa virhetapauksista ei tule vakuuden piiriin, ja siitä, että vakuuden antajan selvittely- ja hallinnointikulut vähenevät huomattavasti.

Ehdotetut vastuunrajoitukset koskevat vain suorituskyvyttömyysvakuuden antajaa. Asunnon myyjän virhevastuuseen esitys merkitsee vain vähäistä, 4 luvun 14 §:n 2 kohdan tarkistuksesta johtuvaa muutosta.

2. Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole vaikutuksia julkistalouteen.

Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevien järjestelyjen voimaantulo aiheuttaa perustaja-

osakkaalle uusia vakuuden hankintahinnan suuria kustannuksia. Tästä syntynee vastaavasti tarvetta korottaa uusien asuntojen hintoja. Ehdotettujen vakuusvastuun rajoitusten takia kustannusvaikutukset jäävät kuitenkin varsin vähäisiksi. Vakuusjärjestelmän voimaantulo merkitsee toisaalta tärkeää parannusta asunnonostajan kuluttajansuojaan.

Esitystä valmisteltaessa on todettu, että tässä vaiheessa käyttökelpoisin vakuusmuoto on rakennusvirhevakuutus. Muut harkittavina olleet vaihtoehdot, takausrengas ja rahasto, edellyttäisivät muun muassa hallinnointia ja vastuuvaramuutta koskevien uusien järjestelmien kehittämistä. Tämän takia nämä vakuusmuodot olisivat vakuutuksiin verrattuna huomattavasti hitaammin ja hankalammin toteutettavissa.

Ehdotetuilla vastuunrajoituksilla voidaan vaikuttaa siihen, että vakuutusten tarjoaminen olisi vakuutusyhtiöille liiketaloudellisesti kannattavaa aikaisemmin arvioituja vakuutusmaksuja selvästi alemmillakin maksuilla. Asuntokauppalain säännöksillä ei kuitenkaan voida varmistaa sitä, että vakuutusyhtiöt todella myöntäisivät kohtuuhintaisia rakennusvirhevakuutuksia kaikille halukkaille.

Vakuutusten tarjoaminen on normaalia liiketoimintaa, ja kukin vakuutusyhtiö määrittää itsenäisesti vakuutusmaksunsa. Kun kysymyksessä on suorituskyvyttömyyden varalta annettava vakuutus, vaikuttaa vakuutuksen hakijan taloudellinen tilanne paitsi hintaan myös siihen, myönnetäänkö vakuutusta lainkaan. Vakuutuksen epääminen merkitsisi, että kyseinen perustajaosakas ei voisi tarjota osakkeita ostettavaksi rakentamisvaiheen aikana.

Edellä esitettyjen seikkojen takia on tarkoitus ryhtyä seuraamaan rakennusvirhevakuutusten hintatasoa ja saatavuutta sekä tarvittaessa kehittämään muita vakuusmuotoja vakuutusvaihtoehdon rinnalle. Tarkoitus on ryhtyä seuraamaan myös vakuusjärjestelmän perustavoitteiden toteutumista yleisesti. Seurannassa kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, ovatko ehdotetut enimmäisvastuun ja omavastuun määrät oikeaan osuneita ja millainen käytännön merkitys näillä vastuunrajoituksilla osoittautuu olevan.

3. Asian valmistelu

Oikeusministeriö asetti elokuussa 1995 työryhmän, jonka tehtäväksi annettiin selvit-

tää asuntokauppalaisa edellytetyn perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuuden kustannusvaikutuksia eri osapuolten kannalta erityisesti nykyisessä taloudellisessa tilanteessa sekä mahdollisuuksia kehittää vakuusjärjestelmää entistä taloudellisempaan suuntaan ottaen huomioon vakuusjärjestelmän kuluttajansuojatavoitteet. Tammikuussa 1996 luovuttamassaan mietinnössä työryhmä ehdotti, että oikeusministeriö asettaisi uuden työryhmän selvittämään vakuusvaihtoehtoja vielä laajemmin.

Työryhmässä edustettuina olleet viranomaisia, rakennuttajia, kuluttajia ja vakuutusala edustavat tahot kävivät sittemmin keskenään keskusteluja siitä, voitaisiinko vakuusjärjestelyt toteuttaa vakuutuksen vakuutuksenantajan vastuuta rajoittamalla. Yksimielisyyden saavuttaminen osoittautui kuitenkin vaikeaksi.

Oikeusministeriö asetti toukokuussa 1996 virkamiestyöryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella tarvittavat asuntokauppalain muutokset perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta noudatettavien vakuusjärjestelyjen toteuttamiseksi. Työryhmän tuli erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että vakuusjärjestely on käytännössä mahdollista toteuttaa vakuutuksen ja että vakuuden kustannusvaikutukset jäävät asuntokaupan eri osapuolten kannalta kohtuullisiksi.

Työryhmä sai ehdotuksensa valmiiksi tammikuussa 1997. Työryhmä kuuli valmistelun aikana ympäristöministeriötä, kuluttajaviranomaisia ja -järjestöjä sekä vakuutus- ja rakennusalan edustajia.

Työryhmän ehdotuksesta pyydettiin lausunto 13 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausunnon antoivat kauppa- ja teollisuusministeriö, ympäristöministeriö, Kilpailuvirasto, kuluttaja-asiamies, Kuluttajavirasto, Asunto-kiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA, Rakennusteollisuuden Keskusliitto, Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Kuluttajaliitto, Suomen Pankkiyhdistys ja Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto. Lausunnoista on tehty oikeusministeriössä tiivistelmä. Työryhmän ehdotuksiin suhtauduttiin pääosin myönteisesti, mutta etenkin omavastuuta koskevista ehdotuksista esitettiin myös eriäviä näkemyksiä. Osa lausunnonantajista katsoi, ettei omavastuuta tulisi lainkaan asettaa tai että sen pitäisi koskea vain osakeyhtiötä mutta ei osakkeenostajia.

Esitys on viimeistelty virkatyönä oikeusministeriössä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

2 luku. Osakkeenostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

19 §. *Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta.* Pykälän 2 momentissa on säännökset vakuuden antajan vastuusta perustajaosakkaan suorituskyvyttömyystilanteessa.

Momenttiin ehdotetaan ensinnäkin tehtäväksi eräitä kirjoitustapaa ja asiajärjestykseen liittyviä tarkistuksia, joilla ei ole vaikutusta sääntelyn asialliseen sisältöön. Momentista ehdotetaan jätettäväksi pois maininnat perustajaosakkaan suorituskyvyttömyydestä sekä vakuudenantajan vastuun voimassaoloajasta, koska nämä ilmenevät 1 momentista. Momentin säännökset asetuksella säädettävästä vastuun enimmäismäärästä sekä suorituskyvyttömyysvakuuden toissijaisuudesta ehdotetaan siirrettäviksi lukuun lisättäväksi ehdotettuun uuteen 19 a §:ään, johon tulisivat muutkin vastaavat vastuunrajoituksia koskevat säännökset.

Lisäksi momenttiin ehdotetaan seuraavia asiasisältöön vaikuttavia muutoksia.

Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi viittaus lain niihin säännöksiin, joissa määriteltyjä virheitä pidetään rakennusvirheinä ja jotka siten kuuluvat vakuusvastuun piiriin. Viittaus on katsottu tarpeelliseksi nykyisen säännöksen selventämiseksi. Viittauksen mukaan vakuudenantajan vastuu kattaa 4 luvun 14 §:n 2—5 kohdassa tarkoitetut virheet. Vakuudesta ei siten korvata 14 §:n 1 ja 6 kohdassa eikä 15 §:ssä tarkoitettuja virheitä.

Momenttiin ehdotetaan lisättäväksi vastuuta laajentava säännös, jonka mukaan vakuudesta korvataan osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeelliset ylimääräiset asumiskulut siltä ajalta, jona asuntoa ei voida käyttää virheen, vahingon tai niiden korjaamisen takia.

Osakkeenostajan perheenjäsenellä tarkoitetaan tässä, samoin kuin 4 luvun 11 §:n 6 momentissa ja 26 §:n 4 momentissa, osakkeenostajan kanssa samassa taloudessa asuvia. Muodollisilla perhesuhteilla ei ole ratkaisevaa merkitystä. Säännöstä sovelletaan myös silloin, kun asunto on vain perheen-

jäsenen käytössä. Esimerkiksi jos vanhemmat ovat ostaneet asunnon lapsensa käyttöön ja lapsi joutuu korjaustöiden takia muuttamaan muualle, hänelle koituvat ylimääräiset asumiskulut korvataan vakuudesta.

Korvausta maksetaan ajalta, jona asuntoa ei voida virheen, vahingon tai korjaustöiden takia käyttää. Vakuuden antajalle ei synny korvausvastuuta, jos mainitut seikat haittaavat asumista niin vähän, ettei muualle muuttamista voida pitää tarpeellisena. Asuntoa on sen sijaan pidettävä momentissa tarkoitetulla tavalla käyttökelvottomana, jos asunnossa ei esimerkiksi ole saatavilla peruspalveluja, kuten sähköä, vettä tai lämmitystä, tai jos asuminen on terveydelle vaarallista esimerkiksi homevaurion takia. Selvää on, että muualla asuminen tulee korvattavaksi, jos viranomainen on kieltänyt käyttämästä asuntoa.

Korvattaviksi voivat tulla vain suoranaiset ylimääräiset asumiskulut, kuten tilapäisasunnon vuokra tai muu vastike. Muita korvattavia kuluja voivat olla esimerkiksi ylimääräiset vesi- tai sähkömaksut. Tilapäisasunnon hankkimiseen tai muuttoon liittyvistä järjestelyistä syntyvät kulut eivät sen sijaan kuulu vakuudesta korvattaviin. Korvausta ei makseta esimerkiksi asunnonvälittäjän palkkiosta, lehti-ilmoittelusta eikä matka- tai muutto-kuluista. Vakuudesta korvattaviin eivät kuulu myöskään välilliset vahingot, kuten vuokratulon menetys, jos osakkeenostaja on vuokrannut asunnon.

Vahingonkorvausta koskevien yleisten periaatteiden mukaisesti vahinkoa kärsivän on pyrittävä rajoittamaan syntyvää vahinkoa. Tämän mukaisesti osakkeenostaja ei esimerkiksi voisi ilman muuta vaatia kooltaan, varustetasoltaan tai sijainniltaan omaa asuntoaan vastaavan asunnon vuokratulua, vaan hän olisi velvollinen tyytymään kohtuulliset vaatimukset täyttävään tilapäisasuntoon.

Ehdotetun uuden 19 a §:n 2 momentin mukaan korvattaville asumiskuluille voidaan asettaa yläraja asetuksella.

Pykälään lisättäväksi ehdotetun uuden 3 momentin mukaan vakuuden antaja saisi maksaa korjauskustannusten sijasta virheen merkitystä vastaavan korvauksen, jos virheen tai sen seurannaisvahingon korjaamisesta aiheutuisi niiden merkitykseen nähden

kohtuuttomia kustannuksia.

Periaatteiltaan säännös vastaa 4 luvun 22 §:n 1 momentissa säädettyä asunnon myyjän oikeutta torjua ostajan vaatimus virheen korjaamisesta. Vakuuden antaja ei voi tässä suhteessa olla myyjää huonommassa asemassa, vaan myös hänellä on oltava vastaava oikeus torjua virheen merkitykseen nähden kohtuuttoman suuria kuluja vaativa korjaus. Koska nykyisissä säännöksissä ei nimenomaisesti mainita vaihtoehtoa virheen tai vahingon korjaamiselle, momentin lisääminen on katsottu selvyiden vuoksi tarpeelliseksi.

Virheen tai vahingon merkitys on momentin mukaan arvioitava osakeyhtiön ja osakkeenostajien kannalta. Korvauksen suuruus joudutaan käytännössä määräämään harkinnanvaraisesti ottaen huomioon virheen tai vahingon merkitys muun muassa asunnon käyttö- tai myyntiarvon tai sen ulkonäön kannalta. Korvaus arvioidaan siten vastaavin perustein kuin virheestä suoritettava hinnaanlennus.

Vakuuden antajan kokonaisvastuulle ehdotetaan asetettavaksi yläraja asetuksella. Näin ollen on mahdollista, että vakuus ei riitä kattamaan kaikkia yhtiölle ja osakkeenostajille kuuluvia korvauksia. Pykälään lisättäväksi ehdotetun 4 momentin mukaan vakuuden määrä jaettaisiin näissä tapauksissa yhtiön ja osakkeenostajien kesken korvausastavien mukaisessa suhteessa.

Vakuudesta on saatettu suorittaa korvauksia aiemmin havaittujen rakennusvirheiden perusteella. Tarkoitus on, ettei suoritettuja korvauksia ryhdytä jälkikäteen oikaisemaan, jos vakuus myöhemmin osoittautuu riittämättömäksi. Momentissa on tämän takia säännös, jonka mukaan vakuudesta suoritettuja korvauksia ei voida vaatia takaisin.

19 a §. *Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuunrajoitukset.* Pykälään on koottu vakuuden antajan vastuuta rajoittavat säännökset lukuun ottamatta omavastuuta, josta säädettäisiin lisättäväksi ehdotetussa uudessa 19 b §:ssä. Pykälän 1 momenttiin on siirretty nykyisestä 19 §:n 2 momentista säännös, joka koskee suorituskyvyttömyysvakuuden toissijaisuutta muihin perustajaosakkaan asettamiin vakuuksiin nähden.

Ehdotetun 1 momentin mukaan vakuuden antaja ei vastaa sellaisten virheiden kustannuksista, jotka olisi pitänyt havaita viimeistään asunnon vuositarkastuksessa tai, jos vuositarkastusta ei toimiteta, sen toimittamiselle säädetyn ajan päättyessä. Vuositarkas-

tuksen järjestämisestä, sen toimittamiselle asetetusta määräajasta ja tarkastuksesta pidettävästä pöytäkirjasta säädetään 4 luvun 18 §:ssä.

Säännös merkitsee, että suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuu alkaa vasta vuositarkastuksesta tai siitä ajankohdasta, jona vuositarkastus viimeistään olisi pitänyt toimittaa. Säännöksellä ei sen sijaan ole vaikutusta vakuuden ottamisen ajankohtaan. Vakuus on edelleen otettava 19 §:n 1 momentin mukaisesti ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista.

Perustajaosakas on saattanut sopimuksessa sitoutua laajempaan vastuuseen kuin hänellä lain tai sopimusosakeuden yleisten periaatteiden mukaan olisi. Tämänkaltaisten velvoitteiden sisällyttäminen vakuusvastuuseen ei ole tarpeellista. Momenttiin on selvyiden vuoksi otettu asiasta nimenomainen säännös.

Pykälän 2 momentin mukaan asetuksella voidaan rajoittaa vakuudesta korvattavien asumiskulujen määrää. Asetuksella voidaan lisäksi säätää vakuuden antajan kokonaisvastuun enimmäismäärä. Säännös on siirretty momenttiin nykyisestä 19 §:n 2 momentista.

Asetuksella säädettävät enimmäismäärät on tarkoituksenmukaista sitoa indeksiin, koska vakuuden on oltava voimassa kymmenen vuotta eikä sen sisältöä voida tänä aikana muuttaa. Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain (1222/1994) estämättä voidaan vakuutusmuotoisessa vakuudessa käyttää indeksiehtoa. Luvun 19 §:n 1 momentin mukaan vaihtoehtoisena vakuutena sallittuun takaukseen indeksisidonnaisuutta ei sen sijaan voida ottaa, ellei siitä säädetä laissa. Momentissa on tämän takia indeksisidonnaisuuden mahdollistava säännös. Käytettävästä indeksistä ja indeksitarkistusten ajankohdista säädettäisiin asetuksella.

19 b §. *Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyvyttömyysvakuudessa.* Vakuuden antaja saa 1 momentin mukaan vähentää vastuustaan osakeyhtiön ja osakkeenostajien kannettavaksi jäävän omavastuun. Omavastuun määrästä säädettäisiin asetuksella.

Omavastuu vähennetään 19 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti määräytyvästä vastuusta eli virheen selvittämisestä, korjaamisesta ja seurannaisvahinkojen korjaamisesta aiheutuvien kustannusten sekä korvattaviksi tulevien asumiskulujen yhteismäärästä. Jos korjauskulujen sijasta suoritetaan 19 §:n 3 momentissa tarkoitettu korvaus, vähennys tehdään

vastaavasti tämän korvauksen ja muiden vastuun piiriin kuuluvien kustannusten yhteismäärästä.

Pykälän 2 momentissa on säännökset siitä, milloin tulee vähennettäväksi osakeyhtiön ja milloin osakkeenostajan omavastuu. Jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa, vähennetään yhtiön omavastuu. Jos virhe ilmenee osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, tulee vastaavasti vähennettäväksi osakkeenostajan omavastuu.

Omavastuuta vähennettäessä noudatetaan momentin mukaan asunto-osakeyhtiölain (809/1991) säännöksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkeenostajien kesken. Yhtiöjärjestyksessä mahdollisesti olevia asunto-osakeyhtiölain mukaisista vastuunjakoperusteista poikkeavia määräyksiä ei omavastuusäännöksiä sovellettaessa oteta huomioon. Säännös koskee vain omavastuun määräämistä vakuuden antajan suorittaessa korvauksen. Säännöksellä ei ole vaikutusta yhtiön ja osakkeenostajien välisiin suhteisiin, kuten siihen, kenen vastuulla korjaustöistä huolehtiminen on tai miten omavastuut mahdollisesti otetaan huomioon vastikkeissa.

Jos rakennuksessa ilmenee useampia virheitä eri ajankohtina, omavastuun saa 3 momentin mukaan vähentää erikseen kunkin rakennusvirheen aiheuttamista kustannuksista ja korvauksista. Jos kuitenkin tiettyä rakennusvirhettä selvitettyä tai korjattaessa ilmenee muitakin virheitä samassa rakennuksessa, niistä ei tehdä erillisiä vähennyksiä. Omavastuu tulee tällöin vähennettäväksi havaituista virheistä syntyvän vastuun yhteismäärästä. Jos virheitä näissä tilanteissa ilmenee sekä yhtiön että osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, vastuumäärästä vähennetään vain osakeyhtiön omavastuu.

Myös omavastuumäärät saadaan sitoa indeksiin. Tätä koskeva säännös on pykälän 4 momentissa.

Esityksen liitteenä on asetusluonnos, joka koskee 19 a §:n 2 momenttiin sekä tähän pykälään perustuvia vastuunrajoituksia.

4 luku. Uuden asunnon kauppa

14 §. *Yleinen virhesäännös.* Pykälän voimassa olevan 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa kaupantekoaajan

kohtana voimassa olleissa säännöksissä ja määräyksissä asetettuja vaatimuksia. Kohtaa ehdotetaan tarkistettavaksi siten, että virheen olemassaolon kannalta ratkaisevana pidettäisiin sitä ajankohtaa, jona rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönottettavaksi. Jos rakennus tuolloin täyttää ne vaatimukset, jotka sille on asetettu laissa, alemmanasteisissa säädöksissä tai rakennusluvan ehtoissa, asuntoa ei pidetä virheellisenä sen perusteella, että se poikkeaa käyttöönottohyväksymisen jälkeen annetuista rakentamismormeista.

18 §. *Vuositarkastus.* Pykälässä säädetään myyjän velvollisuudesta järjestää erityinen vuositarkastus mahdollisten virheiden toteamista ja kirjaamista varten.

Lain 2 lukuun lisättäväksi ehdotetun 19 a §:n 1 momentin mukaan vakuuden antaja ei vastaa kustannuksista, jotka johtuvat vuositarkastuksessa tai sille varatun ajan päätyessä havaittavissa olevista virheistä. Tämän takia myyjän olisi ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta myös suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle. Vakuuden antajalle on 4 luvun 18 §:n 1 momenttiin ehdotetun lisäyksen mukaan ilmoitettava tarkastuksesta vähintään kahta kuukautta ennen sen toimittamista. Tämä on katsottu tarpeelliseksi, jotta vakuuden antajalle jäisi tarvittaessa riittävästi aikaa järjestää itse vuositarkastus ehdotetun uuden 3 momentin mukaisesti. Vakuuden antajan edustajalla on momentin mukaan myös oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

Lisäksi vakuuden antajalle on 2 momenttiin ehdotetun lisäyksen mukaan varattava tilaisuus tarkastaa vuositarkastuksesta pidettävä pöytäkirja ja esittää sitä koskevat täydennykset ja huomautukset.

Pykälän 3 momentissa olisi säännökset sen varalta, että myyjä laiminlyö 1 momentissa säädetyn velvollisuutensa järjestää vuositarkastus. Momentin mukaan vakuuden antajalla on siinä tapauksessa oikeus toimittaa vuositarkastus myyjän kustannuksella. Vuositarkastukseen liittyvät muutkin myyjän velvollisuudet kuuluvat tällöin vakuuden antajalle. Vakuuden antajan on siten ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle siten kuin 1 momentissa säädetään sekä laadittava tarkastuspöytäkirja siten kuin 2 momentissa säädetään.

2. Tarkemmat säännökset

Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevien

säännösten voimaantulo edellyttää muutoksia asuntokauppa-asetukseen (854/1995). Luonnos asetuksen muutoksista on liitetty tähän esitykseen.

Asetuksen luetteloa asuntokauppalain 2 luvun 3 §:ssä tarkoitetuista turva-asiakirjoista on tarkoitus täydentää niin, että turva-asiakirjoihin liitettäisiin myös 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettujen vakuuden asiakirjat.

Asetukseen lisättäisiin ehdotettuun 19 a §:n 2 momenttiin sekä 19 b §:ään perustuvat säännökset, jotka koskevat vakuuden antajan vastuun enimmäismäärää, osakeyhtiön ja osakkeenostajien omavastuuta sekä korvattavien asumiskulujen rajoittamista.

Liitteenä olevan asetusluonnoksen mukaan vastuun enimmäismäärä olisi 25 prosenttia rakentamista koskevien sopimusten mukaisista urakkahinnoista. Vakuusturvan säilyttämiseksi yläraja sidottaisiin rakennuskustannusindeksiin.

Osakeyhtiön omavastuun määrä saisi asetusluonnoksen mukaan olla enintään kaksi prosenttia edellä tarkoitetuista urakkahinnoista. Yksittäisen osakkeenostajan omavastuu saisi olla enintään puolitoista prosenttia asunnosta tehdyn ensimmäisen kaupan kauppahinnasta. Vakuuden antaja saisi sitoa myös nämä määrät indeksiin.

Luonnoksen mukaan vakuuden antaja saisi rajoittaa vastuunsa asumiskuluista siten, että vakuudesta korvattaisiin kulut enintään kuuden kuukauden ajalta.

Jos ehdotettu laki toteutuu, vähäisiä tarkistuksia olisi lisäksi tehtävä asuntokauppalaisa tarkoitettua kauppasopimuksen kaavasta annettuun ympäristöministeriön päätökseen (964/1995).

3. Voimaantulo

Ennen ehdotetun lain voimaantuloa on muun muassa voitava valmistella asetetut vaatimukset täyttävän vakuutuksen ehdot. Lain vahvistamisen ja voimaantulon välille tulisi tämän takia jäädä riittävän pitkä siirtymäaika, joka voisi olla noin yhdeksän kuukautta.

Ehdotetun voimaantulosäännöksen mukaan laki tulisi voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana. Asuntokauppalain voimassa olevassa voimaantulosäännöksessä on 2 luvun 19 §:ää koskeva vastaava säännös.

Ehdotetulla lailla ei ole taannehtivia vaikutuksia. Tästä säädetään voimaantulosäännöksen 2 momentissa. Suorituskyvyttömyysvakuutta koskevaa 2 luvun 19, 19 a ja 19 b §:ää sovellettaisiin vain silloin, kun kysymyksessä olevan yhtiön osakkeita ryhdytään tarjoamaan ostettavaksi pykälien tultua voimaan.

Ehdotettua 4 luvun 14 §:n 2 kohdan virhemääritelmää sovellettaisiin vain, jos se, johon virheeseen perustuva vaatimus kohdistuu, on myynyt asunnon ehdotetun lain voimaantulon jälkeen. Jos esimerkiksi asunnon lain voimaantulon jälkeen kolmannelta ostanut henkilö vaatii asuntokauppalain 5 luvun 3 §:n nojalla virheestä hyvitystä asunnon ensimmäiseltä myyjältä, joka on myynyt asunnon ennen ehdotetun lain voimaantuloa, sovelletaan aikaisempaa lakia.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki asuntokauppalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 §:n 2 momentti, 4 luvun 14 §:n 2 kohta ja 18 § sekä
lisätään 2 luvun 19 §:ään uusi 3 ja 4 momentti ja lukuun uusi 19 a ja 19 b § seuraavasti:

2 luku

Osakkeenostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta

Edellä 1 momentissa tarkoitetun vakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kustannuksista, joista perustajaosakas tämän lain tai sopimuksen perusteella on vastuussa ja jotka ovat tarpeellisia osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän 4 luvun 14 §:n 2—5 kohdassa tarkoitetun rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Lisäksi vakuuden antaja vastaa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeellisista ylimääräisistä asumiskuluista siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka niiden korjaamisen takia käyttää. Vakuuden antajan vastuun rajoittamisesta säädetään 19 a ja 19 b §:ssä.

Jos virheen tai vahingon korjaamisesta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia verrattuna virheen tai vahingon merkitykseen osakeyhtiölle ja osakkeenostajille, vakuuden antaja saa korjauskustannusten sijasta suorittaa virheen tai vahingon merkitystä vastaavan korvauksen.

Jos vakuus ei riitä kaikkien osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä jaetaan yhtiön ja osakkeenostajien kesken korvaussaatavien mukaisessa suhteessa. Vakuudesta suoritettuja korvauksia ei voida vaatia takaisin.

19 a §

Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuunrajoitukset

Edellä 19 §:ssä tarkoitetun vakuuden antaja ei vastaa kustannuksista, joiden kattamiseen muut osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asetetut vakuudet riittävät. Vakuuden antaja ei myöskään vastaa sellaisten virheiden kustannuksista, jotka olisi pitänyt havaita viimeistään 4 luvun 18 §:ssä tarkoitetussa vuositarkastuksessa tai, jos vuositarkastusta ei määrääjassa toimiteta, sen toimittamiselle säädetyn ajan päättyessä. Sopimukseen perustuvasta perustajaosakkaan vastuusta vakuuden antaja ei vastaa siltä osin kuin perustajaosakas on sitoutunut voimassa olevan oikeuden mukaista laajempaan vastuuseen.

Asetuksella voidaan rajoittaa vakuudesta 19 §:n 2 momentin nojalla korvattavien asumiskulujen määrää. Asetuksella voidaan lisäksi säätää vakuuden antajan kokonaisvastuun enimmäismäärä. Määrät 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 asetuksella säädetävän omavastuun tämän pykälän mukaisesti.

Vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen

estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 78 §:n 2 ja 4 momentissa säädettyä vastuunjakoa.

Ostavastuun saa vähentää kustakin rakennusvirheestä. Jos kuitenkin rakennusvirhettä selvitettäessä tai korjattaessa havaitaan samassa rakennuksessa muita vakuuden antajan vastuuseen kuuluvia virheitä, omavastuu vähennetään vakuuden antajan vastuun yhteismäärästä. Jos tällaiset virheet ilmenevät osittain osakeyhtiön ja osittain osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, vastuusta vähennetään vain osakeyhtiön omavastuu.

Ostavastuumäärät saadaan sitoa indeksiin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

4 luku

Uuden asunnon kauppa

14 §

Yleinen virhesäännös

Asunnossa on virhe, jos:

2) se ei vastaa niitä säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi;

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 tarkoitettua vakuuden antajalle vähintään kahta kuukautta ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ilmoittamat sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle ja 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettua vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat täydennykset ja huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

Jos vuositarkastusta ei toimiteta 1 momentissa säädettyssä ajassa, vakuuden antajalla on oikeus järjestää vuositarkastus myyjän kustannuksella. Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään vuositarkastukseen liittyvistä myyjän velvollisuuksista, koskee tällöin soveltuvin osin vakuuden antajaa.

Tämä laki tulee voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Lain 2 luvun 19, 19 a ja 19 b §:ää ei sovelleta, jos kysymyksessä olevan yhtiön asunto-osakkeita on ryhdytty tarjoamaan ostettavaksi ennen mainittujen pykälien voimaantuloa. Lain 4 luvun 14 §:n 2 kohtaa ei sovelleta, jos se, johon virheeseen perustuva vaatimus kohdistuu, on myynyt asunnon ennen tämän lain voimaantuloa.

Helsingissä 7 päivänä toukokuuta 1997

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Oikeusministeri *Kari Häkämies*

Laki asuntokauppalain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 19 §:n 2 momentti, 4 luvun 14 §:n 2 kohta ja 18 § sekä lisätään 2 luvun 19 §:ään uusi 3 ja 4 momentti ja lukuun uusi 19 a ja 19 b § seuraavasti:

Muutettava laki

Ehdotus

2 luku

Osakkeenostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta

Perustajaosakkaan tultua suorituskyvyttömäksi edellä 1 momentissa tarkoitetun vakuutuksen tai takauksen antaja vastaa asetuksella säädettävään enimmäismäärään asti sitoumuksen voimassaoloaikana osakeyhtiölle ja osakkeenostajille osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän rakennusvirheen selvittämiseksi ja virheen sekä sen vuoksi rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi tarpeellisista kustannuksista, joista perustajaosakas tämän lain, osakekauppasopimuksen taikka rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen perusteella on vastuussa ja joita muut osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asetetut vakuudet eivät riitä kattamaan.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun vakuuden antaja vastaa osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kustannuksista, joista perustajaosakas tämän lain tai sopimuksen perusteella on vastuussa ja jotka ovat tarpeellisia osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän 4 luvun 14 §:n 2—5 kohdassa tarkoitetun rakennusvirheen selvittämiseksi sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi. Lisäksi vakuuden antaja vastaa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsentensä tarpeellisista ylimääräisistä asumiskuluista siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka niiden korjaamisen takia käyttää. Vakuuden antajan vastuun rajoittamisesta säädetään 19 a ja 19 b §:ssä.

Jos virheen tai vahingon korjaamisesta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia verrattuna virheen tai vahingon merkitykseen osakeyhtiölle ja osakkeenostajille, vakuuden antaja saa korjauskustannusten sijasta suorittaa virheen tai vahingon merkitystä vastaavan korvauksen.

Jos vakuus ei riitä kaikkien osakeyhtiölle ja osakkeenostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä jaetaan yhtiön ja osakkeenostajien kesken korvaussaatavien mukaisessa suhteessa. Vakuudesta suoritettuja korvauksia ei voida vaatia takaisin.

19 a §

Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan
vastuunrajoitukset

Edellä 19 §:ssä tarkoitetun vakuuden antaja ei vastaa kustannuksista, joiden kattamiseen muut osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asetetut vakuudet riittävät. Vakuuden antaja ei myöskään vastaa sellaisten virheiden kustannuksista, jotka olisi pitänyt havaita viimeistään 4 luvun 18 §:ssä tarkoitettussa vuositarkastuksessa tai, jos vuositarkastusta ei määräjassa toimiteta, sen toimittamiselle säädetyn ajan päättyessä. Sopimukseen perustuvasta perustajaosakkaan vastuusta vakuuden antaja ei vastaa siltä osin kuin perustajaosakas on sitoutunut voimassa olevan oikeuden mukaista laajempaan vastuuseen.

Asetuksella voidaan rajoittaa vakuudesta 19 §:n 2 momentin nojalla korvattavien asumiskulujen määrää. Asetuksella voidaan lisäksi säätää vakuuden antajan kokonaisvastuun enimmäismäärä. Määrät 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 osakkeenostajien asetuksella säädettävän omavastuun tämän pykälän mukaisesti.

Vastuusta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, ja osakkeenostajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 78 §:n 2 ja 4 momentissa säädettyä vastuunjakoa.

Omavastuun saa vähentää kustakin rakennusvirheestä. Jos kuitenkin rakennusvirhettä selvitettyä tai korjattaessa havaitaan samassa rakennuksessa muita vakuuden anta-

*Muutettava laki**Ehdotus*

jan vastuuseen kuuluvia virheitä, omavastuu vähennetään vakuuden antajan vastuun yhteismäärästä. Jos tällaiset virheet ilmenevät osittain osakeyhtiön ja osittain osakkeenostajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, vastuusta vähennetään vain osakeyhtiön omavastuu.

Omavastuumäärät saadaan sitoa indeksiin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

4 luku

Uuden asunnon kauppa

14 §

Yleinen virhesäännös

Asunnonssa on virhe, jos:

2) se ei vastaa *kaupantekoaikana voimassa olleissa* säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia;

2) se ei vastaa *niitä* säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia, *jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönottavaksi;*

18 §

Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnonssa 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 ennen sen toimittamista.

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ilmoittamat sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle on varattava tilai-

18 §

Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnonssa 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 tarkoitettun vakuuden antajalle vähintään kahta kuukautta ennen sen toimittamista. *Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.*

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ilmoittamat sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle ja 2 luvun

*Voimassa oleva laki**Ehdotus*

suus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat täydennykset ja huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

19 §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat täydennykset ja huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

Jos vuositarkastusta ei toimiteta 1 momentissa säädettyssä ajassa, vakuuden antajalla on oikeus järjestää vuositarkastus myyjän kustannuksella. Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään vuositarkastukseen liittyvistä myyjän velvollisuuksista, koskee tällöin soveltuvin osin vakuuden antajaa.

Tämä laki tulee voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Lain 2 luvun 19, 19 a ja 19 b §:ää ei sovelleta, jos kysymyksessä olevan yhtiön asunto-osakkeita on ryhdytty tarjoamaan ostettavaksi ennen mainittujen pykälien voimaantuloa. Lain 4 luvun 14 §:n 2 kohtaa ei sovelleta, jos se, johon virheeseen perustuva vaatimus kohdistuu, on myynyt asunnon ennen tämän lain voimaantuloa.

Asetus asuntokauppa-asetuksen muuttamisesta

Oikeusministerin esittelystä
muutetaan 7 päivänä kesäkuuta 1995 annetun asuntokauppa-asetuksen (854/1995) 2 §:n 1 momentin 8 kohta sekä
lisätään asetukseen uusi 7 a—7 c § seuraavasti:

2 §

Turva-asiakirjat

Asuntokauppalain 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettuja turva-asiakirjoja ovat:

8) asuntokauppalain 2 luvun 17 ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat.

7 a §

Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan vastuun enimmäismäärä

Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettun vakuuden antajan vastuun enimmäismäärä saadaan rajoittaa siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia 2 §:n 7 kohdassa tarkoitettujen sopimusten mukaisista urakkahinnoista tarkistettuna kalenterivuositain rakennuskustannusindeksin (1995=100) talotyypin indeksin asuinkeuhutalo muutosta vastaavasti.

7 b §

Suorituskyvyttömyysvakuuden omavastuumäärät

Asuntokauppalain 2 luvun 19 b §:ssä tarkoitettu osakeyhtiön omavastuu saa olla enintään kaksi prosenttia 2 §:n 7 kohdassa tarkoitettujen sopimusten mukaisista urakkahinnoista. Pykälässä tarkoitettu osakkeenostajan omavastuu saa olla enintään puolitoista prosenttia asunnosta tehdyn ensimmäisen kaupan kauppahinnasta. Omavastuumäärät saadaan tarkistaa kalenterivuositain 7 a §:ssä tarkoitettun indeksin muutosta vastaavasti.

7 c §

Suorituskyvyttömyysvakuudesta korvattavien asumiskulujen enimmäismäärä

Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettu vakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsenensä asumiskuluista siten, että vakuudesta korvataan tarpeelliset ylimääräiset kulut enintään kuuden kuukauden ajalta.

Tämä asetus tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .