

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I propositionen föreslås kompletteringar och ändringar i lagen om bostadsköp och dessutom vissa preciseringar i lagen om konsumentklagonämnden och i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Syftet med propositionen är att undanröja problemen vid den praktiska tillämpningen av lagen om bostadsköp.

De allmänna bestämmelserna om tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp skall ändras i syfte att göra det klart att bestämmelserna gäller också delägarbostäder. På grund av särdragen hos delägarssystemen är dock inte alla bestämmelser i lagen om bostadsköp tillämpliga som sådana. När det gäller en stiftande delägars skyldigheter under byggnadsfasen i en delägarsammanslutning och vid köp av delägarbostäder skall i vissa avseenden specialbestämmelser som ingår i propositionen tillämpas.

Enligt propositionen skall bestämmelserna om det skydd som köparen har under byggnadsfasen utvidgas till att förutom vid utbud av bostadsaktier också gälla när till besittning av en bostadslägenhet berättigande andelar av annat slag i en sammanslutning bjuds ut till försäljning till konsumenter. Dessutom utvidgas bestämmelsernas tillämpningsområde så att det gäller situationer där konsumenten förutsätts betala ett penningbelopp som är större än den sedvanliga handpenningen vid bostadsköp, det vill säga fyra procent av köpeskillingen. De nuvarande skyddssystemen under byggnadsfasen skyddar inte konsumenten i nämnda situationer, om han eller hon inte är bunden till sin reservering. Till lagen fogas också specialbestämmelser om byggnadsprojekt där nya bostadslägenheter byggs för bostadsaktiebolag eller andra bostadssammanslutningar, till exempel på vinden i gamla flervåningshus. Dessutom före-

slås ändringar i bestämmelserna om beräkning och frigörande av säkerhet för byggnadsfasen och för tiden efter byggnadsfasen. Propositionen innehåller också specialbestämmelser om säkerhet för byggnadsfasen i delägarsammanslutningar och om insolvenssäkerhet vid tillbyggnad.

Till lagen fogas enligt förslaget bestämmelser om reserveringsavgift som betalas i samband med förhandsmarknadsföringen av bostäder och om standardsättningsvillkor som används i stället för handpenning. Bestämmelserna om reserveringsavgift, handpenning och standardsättning blir enligt förslaget dispositiva tillämpliga också på reserveringar och köpeanbud som görs av näringsidkare.

Till lagen fogas enligt förslaget bestämmelser om säljarens skyldighet att också då de nya bostäder som säljs är färdigställda ställa säkerhet för byggfel för den händelse att säljaren inte kan fullgöra sin prestations-skyldighet. För närvarande behöver sådan säkerhet ställas bara om bostadsaktier bjuds ut till försäljning till konsumenter under byggnadsfasen. Propositionen innehåller ändringar också i bestämmelserna om säljarens ansvar för fel i en ny bostad, vilka har varit problematiska särskilt när en till bostadssammanslutningens underhållsansvar hörande del av en fastighet har visat sig vara behäftad med ett fel.

Till lagen om bostadsköp skall dessutom fogas bestämmelser om ekonomiska fel vid köp av begagnade bostäder samt bestämmelser om panthavarens skyldigheter och ansvar vid försäljning av en pantsatt bostad.

Lagarna avses träda i kraft cirka tre månader efter det att de har antagits och blivit stadfästa.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
ALLMÄN MOTIVERING	4
1. Nuläge.....	4
1.1. Lagstiftning och praxis.....	4
Köp av bostadsaktier och bostadsandelar	4
Köp av bostadsfastighet.....	6
Bostadsrättsbostäder	6
Delägarbostäder	7
Avgörande av tvister som gäller bostadsköp	7
1.2. Bedömning av nuläget	7
2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen	9
2.1. Allmänt.....	9
2.2. Tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp	9
2.3. Skyddssystemet under byggnadsfasen	10
Tillämpningsområde.....	10
Tillbyggnad	10
Delägarbostäder	11
Frigörande och användning av säkerhet	12
Aktieköparstämma och övergång av en sammanslutnings förvaltning.....	13
2.4. Handpenning, reserveringsavgift och standardersättning.....	13
2.5. Köp av ny bostad.....	14
Bestämmelsernas tillämpningsområde	14
Insolvensförsäkring när de bostäder som är till salu inte har hört till tillämpnings-	
området för 2 kap.	15
Bostadssammanslutningens ställning och rättigheter vid byggfel	15
Felanmälan	16
2.6. Köp av en begagnad bostad	17
Felanmälan	17
Ekonomiskt fel	17
2.7. Köp av en pantsatt bostad.....	17
3. Propositionens konsekvenser.....	18
3.1. Konsekvenser för de offentliga samfunden	18
3.2. Konsekvenser för parterna i ett bostadsköp.....	19
4. Beredningen av propositionen	19
DETALJMOTIVERING	21
1. Lagförslag	21
1.1. Lagen om bostadsköp.....	21
1 kap. Allmänna stadganden.....	21
2 kap. Köparens skydd under byggnadsfasen	24

3 kap.	Reserveringsavgift, handpenning samt standardersättning.....	37
4 kap.	Köp av nya bostäder	40
5 kap.	Övriga stadganden om ansvaret hos den första säljaren av bostaden och leverantör	47
6 kap.	Köp av begagnad bostad	48
7 kap.	Särskilda stadganden.....	50
	Försäljning av en pantsatt bostad	50
	Straffbestämmelser	51
	Bestämmelser om säkerheter	51
1.2.	Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter	52
1.3.	Lagen om konsumentklagonämnden.....	53
2.	Närmare bestämmelser	54
2.1.	Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp	54
2.2.	Finlands byggbestämmelsesamling	54
2.3.	Övrigt.....	54
3.	Ikraftträdande	54
4.	Förhållandet till grundlagen och lagstiftningsordning.....	54
LAGFÖRSLAGEN		56
	om ändring av lagen om bostadsköp.....	56
	om ändring av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter	76
	om ändring av 1 och 1 a § i lagen om konsumentklagonämnden	77
BILAGA.....		79
PARALLELLTEXTER		79
	om ändring av lagen om bostadsköp.....	79
	om ändring av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter	119
	om ändring av 1 och 1 a § i lagen om konsumentklagonämnden	121
FÖRORDNINGSGUTKAST.....		123
	om skyddsdokument vid bostadsköp	123

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge

1.1. Lagstiftning och praxis

Köp av bostadsaktier och bostadsandelar

I lagen om bostadsköp (843/1994), som trädde i kraft den 1 september 1995, finns bestämmelser om köp av rättigheter som bostadsaktier och bostadsandelar ger upphov till, om det skydd som köparen till bostadsaktier har för sin ekonomiska och rättsliga ställning under byggnadsfasen samt om vissa andra med produktion och försäljning av bostäder förknippade rättsförhållanden. Lagen gäller inte bostadsrätter och inte heller sådana aktier och andelar som ger upphov till en besittningsrätt som är tidsmässigt begränsad (tidsandelar). Lagen gäller inte sådana samslutningsandelar som ger rätt att besitta en bostad på basis av ett hyresförhållande.

I 2 kap. i lagen om bostadsköp föreskrivs om skyddssystemen under byggnadsfasen. Bestämmelserna tillämpas om bostadsaktier bjuds ut till försäljning till konsumenter innan den byggnad som byggs för ett bostadsaktiebolag är färdigställd. Den stiftande delägaren i ett bostadsaktiebolag är skyldig att deponera de så kallade skyddsdokumentet, bland annat ekonomiplanen, för att förvaras hos den bank som med kredit finansierar byggprojektet. Ekonomiplanen får ändras utan aktieköparnas samtycke bara i de undantagsfall som anges i lagen. Den bank som förvarar skyddsdokumentet har till uppgift att granska alla ändringar i ekonomiplanen och pantsättningar av bolagets egendom och aktier, samt att kontrollera att de säkerheter som ställts för byggnadsfasen är tillräckliga.

En stiftande delägare skall till förmån för bostadsaktiebolaget och aktieköparna ställa säkerhet för fullgörande av avtalet om byggande. Säkerheten skall till en början uppgå till minst fem procent av entreprenadavtalspriset och senare till minst tio procent av köpesummorna för de sålda aktierna. Den sä-

kerhet som skall ställas för tiden efter byggnadsfasen och som skall gälla i cirka ett års tid skall uppgå till minst två procent av de sammanlagda köpesummorna. Bestämmelserna om den tio år långa säkerhet för fel i byggnad som skall ställas för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet trädde i kraft den 1 september 1998. Nämda säkerhet kan användas för reparation av byggfel som visar sig efter årsgranskningen av en bostad, om den stiftande delägaren har upphört med sin verksamhet eller är insolvent av någon annan orsak.

Bostäderna för inte bjudas ut till försäljning under byggnadsfasen innan lagfästa säkerheter har ställts. Om ett köp dock ingås, binder det inte köparen förrän en säkerhet för fullgörande av avtalet har ställts. Köpeavtalet för ett köp under byggnadsfasen skall alltid vara skriftligt. I stället för ett skriftligt avtal kan man dock nuförtiden också använda ett elektroniskt avtal i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om tillhandahållande av informationssamhällets tjänster (458/2002). Miljöministeriet har genom ett beslut (964/1995) fastställt ett formulär för köpeavtal.

I 3 kap. i lagen om bostadsköp finns bestämmelser om handpenning och vad den innebär. Bestämmelserna gäller bara om anbudsgivaren är konsument. Enligt förordningen om bostadsköp (854/1995) är övre gränsen för det belopp som en anbudsgivare som betalat handpenning kan förlora eller som säljaren kan bli skyldig att betala som gottgörelse fyra procent av köpesumman enligt avtalet om handpenning.

I 4 kap. föreskrivs om köp av nya bostäder. Kapitlet tillämpas bara om säljaren är en stiftande delägare eller någon annan näringsidkare som yrkesmässigt bjuder ut bostäder till försäljning. När det gäller köparna är tillämpningsområdet inte begränsat, men bestämmelserna är tvingande bara till förmån för köpare som är konsument. Bestämmelserna gäller säljarens dröjsmål och fel i b-

staden och påföljderna av sådana avtalsbrott samt köparens skyldigheter och påföljderna av köparens avtalsbrott. Till sina principer motsvarar bestämmelserna vad som föreskrivs i köplagen (355/1987) och i 5 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978), men de är mer detaljerade.

Förutom på avtalet kan säljarens ansvar för fel också grunda sig på att bostaden inte uppfyller de krav som ställs i bestämmelser och föreskrifter eller kraven på en viss hälso- och säkerhetsnivå. Dessutom kan ansvaret grunda sig på att byggandet av bostaden inte har utförts enligt god byggsed, med yrkesskicklighet eller omsorg eller att det material som har använts inte är av normalt god kvalitet. Betydelse vid bedömningen av felet har också de uppgifter som säljaren lämnat eller försummat att lämna. De påföljder vid fel som kan bli aktuella är skyldigheten att avhjälpa eller låta avhjälpa felet, prisavdrag, hävning av köpet eller skadestånd. Dessutom har köparen rätt att hålla inne betalningen av köpesumman. För att trygga denna rätt skall minst två procent av köpesumman betalas in på ett bankkonto för säljarens räkning, och säljaren får lyfta den deponerade summan tidigast en månad efter överlåtelsen av besittningen av bostaden, om inte köparen förbjuder banken att betala ut beloppet till säljaren.

Vid säljarens dröjsmål har köparen rätt att hålla inne betalningen och i vissa fall häva köpet. Dessutom har köparen rätt till skadestånd.

Köparens huvudsakliga skyldighet är att betala köpesumman. Har man avtalat om betalning av köpesumman i rater under byggnadsfasen, skall varje rat svara mot värdet av säljarens prestation vid den tidpunkt då raten i fråga förfaller till betalning. Den sista raten, som skall vara minst tio procent av köpesumman, får förfalla till betalning först vid överlåtelsestidpunkten. Vid köparens avtalsbrott har säljaren under vissa förutsättningar rätt att häva köpet och kräva skadestånd.

Bestämmelserna i 5 kap. i lagen tryggar den rättsliga ställningen hos en bostadssammanslutning, vars förvaltning övergått till dem som köpt andelar i sammanslutningen, för den händelse att de förvaltningsorgan som varit verksamma under byggnadsfasen har fattat beslut som skadar bostadssam-

manslutningen. Dessutom föreskrivs i kapitlet om den första säljarens, i allmänhet den stiftande delägaren, samt en leverantörs ansvar gentemot en senare köpare. Enligt bestämmelserna har en senare köpare rätt att framställa krav med anledning av byggfel direkt gentemot en stiftande delägare varvid ansvaret bestäms enligt bestämmelserna i 4 kap. En senare köpare har dessutom rätt att i enlighet med 5 kap. 31 § i konsumentskyddslagen rikta krav på grund av fel i anordningar som hör till bostaden, såsom kylutrustning och spis, direkt mot leverantören av utrustningen i fråga.

Bestämmelserna om köp av begagnade bostäder finns i 6 kap. Bestämmelserna i fråga tillämpas också på köp av nya bostäder, om säljaren är någon annan än en stiftande delägare eller näringsidkare som avses i 4 kap. I övrigt tillämpas kapitlet oberoende av vem som är part i ett köp. Parternas ställning avgör dock om bestämmelserna är dispositiva eller tvingande.

Bestämmelserna i 6 kap. skiljer sig från bestämmelserna om köp av nya bostäder i 4 kap. närmast när det gäller säljarens ansvar för fel. Förutom på avtalet grundar sig felbedömningen på de uppgifter som säljaren lämnat eller försummat att lämna och på köparens skyldighet att granska föremålet för köpet. Säljarens ansvar för dolda fel är mer begränsat än när det gäller nya bostäder. Om säljaren är en enskild person, har dessutom köparens rätt att åberopa ett fel i regel begränsats till två år från överlåtelsen av bostaden.

Påföljderna vid fel vid köp av en begagnad bostad är rätten att hålla inne betalningen av köpesumman, prisavdrag, hävning av köpet och skadestånd. Att avhjälpa felet är möjligt bara om säljaren är näringsidkare och om reparationer och förbättringar skett i bostaden före köpet. Påföljderna av dröjsmål är rätten att hålla inne betalningen av köpeskillingen, skadestånd och i vissa fall hävning av köpet. Om säljaren är en enskild person, beror köparens rätt till skadestånd vid fel eller dröjsmål på säljarens vårdslöshet.

Köparens skyldigheter, särskilt betalningen av köpesumman, regleras när det gäller köp av en begagnad bostad mindre utförligt än när det gäller köp av en ny bostad. Med tanke

på köp av en begagnad bostad finns det exempelvis inte bestämmelser som binder den sista delen av betalningen till överlåtelse tidpunkten, och inte heller finns det något krav på att två procent av köpesumman skall depåneras på ett bankkonto i syfte att trygga köparens rätt att hålla inne betalningen.

Köp av bostadsfastighet

Om köp och annan överlåtelse av fastighet föreskrivs i jordabalken (540/1995). Ett fastighetsköp är en formbunden rättshandling: köpet skall ingås skriftligen och ett köpvittne skall styrka köpet medan alla som undertecknat köpebrevet är närvarande samtidigt.

Bestämmelserna i jordabalken gäller alla slags fastighetsköp. Bestämmelserna om köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter motsvarar i mångt och mycket bestämmelserna i lagen om bostadsköp. Bestämmelserna i jordabalken kan i allmänhet åsidosättas genom avtal. Bestämmelserna om köp av bostadsfastigheter är dock tvingande till fördel för köparen om säljaren är en näringsidkare som är verksam i fastighetsbranschen.

Vid bedömningen av huruvida en fastighet är behäftad med ett fel skall man, förutom vid avtalet, fästa uppmärksamhet vid om säljaren lämnat köparen tillräckliga och riktiga uppgifter om fastigheten, om sådana rättigheter i fastigheten som upplåtits till tredje man och om sådana myndighetsbeslut som begränsar möjligheterna att nyttja fastigheten. Köparen är skyldig att granska fastigheten innan avtalet ingås. Köparen skall underrätta säljaren om ett fel och sina krav på grund av felet inom skälig tid från att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Senast skall felet dock meddelas säljaren fem år efter överlåtelsen av fastighetens besittning. Nämnad tidsgräns på fem år gäller dock inte köparen av en bostadsfastighet, om säljaren är näringsidkare. Vid sådana köp kan köparen också rikta sitt krav direkt mot den näringsidkare som gjort sig skyldig till ett bygghet.

Påföljderna vid fel eller säljarens dröjsmål är rätten att hålla inne betalningen av köpesumman, prisavdrag, hävning av köpet och skadestånd. Säljarens skadeståndsansvar grundar sig i allmänhet på dennes vårdslös-

het. En säljare som är näringsidkare kan oberoende av sin vårdslöshet förpliktas att ersätta vissa kostnader som ett fel orsakar.

Bostadsrättsbostäder

I Finland har det sedan år 1990 varit möjligt att besitta en bostadslägenhet på basis av en bostadsrätt, men bostadsrättsbostädernas andel av alla bostäder är fortfarande liten. Bestämmelserna om bostadsrättssystemet finns i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) och lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994). En bostadsrätt är en genom ett avtal mellan ägaren till ett bostadsrättshus och en enskild person (bostadsrättsavtal) grundad rätt att besitta en bostadslägenhet. När en bostadsrätt grundas, skall den som får bostadsrätten betala en bostadsrättsavgift till husägaren. Avgiften är i praktiken 10—15 procent av bostadens totalpris. Dessutom betalas i allmänhet ett månatligt bruksvederlag.

Tidigare har det varit möjligt att bygga bostadsrättsbostäder bara om staten beviljat aravalån eller räntestödslån för projektet. För dessa projekt har statsrådet utfärdat allmänna bestämmelser om urvalskriterier beträffande dem som kan beviljas en bostadsrätt, och dessutom har det krävts kommunens godkännande av den som får en bostadsrätt.

Lagen om bostadsrättsbostäder har sedermera ändrats genom en lag (127/2003) som trädde i kraft den 1 mars 2003. Syftet med reformen är att möjliggöra fritt finansierad produktion av bostadsrättsbostäder. När produktionen är fritt finansierad finns det inte i lag föreskrivna begränsningar i fråga om vem som kan bo i ett bostadsrättshus och en bostadsrätt kan överlåtas till vem som helst som husägaren väljer. Husägaren är i alla bostadsrättshus i sista hand skyldig att lösa in bostadsrätten till ett pris som bestäms enligt lag.

Tidsmässigt kan besittningsrätten till bostaden jämföras med den besittningsrätt som äganderätten till aktier skapar, men i förhållandet mellan husägaren och innehavaren av besittningsrätten finns det också drag som påminner om ett hyresförhållande. När en bostadsrätt överlåts, ansvarar husägaren för att lägenheten är i det skick som lagen kräver. Det är också husägaren som har un-

derhållsansvaret för lägenheten medan den är i bostadsrättsinnehavarens besittning.

Lagen om bostadsköp tillämpas inte på överlåtelse av bostadsrätt. Den lag som skall tillämpas är således köplagen som är allmänt tillämplig vid köp av lös egendom.

Delägarbostäder

Vissa betydande byggherrar och byggare av bostäder har under 1990-talet utvecklat så kallade delägarbostadssystem. I dem grundar sig besittningen av en bostad på ett hyresförhållande och utöver detta på en andel, i allmänhet 10–30 procent, av äganderätten till de aktier som ger rätt att besitta bostaden. Vanligen kan delägaren senare lösa in tilläggsandelar så att äganderätten slutligen helt övergår till denne.

Med tanke på produktionen av delägarbostäder som finansieras med statligt stöd har det stiftats en lag, lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002), vilken trädde i kraft den 15 april 2002. I lagen finns bestämmelser om bland annat minimiinnehållet i ett delägaravtal, det hyresavtal som hör till delägarssystemet, minoritetsägarens ställning i ett bostadsaktiebolag, inlösen av den återstående andelen av bostaden och inlösningspriset samt majoritetsägarens återköpsskyldighet. I lagen finns däremot inga bestämmelser om frågor som gäller köp av aktieandelar, exempelvis de rättigheter och skyldigheter som parterna i ett köp har vid avtalsbrott.

Det finns ingen lagstiftning om fritt finansierade delägarssystem och de grundar sig bara på avtal som kan vara mycket olika sinsemellan. I allmänhet ingås med delägaren tre med varandra förknippade avtal: ett köpeavtal för köpet av aktieandelar, ett hyresavtal om bostadens besittning samt ett delägaravtal om samäganderättsförhållandet, i vilket det bland annat bestäms om köp av tilläggsandelar, överlåtelse av aktieandel och hyresrätt samt delägarens ställning i bostadsaktiebolaget.

Det är oklart om lagen om bostadsköp skall tillämpas på delägarssystemen. Dessa system började utvecklas först när beredningen av lagen höll på att avslutas och därför har deras särdrag inte kunnat beaktas i regleringen.

Konsumentklagonämnden har i sin beslutspraxis tillämpat lagen om bostadsköp också på köp av delägarbostäder.

Avgörande av tvister som gäller bostadsköp

I samband med stiftandet av lagen om bostadsköp utvidgades konsumentklagonämndens behörighet till tvister som gäller bostadsköp. Nämnden behandlar enskilda tvister som gäller köp av bostad, köpeanbud på bostad och avtal om handpenning för bostad om ett ände förs till nämnden av en konsument eller en privatperson som säljer eller bjuder ut en bostad till försäljning. Dessutom behandlar nämnden ärenden som gäller frigörande av i lagen om bostadsköp avsedd säkerhet oberoende av vilkendera parten i en tvist som för ärendet till nämnden för behandling.

Bostadsköpen har i praktiken blivit den största och mest arbetskrävande gruppen av ärenden i nämnden. Exempelvis år 2003 anhängiggjordes 224 ärenden och i 205 ärenden slutfördes behandlingen. Av de anhängiggjorda ärendena gällde 58 köp av ny bostad och 166 köp av begagnad bostad. Dessutom anhängiggjordes sju ärenden som gällde köpeanbud på en bostad, handpenning eller frigörande av säkerhet och ett ärende som gällde en delägarbostad.

1.2. Bedömning av nuläget

När lagen om bostadsköp hade varit i kraft i fem år började justitieministeriet utreda huruvida lagens syften hade uppnåtts och eventuella brister, oklarheter och andra problem vid tillämpningen av lagen. I avsikt att genomföra utredningen sände justitieministeriet år 2000 ut en förfrågan om lagens verkningar till olika berörda parter. Ett sammandrag av svaren utarbetades och utifrån detta sammandrag ordnade justitieministeriet ett diskussionsmöte om behovet av en reform av lagen om bostadsköp.

Även om lagen om bostadsköp i huvudsak ansågs ha uppfyllt sina syften, kunde man dock också konstatera brister och problem. Oklarhet har bland annat uppstått på grund av att det har utvecklats nya besittnings- och finansieringsformer på bostadsmarknaden:

delägarsystem på vilka bestämmelserna i lagen om bostadsköp som sådana inte är tillämpliga. Rättsläget är oklart särskilt när det gäller frågan om huruvida de företag och sammanslutningar som genomför delägarprojekt skall följa bestämmelserna om skydd för aktieköparen i 2 kap. i lagen om bostadsköp.

Tillämpningen av 2 kap. i lagen om bostadsköp har visat sig vara problematisk också när nya bostadslägenheter byggs för bostadsaktiebolag exempelvis på vinden i gamla flervåningshus. Om ett sådant projekt finansieras genom försäljning av bostäder under byggnadsfasen, har köparna ett likadant behov som vid helt ny produktion av bostäder att få säkerhet i att projektet slutförs. Ett i lagen om bostadsköp avsett skydd av köparen under byggnadsfasen är dock inte i alla avseenden lämpligt för tillbyggnad av beskrivet slag. Skyddssystemet har utarbetats med tanke på byggprojekt där ett byggföretag eller byggherren (den stiftande delägaren) bildar ett nytt bostadsaktiebolag eller övertar äganderätten till hela aktiestocken i ett gammalt bostadsaktiebolag och där den stiftande delägaren således under byggnadsfasen har bestämmanderätt över bolaget i sin helhet. Eftersom det i tillbyggnadsprojekt inte finns en lagen om bostadsköp avsedd stiftande delägare, har tillämpningen av lagen i sådana fall varit problematisk och förknippad med tolkningssvårigheter.

Bestämmelserna i 2 kap. i lagen om bostadsköp tillämpas bara när man börjar bjuda ut bostadsaktier till försäljning till konsumenter under byggnadsfasen. Förutom bestämmelser om skyddssystemet under byggnadsfasen innehåller kapitlet också bestämmelser om den tio år långa säkerhet för bygghuset som skall ställas för den händelse att den stiftande delägaren inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. Inte heller dessa bestämmelser skall tillämpas om bostäderna börjar bjudas ut till försäljning först efter att byggnaden har färdigställts. Bostadsaktiebolaget och köparna av de nya bostäderna får i sådana fall inte det obligatoriska skydd som den beskrivna säkerheten ger när det gäller bygghuset som uppdagas senare. Det kan inte anses vara befogat att köparens rättsskydd skall variera så kraftigt beroende på i vilket skede bostäderna bjuds ut till försäljning.

Bestämmelserna om säljarens felansvar har orsakat osäkerhet i fall där ett fel som säljaren ansvarar för har uppdagats i en sådan del av en fastighet som omfattas av bostadsaktiebolagets underhållsansvar. Problemen uppstår närmast vid köp av nya bostäder, eftersom säljaren både har rätt och skyldighet att på egen bekostnad avhjälpa fel i en ny bostad. Det har förblivit oklart hur säljarens ansvar för fel och bolagets underhållsansvar skall anpassas till varandra och hur rätten att föra talan fördelas mellan bolaget och köparen.

Också bestämmelserna om säkerhet har till en del visat sig vara problematiska. Osäkerheten i fråga om tillämpningen av dem har först och främst visat sig i under vilka förutsättningar och i vilket skede säkerheten för byggnadsfasen och säkerheten för tiden efter byggnadsfasen kan tas i användning. Problem har uppstått särskilt när den stiftande delägaren har prestationsförmåga men inte vidtar åtgärder i syfte att avhjälpa de fel som uppdagats. Dessutom har problem uppstått i samband med frigörandet av säkerheten eftersom detta förutsätter ett uttryckligt samtycke från både bostadsaktiebolaget och samtliga aktieköpare. Samtycket kan i vissa fall förvägras bara för säkerhets skull med tanke på eventuella fel som visar sig i framtiden, också då den stiftande delägaren fullgjort alla sina förpliktelser på behörigt sätt. Eftersom det är en långsam och besvärlig process att få ett beslut om frigörande av säkerhet vid domstol eller konsumentklagomanden, kan säkerheten eller en del av den vara bunden i flera års tid utan att detta är berättigat.

Vid utvärderingen av lagen om bostadsköp kom det fram ett flertal andra behov av att förtydliga och komplettera lagen. Bestämmelserna om exempelvis handpenning och dess betydelse är utförliga och omfattande, men lagen innehåller inte motsvarande bestämmelser om andra prestationer av likartat slag och deras påföljder, såsom de reserveringsavgifter som debiteras vid förhandelsmarknadsföringen av byggnadsprojekt och de villkor om avtalsvite som används i stället för handpenning. Dessutom har det visat sig vara oklart om säljaren av en begagnad bostad ansvarar för ett dolt ekonomiskt fel, det

vill säga ett sådant fel som leder till att bostadsköparens förpliktelser och ansvar gentemot bostadsaktiebolaget ökar på ett oväntat sätt på grund av fel och brister som visar sig i husbolaget efter köpslutet. Vid utvärderingen konstaterades att det fortfarande finns ett behov av att ändra vissa bestämmelser i lagen om bostadsköp så att de överensstämmer med motsvarande bestämmelser i jordabalken.

2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

2.1. Allmänt

Syftet med propositionen är att avhjälpa de ovan beskrivna bristerna och de oklarheter och andra problem som visat sig vid tillämpningen av lagen om bostadsköp och enskilda bestämmelser i den. I propositionen föreslås ett flertal ändringar i lagen. Syftet med vissa av ändringarna är bara att förtydliga nuvarande bestämmelser utan att ändra dem i sak. De mest betydande kompletteringarna och ändringarna i sak gäller lagens allmänna tillämpningsområde, omfattningen och effektiviteten av skyddssystemet under byggnadsfasen, standardsättningsvillkor och reservringsavgifter som används i stället för handpenning, den tio år långa säkerhet för byggfel som krävs för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestations-skyldighet, felanmälan samt bostadssammanslutningens ställning och rättigheter då ett fel som säljaren av en ny bostad har ansvaret för visar sig i en sådan del av fastigheten som omfattas av sammanslutningens underhållsansvar. Den föreslagna lagen innehåller dessutom bestämmelser om ekonomiskt fel vid köp av en begagnad bostad samt om panthavarens skyldigheter och ansvar när denne säljer en pantsatt bostad.

Vid beredningen av propositionen övervägdes också behovet av särskilda bestämmelser om de situationer där en aktieägare i ett bostadsaktiebolag utnyttjar sin inlösningsrätt eller där bostadsaktiebolaget, efter att ha höjt sitt aktiekapital, för teckning emitterar aktier som ger rätt att besitta en lägenhet som är i bolagets omedelbara besittning. Specialbestämmelser ansågs dock inte vara nödvän-

diga, utan det ansågs bestämmelserna om förhållandet mellan säljaren och köparen i lagen om bostadsköp kan tillämpas även på förhållandet mellan den som löser in aktier och säljaren samt bostadsaktiebolaget och aktietecknaren.

2.2. Tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp

Lagens allmänna tillämpningsområde utsträcks enligt förslaget till att gälla delägarbostäder och delägarsammanslutningar. Med en delägarbostad avses en bostad i vilken äganderätten till de aktier eller andelar som ger rätt att besitta bostaden är delad mellan den stiftande delägaren eller någon annan näringsidkare och den som fått besittningsrätten till bostaden och vars besittning dessutom grundar sig på ingåendet av ett hyresavtal eller något annat avtal. Som delägarsammanslutning betraktas en bostadssammanslutning där över hälften av antalet bostäder är delägarbostäder.

På grund av delägarsystemens särdrag kan alla bestämmelser i lagen om bostadsköp inte som sådana tillämpas på de skyldigheter som den stiftande delägaren i en delägarsammanslutning har eller köp av delägarbostäder. Därför föreslås vissa specialbestämmelser som bara skall tillämpas på delägarsituationer. De viktigaste specialbestämmelserna gäller skyddssystemet under byggnadsfasen och finns i 2 kap. i lagen om bostadsköp. Bestämmelserna behandlas utförligare i avsnitt 2.3.

De nuvarande begränsningarna i tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp står kvar i förslaget i oförändrad form. Lagen gäller således fortfarande inte köp av en tidsandelsbostad eller överlåtelse av en bostadsrätt. Den föreslagna lagen gäller inte heller överlåtelse av en andel i ett bostadsandelslag, om medlemskap i andelslaget endast ger rätt att ingå ett hyresavtal med andelslaget. Denna begränsning avviker till sin lydelse från gällande lag, men innehållet är detsamma som för närvarande. Genom en precisering av lydelsen strävar man efter att förtydliga begränsningen i förhållande till delägarbostäder eftersom också besittningen av dem delvis grundar sig på ett hyresavtal.

2.3. Skyddssystemet under byggnadsfasen

Tillämpningsområde

Bestämmelserna om köparens skydd under byggnadsfasen i 2 kap. i lagen om bostadsköp gäller i dag bara om det är bostadsaktier som bjuds ut till försäljning. Enligt förslaget gäller bestämmelserna också andra andelar i sammanslutningar. Utvidgningen innebär framför allt att skyddssystemet blir tillämpligt också när det är andelar i bostadssammanslutningar som bjuds ut. För tillfället är bostadsandelslagens praktiska betydelse försvinnande liten i förhållande till bostadsaktiebolagens, men den förbättring av verksamhetsförutsättningarna som den nya lagen om andelslag (1488/2001) medfört kan dock öka intresset för att bilda bostadssammanslutningar i form av andelslag. Det är också möjligt att man börjar sälja bostadsandelar till konsumenter under byggnadsfasen när det byggs bostadshus för andelslag. I sådana fall har konsumenterna samma behov som vid köp av bostadsaktier att få skydd för sina betalningar för bostaden innan den färdigställs och säkerhet i fråga om genomförandet av projektet.

Bostadsproducenterna marknadsför ofta sin nyproduktion på förhand för att ta reda på om det finns tillräcklig efterfrågan på bostäderna och om det är lönsamt att genomföra projektet. De som är intresserade av att köpa en bostad kan i samband med denna förhandsmarknadsföring reservera en bostad för sig själva varvid de i allmänhet måste betala en viss reserveringsavgift. När bostadsproducenten godkänner reserveringen och tar emot reserveringsavgiften förbinder denne sig dock inte till att genomföra projektet. Å andra sidan kan också den som reserverat en bostad fritt avstå från sin reservering och få tillbaka reserveringsavgiften. Eftersom reserveringarna inte är bindande omfattas reserveringsarrangemangen inte av skyddssystemen under byggnadsfasen. Bestämmelserna i 2 kap. i lagen om bostadsköp tillämpas nämligen bara om aktier bjuds ut till försäljning till konsumenter under byggnadsfasen på sådana villkor att konsumenten inte kan dra sig ur köpet utan påföljder.

Icke-bindande reservering och reserve-

ringsavgifter kan i praktiken tas emot också när man avser sälja bostäderna först när de är färdiga. De reserveringsavgifter som debiteras kan vara mycket stora och de kan användas för finansiering av projektet på samma sätt som i den bostadsproduktion som avses i 2 kap. i lagen om bostadsköp. Om man använder reserveringssystemet i stället för normala köpeavtal under byggnadsfasen kan man också kringgå skyddssystemet under byggnadsfasen. Om en bostadsproducent som debiterat reserveringsavgifter har en svag ekonomisk ställning, finns det risk för att de som reserverat bostäder förlorar de betalda summorna.

Nya bestämmelser föreslås i syfte att ge dem som reserverat en bostad en starkare ställning och hindra att skyddssystemet kringgås. Enligt förslaget skall bestämmelserna i 2 kap. tillämpas också då en konsument kan dra sig ur ett köp utan påföljder, men ett belopp som överstiger fyra procent av den vid reserveringen avtalade köpesumman debiteras av konsumenten som reserveringsavgift. Den övre gränsen är således densamma som föreskrivs i 1 § i den nuvarande förordningen om bostadsköp för den handpenning som en anbudsgivare kan förlora eller för det motsvarande belopp som säljaren kan bli skyldig att betala som gottgörelse till anbudsgivaren. I praktiken har detta kommit att bli den övre gränsen för handpenning som betalas i samband med anbud.

Förslaget innebär alltså att bostadsproducenten, om denne som reserveringsavgift avser debitera belopp som är större än den sedvanliga handpenningen, måste fullgöra de skyldigheter som enligt 2 kap. i lagen om bostadsköp hör till den stiftande delägaren, bland annat skyldigheten att se till att det ställs säkerheter som tryggar bostadssammanslutningen och bostadsköparna.

Tillbyggnad

Av i avsnitt 1.2 anförda skäl föreslås att skyddssystemet utvidgas så att det gäller nya lägenheter som byggs till för en bostadssammanslutning när de bjuds ut till försäljning under byggnadsfasen. Tillbyggnadsprojekt av detta slag har genomförts närmast i

gamla, av bostadsaktiebolag ägda flervåningshus med stora vindar som kan byggas om till bostäder. I praktiken har projekten genomförts på två olika sätt. Bostadsaktiebolaget kan bjuda ut de aktier som ger rätt att besitta de nya bostadslägenheterna för att tecknas av det byggföretag som bygger de nya lägenheterna. Byggföretaget säljer för sin del aktierna till bostadsköpare, i allmänhet redan under byggnadsfasen. Det andra sättet, som inte är lika vanligt i praktiken, är att bostadsaktiebolaget låter bygga lägenheterna och bjuder ut aktierna direkt för att tecknas av dem som köper de nya bostäderna. Det föreslagna utvidgade skyddet under byggnadsfasen skall gälla vardera tillbyggnadssättet och även projekt som genomförs av andra än bostadsaktiebolag.

Tillbyggnad av bostäder skiljer sig från nybyggnad, som i dag hör till tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp, och därmed jämförbar ombyggnad i att det byggföretag eller den byggherre som ansvarar för projektet inte under byggnadsfasen har bestämmanderätt över den bostadssammanslutning som de nya bostäderna byggs för. Bostäderna byggs för en redan verksam sammanslutning som förvaltas på normalt sätt av aktieägarna eller sammanslutningens medlemmar. I tillbyggnadsprojekt finns det således inte en i lagen om bostadsköp avsedd stiftande delägare som bland annat sköter bolagets förvaltning och använder bolagets bestämmanderätt under byggnadsfasen. Bestämmelserna om den stiftande delägarrens skyldigheter och ansvar är därför inte till alla delar tillämpliga på det byggföretag som ansvarar för ett tillbyggnadsprojekt eller den bostadssammanslutning som är byggherre.

Enligt förslaget skall på tillbyggnad inte tillämpas de bestämmelser i lagen om bostadsköp vilka gäller bostadssammanslutningens ekonomiplan under byggnadsfasen. Syftet med dessa bestämmelser är att säkerställa att en stiftande delägare inte gör sammanslutningens ekonomiska ställning sämre under den tid som den stiftande delägaren har bestämmanderätt över sammanslutningen. Eftersom den som genomför ett tillbyggnadsprojekt inte har motsvarande bestämmanderätt, är regleringen obehövlig i dessa projekt. Av samma orsak skall inte vid till-

byggnad heller bestämmelserna om överlåtelse av sammanslutningens förvaltning tillämpas. Tillämpliga är dessutom inte bestämmelserna om aktieköparstämma och aktieköparnas rätt att välja egen revisor och observatör för byggnadsarbetet. Dessa specialarrangemang har inte ansetts vara behövliga eftersom tillbyggnadsprojekten i allmänhet omfattar tillbyggnad av några lägenheter för sammanslutningen. Sammanslutningen har för sin del både ett behov av och tillräckliga möjligheter att övervaka att projektet genomförs på behörigt sätt.

Vid tillbyggnad skall enligt förslaget ställas samma säkerheter för byggnadsfasen som vid nybyggnad. En tio år lång insolvenssäkerheten för fel vid tillbyggnad behöver dock inte ställas, om bostadssammanslutningen själv genomför tillbyggnadsprojektet. En bostadssammanslutning kan inte upphöra med sin verksamhet på samma sätt som ett vanligt företag och konkurser är mycket ovanliga. Därför har det inte ansetts finnas något behov av säkerheter. Vid tillbyggnad behövs således insolvensförsäkring bara om projektet genomförs av en utomstående byggare eller byggherre. Det har dessutom ansetts vara behövligt att i förslaget förtydliga insolvensförsäkringens användningsområde vid tillbyggnad. Säkerheten skall enligt förslaget täcka kostnaderna för utredning och reparation av byggfel vid tillbyggnad samt extra boendekostnader oberoende av i vilken del av färdigheten felets verkningar framträder.

Delägarbostäder

Det karaktäristiska för delägarsystemen är att den stiftande delägaren behåller bestämmanderätten över sammanslutningen också efter byggnadsfasen. I praktiken arrangeras detta genom avtal så att en stiftande delägare i delägarsammanslutningen vid försäljning av en aktieandel kräver att köparen ger den stiftande delägaren fullmakt att under den tid som äganderätten är delad utöva också den tale- och rösträtt som köparens aktieandel medför. I delägarsystemen kan man således inte tillämpa de bestämmelser i lagen om bostadsköp som grundar sig på att bestämmanderätten i en bostadssammanslutning efter att byggnaderna färdigställts övergår från den

stiftande delägare till köparna.

Säkerhetsarrangemangen för byggnadsfasen och tiden efter byggnadsfasen är enligt förslaget annorlunda vid produktion av delägarbostäder än vid annan bostadsproduktion. Den köpesumma som köparen av en delägarbostad betalar är i allmänhet 10—30 procent av den totala köpesumman för aktierna. Köparens risk för eventuella avbrott i projektet är således väsentligt mindre än när köparen skaffar en ägarbostad i sin helhet för sig själv. En delägare har inte heller samma behov som den som köper en hel bostad att få byggprojektet avslutat med hjälp av säkerheterna. Det viktiga är att den betalda andelen av köpesumman tryggas.

I propositionen föreslås att en stiftande delägare i ett delägarbolag skall se till att sådana säkerheter ställs som till sitt belopp motsvarar de säkerheter som enligt de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader skall ställas av entreprenören till förmån för beställaren. Den stiftande delägaren skall således se till att det till förmån för köparna ställs en säkerhet för byggnadsfasen som motsvarar 10 procent av entreprenadpriset och när byggnadsfasen avslutas en säkerhet som motsvarar två procent av entreprenadpriset. Enligt förslaget frigörs säkerheten för byggnadsfasen utan särskilda åtgärder tre månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden i fråga för användning. Det krävs således i dessa fall inte att varje köpare särskilt samtycker till att säkerheten frigörs. Säkerheten för tiden efter byggnadsfasen frigörs två år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden i fråga för användning, om inte köparen motsätter sig att säkerheten frigörs och för saken till konsumentklagonämnden eller domstol för prövning. Säkerheten för tiden efter byggnadsfasen gäller således ungefär lika länge som den så kallade säkerheten för garantitiden enligt de allmänna avtalsvillkoren.

Frigörande och användning av säkerhet

Säkerheten för byggnadsfasen skall enligt lagen om bostadsköp gälla till den frigörs, dock i minst tre månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden i

fråga för användning. Säkerheten för tiden efter byggnadsfasen skall åter gälla tills den frigörs, dock i minst 15 månader efter att byggnaden godkänts för användning. I vardera fallet förutsätter ett frigörande av säkerheten för tillfället att både bolaget och samtliga aktieägare uttryckligen ger sitt skriftliga samtycke till att säkerheten frigörs.

I enlighet med vad som konstaterades i avsnitt 1.2, har de stiftande delägarna i allmänhet haft svårigheter med att få säkerheterna frigjorda, fastän det inte funnits några godtagbara skäl till att vägra meddela sitt samtycke. Därför föreslås att säkerheterna skall frigöras ett år efter årsgranskningen av en sammanslutnings samtliga byggnader, om inte sammanslutningen eller en köpare uttryckligen motsätter sig att säkerheten frigörs och för ärendet till en domstol eller till konsumentklagonämnden för prövning. Årsgranskningen skall enligt lag ordnas tidigast 12 månader och senast 15 månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten godkänt byggnaden för användning. Enligt förslaget kan säkerheter således frigöras utan uttryckligt samtycke tidigast två år efter att en sammanslutnings byggnader har godkänts för användning. Att frigöra säkerheter utan att sammanslutningens styrelse och köparna samtyckt till detta förutsätter dock alltid att bostadssammanslutningens förvaltning har överfört till köparna i enlighet med 2 kap. 23 §.

Användningen av en säkerhet till förmån för sammanslutningen och köparna har visat sig vara ett problem då den stiftande delägaren inte är insolvent men låter bli att uppfylla sina avtalsförpliktelser. Den som ställt säkerheten har inte i praktiken möjligheter att börja reda ut om sammanslutningens eller köparnas krav på användningen av säkerhet är berättigt och befogat. För att en säkerhet vid behov skall kunna tas i användning genom ett enklare förfarande än genom att föra saken till domstol föreslås att konsumentklagonämnden på yrkande av sammanslutningen eller en köpare skall kunna behandla ett ärende som gäller användning av säkerhet. För närvarande kan konsumentklagonämnden bara behandla ärenden som gäller frigörande av säkerhet.

Aktieköparstämma och övergång av en sammanslutnings förvaltning

Aktieköparna har enligt lagen om bostadsköp rätt att övervaka det tekniska genomförandet av byggnadsfasen genom att välja en observatör för byggnadsarbetet och det ekonomiska läget genom att välja en revisor. För att dessa personer skall kunna utses skall den stiftande delägaren sammankalla en aktieköparstämma utan dröjsmål efter att en fjärdedel av bostäderna har sålts. Aktieköparstämmor har dock inte alltid sammankallats på föreskrivet sätt. I syfte att rätta till situationen föreslås i propositionen att den som förvarar skyddsdokumentet också skall övervaka att aktieköparstämma sammankallas och vid behov underrätta aktieköparna om deras rätt att sammankalla stämman genom en ansökan till länsstyrelsen.

Enligt lagen om bostadsköp skall sammanslutningens förvaltning övergå till aktieägarna utan obefogat dröjsmål efter alla sammanslutningen byggnader har godkänts för användning. Några påföljder vid försumelse att överlåta förvaltningen har inte föreskrivits och i vissa fall har dröjsmålet i fråga om överlåtelsen varit mycket långt. Detta leder till svårigheter för aktieköparna framför allt om det i sammanslutningens byggnader eller på gårdsområden framträder fel eller brister vilkas avhjälpande inte intresserar en styrelse som består av företrädare för den stiftande delägaren.

I syfte att effektivisera iakttagandet av bestämmelserna om överlåtelse av förvaltningen föreslås att medlemmarna i den styrelse som är verksam under byggnadsfasen skall vara personligt ansvariga för ersättning av skador som orsakas köparna vid dröjsmål med överlåtelse av förvaltningen.

2.4. Handpenning, reserveringsavgift och standardsättning

Köpeanbud görs ofta i samband med bostadsvisningar, men nuförtiden har köparna inte för vana att bära med stora penningssummor för den händelse att det uppstår ett behov av att betala handpenning. Därför avtalar man i stället för handpenning i allmänhet om ett standardiserat skadestånd, det vill

säga avtalsvite, som anbudsgivaren förbinder sig att betala om ett köp inte kommer till stånd av orsaker på anbudsgivarens sida. Osäkerhet har förekommit i fråga om huruvida rättsreglerna om handpenning också kan tillämpas på standardsättning så, att den som gjort ett köpeanbud har rätt till gottgörelse av samma storlek som den avtalade standardsättningen, om ett köp inte kommer till stånd av orsaker som beror på den säljare som godkänt anbudet.

I syfte att göra rättsläget klarare föreslås att 3 kap. kompletteras med bestämmelser om de situationer där anbudsgivaren som säkerhet för sitt anbud har förbundit sig att betala standardsättning för den händelse att denne drar sig ur köpet. Detta villkor om avtalsvite skall enligt förslaget ha samma ömsesidiga betydelse som en handpenning. Om ett köp inte kommer till stånd av en orsak som beror på anbudsgivaren, har säljaren rätt att få den avtalade standardsättningen. Om säljaren som godkänt anbudet förfar på ett sätt som leder till att ett köp inte kommer till stånd, är säljaren skyldig att betala anbudsgivaren ett belopp som motsvarar den avtalade standardsättningen.

Maximibeloppet för den handpenning som kan förloras liksom maximibeloppet av den gottgörelse som säljaren kan bli tvungen att betala till anbudsgivaren anges i dag i förordningen om bostadsköp. I bemyndigandet i lagen preciseras inte på vilka grunder maximibeloppet skall fastställas. Ett så öppet bemyndigande uppfyller inte kraven i 80 § 1 mom. i grundlagen. Därför har det ansetts vara skäl att bestämma maximibeloppen i lag. Maximibeloppen enligt propositionen är desamma som förordningen om bostadsköp, det vill säga fyra procent av den avtalade köpesumman.

I praktiken är det också vanligt att anbudsgivaren erbjuder sig att betala handpenningen senare som en kontoöverföring. Förfarandet har skapat osäkerhet i fråga om huruvida anbudsgivarens utfästelse i rättslig mening kan jämföras med en betald handpenning. I förslaget jämföras en betalningsutfästelse med en utfästelse att betala standardsättning. När handpenningen har mottagits, skall bestämmelserna om handpenning tillämpas.

I samband med förhandsmarknadsföring av

byggnadsprojekt är det vanligt med betalningar som säkerhet för en reservering. Det typiska i sådana fall är att en reservering inte binder den som gjort reserveringen och att reserveringsavgiften återbetalas oberoende av orsaken till att ett köp inte kommer till stånd. Det har förekommit osäkerhet i fråga om betydelsen av betalda reserveringsavgifter och därför föreslås bestämmelser om dem i lagen. Om ett köp kommer till stånd skall reserveringsavgiften i sin helhet räknas som en del av köpesumman. Kommer inget köp till stånd, skall säljaren alltid återbetalas reserveringsavgiften till reserveraren.

Som en handpenning betraktas enligt den gällande lagen om bostadsköp förutom en betalning som säkerhet för ett köpeanbud också en betalning som säkerhet för en reservering. Enligt uppgift förekommer i praktiken inte reserveringar genom betalning av handpenning. Därför föreslås att bestämmelserna om handpenning i kapitlet ändras så att de bara gäller betalningar som görs som säkerhet för köpeanbud.

Bestämmelserna i 3 kap. i lagen om bostadsköp tillämpas för tillfället bara om anbudsgivaren är konsument. Enligt förslaget kan bestämmelserna som dispositiva tillämpas också då anbudsgivaren är näringsidkare. Det har inte ansetts finnas några särskilda grunder för att principerna i 3 kap. om betydelsen av handpenning och motsvarande förbindelser eller prestationer inte skulle kunna tillämpas också i affärsförbindelser. Genom ändringen eftersträvas enhetlighet och klarhet i bestämmelserna om lagens tillämpningsområde då de övriga kapitlen i lagen om bostadsköp redan i dag är dispositivt tillämpliga när det gäller affärsförbindelser.

Bestämmelserna i kapitlet är för tillfället tvingande bara om säljaren är en stiftande delägare eller någon annan näringsidkare. Den övre gränsen för den handpenning som kan gå förlorad får inte heller i andra fall avtalas till nackdel för anbudsgivaren. I propositionen utvidgas den tvingande regleringens räckvidd så att bestämmelserna är tvingande också om säljaren är en enskild person. Här har man tänkt främst på de situationer där anbudsgivaren är näringsidkare och säljarens förhandlingsposition är dålig exempelvis på grund av marknadsläget. Det har ansetts vara

behövligt att i sådana fall ge säljaren det särskilda skydd som tvingande reglering skapar.

Bestämmelserna är enligt förslaget i huvudsak tvingande också när säljaren är en enskild person och anbudsgivaren är konsument. Mellan enskilda personer kan man dock avtala på ett från lagen avvikande sätt om ersättningar som den part som drar sig ur köpet skall betala till sin motpart. Ett sådant avtal skall vara uttryckligt. I exempelvis standardvillkoren i en fastighetsförmedlares köpeanbudshandling kan man inte avvika från det lagfästa ersättningsansvaret till nackdel för en enskild person.

I lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000) föreskrivs för närvarande bara om de skyldigheter som förmedlingsrörelser har i fråga om handpenning. Till lagen fogas enligt propositionen motsvarande bestämmelser om standardersättning och reserveringsavgift.

2.5. Köp av ny bostad

Bestämmelsernas tillämpningsområde

Bestämmelserna om köp av ny bostad i 4 kap. i lagen om bostadsköp tillämpas alltid när en stiftande delägare säljer en bostad. Bestämmelserna om köp av ny bostad blir således tillämpliga också när föremålet för köpet är en bostad som en stiftande delägare har behållit äganderätten till och eventuellt hyrt ut i flera års tid eller som använts som tjänstebostad. Att tillämpa kapitlet, särskilt bestämmelserna om betalning av köpesumman på köp av sådana bostäder har visat sig vara problematiskt.

Enligt förslaget preciseras kapitlets tillämpningsområde så att bestämmelserna inte längre tillämpas när en begagnad bostad köps av en stiftande delägare. Ett undantag utgörs dock av bestämmelserna om felansvar som köparen också i fortsättningen kan åberopa i sådana fall. Regleringen är enhetlig med nuvarande bestämmelser i 5 kap. som gäller en stiftande delägars ansvar i förhållande till köparen av en begagnad bostad när säljaren är någon annan än den stiftande delägaren. Också i sådana fall ansvarar en stiftande delägare för fel i bostaden enligt bestämmelserna i 4 kap.

Insolvenssäkerhet när de bostäder som är till salu inte har hört till tillämpningsområdet för 2 kap.

Bestämmelserna om den säkerhet för byggfel som skall ställas för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet, vilka trädde i kraft år 1998, ingår i lagens 2 kap. Av detta följer också att en säkerhet för byggfel behöver ställas bara om man börjar bjuda ut bostadsaktier till försäljning till konsumenterna innan en byggnad har godkänts för användning. Om man bjuder ut nya bostäder till försäljning när byggnaden redan är färdig, behöver en säkerhet inte ställas. Detta är regeln trots att säkerheten för byggfel i sin helhet gäller bara de fel som framträder efter årsgranskningen.

Den nuvarande regleringen möjliggör nyproduktion av bostäder också utan obligatoriska säkerheter under förutsättning att bostäderna bjuds ut till försäljning till konsumenterna först när de är färdiga. Om kravet på säkerhet utsträcks att gälla även dessa situationer, kan det leda till att alla företag i branschen inte längre kan fortsätta med sin verksamhet. Den enda tillgängliga säkerheten för byggfel är i praktiken en försäkring och försäkringsgivarna har ingen skyldighet att leverera försäkringar. Eftersom det uttryckligen är fråga om en försäkring i fall av insolvens påverkar sökandens ekonomiska ställning i hög grad behandlingen av försäkringsansökan. Det kan vara svårt särskilt för små byggnadsentreprenörer med svag ekonomisk bärkraft att få en försäkring, åtminstone till skäligt pris. Under sådana omständigheter kan dessa företag inte producera nya bostäder som skall säljas till konsumenterna.

För köparna av nya bostäder är situationen dock inte tillfredsställande. Köparna har svårt att förstå att det arrangemang som tryggar bostadssammanslutningens och köparnas ställning vid framtida, eventuellt till och med ödesdigra byggfel inte heller gäller alla nya bostäder. Säkerhetsarrangemangens giltighet beror dessutom på en för köparnas del slumpartad omständighet, det vill säga under vilken fas i byggnadsprojektet de nya bostäderna har börjat bjudas ut till konsumenterna.

I propositionen har man stannat för att ska-

pa enhetlighet i bostadsköparnas rättsskydd, även om detta leder till begränsningar i näringsverksamheten för vissa byggnadsföretag. En stiftande delägare skall således se till att insolvenssäkerhet ställs också vid marknadsföring av bostäder i färdigställda byggnader. Säkerheten skall ställas innan man ansöker om slutsyn hos byggnadstillsynsmyndigheten.

Om en insolvenssäkerhet skaffas först efter att byggnaden har färdigställts, kan säkerheten vara mycket dyrare än den säkerhet som nuförtiden krävs av en stiftande delägare och som skaffas när byggnadsfasen inleds. Detta beror på att den som beviljar säkerhet, i praktiken försäkringsbolaget, inte har haft möjlighet att följa byggnadsarbetet och övervaka dess kvalitet. Risken för dolda byggfel, vilken i ett sådant fall kan bedömas vara mycket hög, höjer säkerhetens pris. För att oskäligt höga säkerhetskostnader skall kunna undvikas är det viktigt att bostadsproducenterna får adekvata uppgifter om säkerhetskraven i god tid. Därför föreslås att Konsumentverket skall utarbeta och för bostadsproducenterna tillhandahålla anvisningar om insolvenssäkerhet och andra säkerheter som krävs enligt lagen om bostadsköp.

Det är konsumentombudsmannen som skall övervaka att skyldigheten att arrangera insolvensförsäkring iakttas. För att kunna sköta sin övervakningsuppgift behöver konsumentombudsmannen information om bostadsbyggnader som skall tas i bruk och särskilt om bostadsbyggnader vilkas byggherrar inte har ställt i lagen om bostadsköp avsedd insolvenssäkerhet. Meningen är att kommunens byggnadstillsynsmyndigheter skall tillstålla Konsumentverket information om sådana bostadsbyggnader.

Bostadssammanslutningens ställning och rättigheter vid byggfel

I enlighet med vad som konstateras i avsnitt 1.2, har bestämmelserna om säljarens ansvar vid fel visat sig vara problematiska när ett fel framträder i en sådan del av fastigheten som omfattas av sammanslutningens underhållsansvar. Problemsituationerna är typiskt förknippade med köp av nya bostäder, eftersom säljaren har både rätt och skyl-

dighet att reparera felen på sin bekostnad.

I praktiken förfar man i allmänhet redan i dag på det viset att den stiftande delägaren kallar också sammanslutningens företrädare till årsgranskningen vid vilken de har möjlighet att göra reklamation beträffande fel som hör till sammanslutningens underhållsansvar och framställa krav på reparation av dessa fel gentemot den stiftande delägaren. Eftersom säljaren enligt bestämmelserna i 4 kap. har skyldigheter och rättigheter bara i förhållande till bostadsköparen, har det uppstått osäkerhet i fråga om vem som i dessa situationer sist och slutligen har rätt att föra talan.

I syfte att förtydliga ansvarsförhållandena föreslås att bara bostadssammanslutningen skall ha rätt att åberopa fel som behäftar sådana delar av fastigheten som hör till sammanslutningens underhållsansvar. En enskild bostadsköpare får dock åberopa fel av detta slag, om bostadssammanslutningens förvaltning ännu inte har övergått till köparna. Efter förvaltningens överlåtelse, har en köpare rätt att åberopa ett sådant fel bara om felet har direkta skadliga verkningar på den bostad som är i köparens besittning, men sammanslutningen inte vidtar åtgärder med anledning av felet.

Eftersom sammanslutningen inte är avtalspart till den stiftande delägare som sålt bostäderna, vore påföljderna av ett fel i förhållande till sammanslutningen endast avhjälpande av felet och skadestånd.

Enligt gällande lag har en bostadssammanslutning rätt att till godo för köparen och för köparens räkning utan särskild fullmakt kräva att ett fel avhjälpas. Sammanslutningen har denna rätt oberoende av om köparen själv tänker åberopa felet. Eftersom sammanslutningen enligt förslaget får en självständig rätt att kräva att fel som omfattas av sammanslutningens underhållsansvar avhjälpas, har en så omfattande fullmakt att handla för köparens räkning ansetts vara obehövlig. I stället föreslås att bolaget skall kunna kräva avhjälpande för köparens räkning bara om det är nödvändigt att felet avhjälpas. Förslaget motsvarar 78 § i lagen om bostadsaktiebolag, enligt vilken bolaget oberoende av fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieägarna alltid har rätt att utföra en reparation som är nödvändig.

Den rätt att åberopa bestämmelserna om felansvar i 4 kap. som en sammanslutning har enligt förslaget innebär att de flesta och i praktiken också de mest betydande byggnadsfelen skall redas ut mellan sammanslutningen och den stiftande delägaren. För tillfället har tvister beträffande motsvarande byggnadsfel kunnat behandlas i konsumentklagonämnden efter klagomål från en enskild köpares sida. Man har ansett att det vore ändamålsenligt om behandlingen vid nämnden skulle kunna användas också för avgörande av tvister mellan en sammanslutning och den stiftande delägaren. Därför föreslås att lagen om konsumentklagonämnden justeras så att nämnden kan behandla ärenden som gäller tvister i fråga om felansvar enligt 4 kap. i lagen om bostadsköp också på anmälan av en sammanslutning.

Felanmälan

Enligt bestämmelserna om felanmälan i lagen om bostadsköp räcker en så kallad neutral reklamation till för att säkerställa att köparen inte förlorar sin rätt att åberopa ett fel. Någon tidsgräns har inte fastställts för framställandet av krav i fråga om ett fel, förutom när det gäller krav på rättelse av fel och hävning av köpet.

I jordabalken föreskrivs på avvikande sätt om felanmälan: när köparen gör felanmälan skall också kraven på grund av felet meddelas. Kraven behöver dock inte vara specificerade, utan kan kompletteras senare.

I propositionen föreslås att bestämmelserna om felanmälan i lagen om bostadsköp görs enhetliga med bestämmelserna i jordabalken. Syftet med ändringen är att utredningen av ett fel skall gå fort. Den nuvarande regleringen som grundar sig på neutral reklamation möjliggör långvarig passivitet från köparens sida. En långvarig osäkerhet beträffande vad köparen avser kräva eller huruvida denne överhuvudtaget kommer att framställa några krav, är inte skäligen ur säljarens synvinkel.

Vid köp av ny bostad är förfarandet vid felanmälan förknippat med årsgranskningen som säljaren, i allmänhet alltså den stiftande delägaren, ordnar. Vid årsgranskningen samlar säljaren in köparnas samtliga reklamationer och försöker också reparera felen på en

och samma gång. Eftersom säljaren har rätt att avhjälpa felet, blir det i allmänhet inte aktuellt med andra påföljder av fel i detta stadium. Enligt förslaget skall också i fortsättningen en neutral reklamations räkna till vid årsgranskningen. Denna ändring i fråga om meddelande av kraven blir således tillämplig bara när det gäller fel som framträder efter årsgranskningen.

2.6. Köp av en begagnad bostad

Felanmälan

På samma sätt som vid köp av ny bostad föreslås också ändringar i förfarandet vid felanmälan vid köp av begagnad bostad. I stället för en neutral reklamation skall köparen vid anmälan om ett fel meddela säljaren vilka krav köparen ställer på grund av felet. Det finns ännu större skäl att ändra bestämmelserna när det gäller köp av en begagnad bostad än när det gäller köp av en ny bostad, eftersom säljaren av en begagnad bostad ofta är en enskild person. En enskild person som har sålt sin bostad köper i allmänhet en ny och då är det särskilt viktigt att man snabbt kan reda ut de omständigheter som påverkar ens ekonomiska ställning, exempelvis eventuella prisavdragskrav som framställs av den som köpt den förra bostaden.

Ekonomiskt fel

Enligt bestämmelserna om köp av begagnad bostad i lagen om bostadsköp är köpeobjektet behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren före köpslutet har lämnat köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av en bostad, såsom bolagsvederlaget eller den andel av bolagets skulder som hör till de sålda aktierna, eller om bostadssammanslutningens ekonomiska läge. Det är också fråga om ett ekonomiskt fel om säljaren har underlåtit att lämna upplysning om en ekonomisk uppgift som nämns ovan och som säljaren enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001) borde ha lämnat eller som säljaren annars måste

antas ha känt till. Dessutom förutsätts att den uppgift som lämnats eller borde ha lämnats kan antas ha inverkat på köpet.

Osäkerhet har förekommit i fråga om huruvida säljaren överhuvudtaget kan bli ansvarig för sådana ekonomiska fel som grundar sig på omständigheter som uppdagas först efter köpslutet. I typiska fall är det fråga om dolda fel som framträder i de delar av fastigheten vilka omfattas av bostadssammanslutningens underhållsansvar och som leder till att köparens förpliktelser eller ansvar gentemot bolaget kan visa sig vara till och med betydligt större än vad man tänkte sig vid köpslutet.

I syfte att skapa klarhet i nuläget föreslås i propositionen att bestämmelserna om ekonomiska fel i begagnade bostäder kompletteras. Förslagets utgångspunkt är att köparen bär risken för tilläggsförpliktelser och ansvar som orsakas av förutsägbara och till storleken sedvanliga underhålls- och reparationsbehov. Säljaren skall åter bära risken för att det i fastigheten framträder oväntade och betydande fel som väsentligt ökar köparens förpliktelser och ansvar och vilka köparen rimligen inte har kunnat bereda sig på i förväg. Denna lösning har ansetts vara rättvis för parterna i ett köp, eftersom sammanslutningens ekonomiska läge och stora reparationer, om de hade varit kända, sannolikt hade påverkat köpeskillingen.

2.7. Köp av en pantsatt bostad

I 10 kap. i handelsbalken föreskrivs om under vilka förutsättningar panthavaren får sälja panten och ta sin fordran ur köpeskillingen. På försäljning av en pant tillämpas dessutom vissa bestämmelser i lagen om näringsidkares rätt att sälja saker som inte har avhåmats (688/1988). Syftet med bestämmelserna är att trygga pantägarans ställning. I lagstiftningen finns däremot inga bestämmelser om förhållandet mellan panthavaren och köparen. Bostadsaktier hör till de vanligaste panterna i Finland och det har bland annat varit oklart om, och till vilka delar, lagen om bostadsköp skall tillämpas på pantsatta bostadsaktier.

I syfte att skapa klarhet i rättsläget föreslås att specialbestämmelser om panthavarens förpliktelser och ansvar vid försäljning av en

pantsatt bostad fogas till lagen om bostadsköp. Enligt förslaget skall på panthavaren inte bestämmelserna om säljarens ansvar i lagen om bostadsköp tillämpas. Däremot är panthavaren enligt förslaget skyldig att lämna köparen vissa uppgifter före köpslutet. Köparen måste alltid upplysas om att det är fråga om försäljning av en pant och att panthavarens ansvar grundar sig bara på de uppgifter som denne lämnar eller borde ha lämnat vid försäljningen av panten. Om panthavaren är en yrkesmässig kreditgivare, skall denne dessutom vid marknadsföringen av bostaden till konsumenter följa den upplysningsskyldighet som föreskrivs i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder. Om den föreslagna upplysningsskyldigheten försummas blir panthavaren skadeståndsskyldig gentemot köparen. Panthavaren har dessutom skadeståndsansvar om denne lämnar köparen oriktiga uppgifter om bostaden eller försummar att lämna upplysningar om en sådan väsentlig omständighet som denne måste antas ha känt till och köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om.

Några specialbestämmelser om pantägarans ansvar föreslås inte, utan detta ansvar följer bestämmelserna om säljarens ansvar i allmänhet. I praktiken är det närmast fråga om ansvar för dolda fel som framträder i bostaden. De bestämmelser om fel som grundar sig på upplysningar som säljaren lämnat eller försummat att lämna köparen kan bli tillämpliga bara i undantagsfall eftersom pantägaren i allmänhet inte medverkar vid försäljningen av en pant.

3. Propositionens konsekvenser

3.1. Konsekvenser för de offentliga samfunden

I propositionen föreslås nya uppgifter för Konsumentverket och konsumentklagonämnden.

Uppgiften att vid behov fastställa villkoren för en i 2 kap. 19 § i lagen om bostadsköp avsedd annan garanti än bankgaranti överförs till Konsumentverket från miljöministeriet. I bestämmelsen avses en garanti som ställs av en garantiring som bildats av byggnadsföre-

tag eller byggherrar. Hittills har sådana garantiringar inte bildats och det verkar inte sannolikt att sådana bildas i en nära framtid. Således har ändringen inga verkningar för Konsumentverkets arbetsbörda. För den händelse att särskilda garantiarrangemang utvecklas i framtiden, har det ansetts vara lämpligare att Konsumentverket fastställer villkoren för dem än att miljöministeriet gör det, eftersom Konsumentverket redan i dag har likartade uppgifter med stöd av lagstiftningen om paketresor.

Konsumentverket skall dessutom utarbeta en anvisning om de säkerheter som krävs enligt lagen om bostadsköp och i samråd med byggnadstillsynsmyndigheterna se till att anvisningen finns tillgänglig för bostadsköpare. Om byggnadstillsynsmyndigheten i samband med slutsyn inte tillställs ett intyg över i hagen om bostadsköp avsedd säkerhet, skall byggnadstillsynsmyndigheten anmäla saken till Konsumentverket efter vilket det är Konsumentverkets sak att utreda om bostäderna marknadsförs till konsumenter på ett lagstridigt sätt. Om marknadsföringen visar sig vara lagstridig, skall konsumentombudsmannen vidta åtgärder för att få det lagstridiga förfarandet att upphöra.

Största delen av nybyggnadsproduktionen hör till tillämpningsområdet för 2 kap. och övervakas också vad säkerheterna beträffar. Antalet byggnadsprojekt som inte hör till tillämpningsområdet för 2 kap. och inom ramen för vilka det kan ske försummelser i fråga om säkerheter uppskattas vara mycket lågt. De nya uppgifterna förväntas således inte kräva någon ökning av Konsumentverkets eller konsumentombudsmannens resurser. Propositionen kräver inte heller någon ökning av byggnadstillsynsmyndigheternas resurser eftersom de redan i dag tillhandahåller informationsmaterial av olika slag för dem som startar byggnadsprojekt och för att ovan avsedda anmälningar till Konsumentverket sällan kommer att behöva göras.

Konsumentklagonämndens behörighet utvidgas enligt förslaget så att nämnden skall kunna behandla tvister som gäller användningen av säkerheter. Eftersom uppgiften är ny är det svårt att bedöma i vilken mån bostadssammanslutningarna och köparna börjar använda sina möjligheter att få klagomål be-

handlade och vilka verkningar ändringen har på nämndens totala arbetsbörda. Verkningarna av de nya uppgifterna bör bedömas vid en senare tidpunkt när antalet klagomål över användningen av säkerheter och den mängd arbete som behövs för att behandla dem har klarnat.

Konsumentklagonämndens behörighet preciseras dessutom enligt förslaget så att nämnden skall kunna behandla tvister om tillämpningen av bestämmelserna i 4 kap. i lagen om bostadsköp också på ansökan av den bostadssammanslutning vars underhållsansvar omfattar ett fel som visat sig i en ny bostad. Ändringen förväntas inte öka antalet ärenden vid nämnden då enskilda bostadsköpare redan kunnat föra motsvarande ärenden till nämnden för behandling. Nämnden skall enligt förslaget också kunna behandla ärenden som gäller regresskrav som en säljare som blivit ansvarig för ett fel ställer på en bostadssammanslutning som lämnat felaktiga uppgifter eller på sammanslutningens företrädare, exempelvis en disponentbyrå. Denna ändring torde inte nämnvärt öka nämndens arbetsbörda, då tvister i fråga om oriktiga uppgifter mellan säljare och köpare behandlas av nämnden redan i dag. Den föreslagna ändringen innebär att nämnden kan utreda och avgöra samtliga ansvarsfrågor i ett sådant bostadsköp och att säljaren inte längre behöver föra eventuella tvister som ett regresskrav ger upphov till för särskild prövning till domstol.

3.2. Konsekvenser för parterna i ett bostadsköp

De föreslagna ändringarna klargör i många avseenden den ställning som parterna i ett bostadsköp och bostadssammanslutningen har. Reformerna i fråga om säkerhetsarrangemang ger bostadsköparen en starkare ställning i synnerhet om köpeobjektet är en ny bostad som sålts i en färdig byggnad. Förslagen skapar också klarhet i reserveringsarrangemang som används i samband med förhandsmarknadsföringen och skyddar den som reserverar en bostad mot oskäligt stora reserveringsavgifter och mot risken att förlora reserveringsavgiften. Parternas ställning klagörs också av de nya bestämmelserna om

standardsättning som avtalas i samband med ett köpeanbud samt av att tillämpningsområdet för bestämmelserna om handpenning och standardsättning utvidgas och att bestämmelserna enligt förslaget är tvingande i högre grad än förut. Dessa bestämmelser är av särskild betydelse speciellt när det gäller bostadsköp eftersom ett köpeanbud nästan undantagslöst är förenat med handpenning eller ett standardsättningsvillkor.

De utvidgade säkerhetsarrangemangen skapar nya lagfästa förpliktelser för en stiftande delägare. Vid produktion av delägarbostäder och för tillbyggnadsprojekten har de föreslagna kraven på säkerheter dock en rätt liten betydelse eftersom motsvarande säkerheter i praktiken ställs redan i dag. Att kravet på insolvenssäkerhet utvidgas till situationer där nya bostäder marknadsförs i färdiga byggnader innebär däremot att den stiftande delägaren också i praktiken får en ny förpliktelse och till följd av detta en tilläggskostnad vars storlek motsvarar säkerhetens anskaffningspris.

Den genomsnittliga kostnadseffekten för en insolvenssäkerhet på priset för en bostad är i dag cirka en procent. Säkerhetens pris varierar dock mycket från fall till fall beroende på hur stor den som beviljar säkerheten, det vill säga i praktiken ett försäkringsbolag, bedömer att risken är för att en stiftande delägare skall bli insolvent. Säkerhetens pris påverkas också av när ansökan om säkerhet för byggnadsfasen görs. För att merkostnaderna skall bli möjligast små, har man i propositionen strävat efter att säkerställa att de stiftande delägarna får kännedom om säkerhetskraven och ser till att insolvenssäkerhet ställs redan i början av byggnadsfasen då säkerhetens pris är lägre än vad det blir senare.

I enlighet med vad som konstateras i avsnitt 2.5 kan kravet på insolvenssäkerhet leda till inskränkningar i vissa byggnadsföretags verksamhet. Denna fråga har behandlats utförligare i avsnitt 4 i detaljmotiven under rubriken "Lagstiftningsordning".

4. Beredningen av propositionen

Den 12 februari 2002 tillsatte justitieministeriet en arbetsgrupp för att bereda ändringar i lagen om bostadsköp. Målet var en översyn

av lagen i syfte att undanröja att de missförhållanden som kunnat observeras vid dess tillämpning. Till arbetsgruppen hörde, antingen som medlemmar eller som ständiga sakkunniga, företrädare för justitieministeriet, Konsumentverket, konsumentklagonämnden, Asuinkiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA, Byggnadsindustrin RT, Finlands Fästighetsförbund, Finlands Fastighetsmäklareförbund, Finlands Konsumentförbund, Bankföreningen i Finland och Finska Försäkringsbolagens Centralförbund. Arbetsgruppen hörde miljöministeriet, Centralhandelskammaren, Föreningen CGR, Finlands Advokätförbund och Finlands Kommunförbund. Arbetsgruppens betänkande blev klart den 30 april 2003 (Justitieministeriet, utlåtanden och utredningar 2003:10).

Justitieministeriet sände arbetsgruppens betänkande på remiss till 35 myndigheter och sammanslutningar. Dessutom gavs högsta domstolen möjlighet att yttra sig om betänkandet. Sammanlagt 28 myndigheter och sammanslutningar gav sitt utlåtande om betänkandet.

Remissvaren var positiva: betänkandet ansågs vara väl utarbetat och arbetsgruppens förslag i mångt och mycket värda att understödas. Det mest omtvistade av de enskilda reformförslagen var den föreslagna utvidgningen av insolvenssäkerheten till att gälla också nybyggen som säljs till konsumenter först efter att bostäderna är färdigställda. Utvidgningen fick uttryckligt stöd av finansministeriet, social- och hälsovårdsministeriet,

Konkurrensverket, juridiska fakulteten vid Åbo universitet och Byggnadsindustrin RT. Centralhandelskammaren, Företagarna i Finland och Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto STUL motsatte sig utvidgningen. Dessutom motsatte sig miljöministeriet, Finlands Kommunförbund och Rakennustarkastusyhdistys RTY att kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter ges nya uppgifter på grund av utvidgningen med det argumentet att uppgifterna till sin natur inte lämpar sig för byggnadstillsynsmyndigheterna. Byggnadstillsynens uppgift är att bevaka det allmänna intresset och inte att utfärda anvisningar eller övervaka frågor som är civilrättsliga till naturen.

Man har inte funnit det vara befogat att ändra propositionen till den del den gäller insolvenssäkerhetens vidsträcktare tillämpningsområde behandlas i avsnitt 2.5. Ändringar har gjorts i propositionen i syfte att förtydliga den omständigheten att de uppgifter som föreslås för byggnadstillsynsmyndigheterna har karaktären av bistånd. Ansvar för de anvisningar som gäller lagen om bostadsköp och lagens övervakning hör enligt propositionen till konsumentmyndigheterna. För att kunna sköta sina uppgifter behöver konsumentmyndigheterna dock absolut teknisk hjälp från kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter, eftersom kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter är den enda instans som har de behövliga uppgifterna om nya byggnadsprojekt och kontakterna till dem som genomför projekten.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1.1. Lagen om bostadsköp

1 kap. Allmänna stadganden

1 §. Lagens tillämpningsområde. Paragrafens 1 mom. innehåller en allmän bestämmelse om lagens tillämpningsområde. Enligt momentet gäller den föreslagna lagen köp av bostadsaktier och andra sådana andelar som berättigar till besittning av en bostadslägenhet, skydd av köparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsfasen samt vissa andra rättsförhållanden i anslutning till produktion och försäljning av ovan avsedda bostäder och övriga lokaler i bostadssammanslutningar.

Det föreslagna momentet motsvarar så när som på smärre justeringar gällande bestämmelse. Bestämmelsen justeras först och främst därför att tillämpningsområdet för 2 kap., som gäller skyddet under byggnadsfasen, utvidgas till att förutom bostadsaktier omfatta andelar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet. På grund av detta är det skäl att i stället för begreppet aktieköpare använda det allmännare begreppet köpare. För det andra preciseras bestämmelsen i syfte att göra det klart att en del av bestämmelserna i lagen gäller också andra lokaler i bostadssammanslutningar och inte bara bostäderna i dem. De säkerheter som avses i 2 kap. 17 § gäller till förmån för bostadssammanslutningen också för fullgörande av ett avtal om byggande av affärsbostäder. Dessutom tillämpas bestämmelserna i lagens 4 kap. på köp av aktier och andelar som ger rätt att besitta lokaler som är nära förknippade med boendet, exempelvis garage och lager, om de säljs i samband med bostaden.

I paragrafens 2 mom. anges begränsningarna i lagens tillämpningsområde och bestämmelsen motsvarar i huvudsak gällande lag. Enligt gällande bestämmelse gäller lagen inte

köp av en sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet på grundvalen av ett hyresförhållande. Syftet med bestämmelsen när lagen stiftades var att från tillämpningsområdet utesluta köp av andelar i sådana bostadsandelslag enligt vilkas regler andelarna inte ger besittningsrätt till en lägenhet utan rätt att ingå ett hyresavtal med andelslaget. Också köparen av en delägarbostad får i allmänhet besittningsrätt till bostaden på grundvalen av ett hyresavtal och därför har bestämmelsen skapat osäkerhet i fråga om huruvida bestämmelserna i lagen skall tillämpas på köp av delägarbostäder. Därför preciseras begränsningen i 1 punkten så att överlåtelse av andelar i andelslag av ovan nämnda slag uttryckligen lämnas utanför tillämpningsområdet.

Lagen tillämpas enligt 2 punkten i momentet inte på köp av en tidsandelsbostad. Begränsningen av tillämpningsområdet motsvarar innehållsmässigt nuvarande lag. När lagen om bostadsköp stiftades var begreppet tidsandelsbostad inte ännu i användning utan togs in i lagstiftningen senare när specialbestämmelser om marknadsföring och köp av tidsandelsbostäder fogades till 10 kap. i konsumentskyddslagen. Dessa bestämmelser gäller köp av tidsandelsbostäder när säljaren är näringsidkare och köparen konsument. Om säljaren är en enskild person eller om vardera parten i ett köp är näringsidkare, tillämpas bestämmelserna i köplagen på köpet av en tidsandelsbostad.

Enligt momentets 3 punkt tillämpas lagen inte på överlåtelse av en bostadsrätt enligt lagen om bostadsrättsbostäder. Vid överlåtelse av en bostadsrätt skall liksom i dag lagen om bostadsrättsbostäder och köplagen tillämpas. Det finns inget behov av att tillämpa bestämmelserna i lagen om bostadsköp på överlåtelse av en bostadsrättsbostad.

I enlighet med vad som konstateras i avsnitt 1.1 i den allmänna motiveringen har den lagstiftning som gäller bostadsrättsbostäder

nyligen reviderats så att också fritt finansierad produktion av bostadsrättsbostäder är tillåten. Den föreslagna begränsningen av tillämpningsområdet betyder att bestämmelserna i lagen om bostadsköp inte heller skall tillämpas på fritt finansierade bostadsrättsbostäder.

Enligt paragrafens 3 mom. gäller bestämmelserna om köp i lagen i tillämpliga delar också byte. Bestämmelsen motsvarar gällande lag.

2 §. Delägarbostäder. Enligt paragrafen tillämpas lagens bestämmelser om bostäder och aktier också på delägarbostäder och aktieandelar, om inte något annat föreskrivs.

I propositionen finns specialbestämmelser om när byggnadsfasen avslutas i en delägar-sammanslutning (1 kap. 5 §), förvaring och överlåtelse av aktiebrev för en delägarbostad (2 kap. 6 §), innehållet i ett köpeavtal för en delägarbostad (2 kap. 11 b §), säkerhet för byggnadsfasen och för tiden efter byggnadsfasen (2 kap. 18 b §) samt om lämnande av vissa uppgifter när byggnadsfasen avslutas i ett delägarbolag (2 kap. 23 b §). Bestämmelserna i 2 kap. 20—23 och 23 a §, vilka gäller aktieköparstämma och förvaltningens övergång till aktieköparna, tillämpas inte på delägarsammanslutningar.

Bestämmelserna i lagens 3 kap. om reserveringsavgift, handpenning och andra standardersättningar tillämpas som sådana också vid reservering av och anbud på delägarbostäder.

Bestämmelserna i lagens 4 kap. om köp av nya bostäder tillämpas i huvudsak som sådana på köp av delägarbostäder. Bestämmelsen i 4 kap. 3 § är dock inte tillämplig, eftersom en stiftande delägare i en delägarsammanslutning inte är skyldig att se till att det ställs säkerheter som avses i paragrafen under byggnadsfasen. På delägarbostäder tillämpas inte heller bestämmelserna i 25 § 1 mom. om prisavdrag, utan i stället bestämmelserna i 25 § 2 mom. om köparens rätt att kräva skälig ersättning för den olägenhet som felet medför.

Bestämmelserna i lagens 5 kap. tillämpas också på delägarsammanslutningar och köparna av delägarbostäder.

Vid köp av en begagnad delägarbostad tillämpas inte bestämmelserna om prisavdrag i

6 kap. 16 §, utan bestämmelserna i 4 kap. 25 § om rätten för köparen av en delägarbostad att kräva skälig ersättning för den olägenhet ett fel medför. Till övriga delar gäller bestämmelserna i 6 kap. även köp av delägarbostäder.

Bestämmelserna i lagens 7 kap. tillämpas också på delägarbostäder och delägarsammanslutningar.

3 §. Definitioner. I paragrafens 1, 2, 5 och 6 punkt finns definitionerna av bostadsaktie, bostadssammanslutning, konsument och näringsidkare, vilka motsvarar 1 kap. 2 § 1, 2, 5 och 6 punkten i gällande lag. Definitionerna av delägarbostad, delägarbolag och förhandsmarknadsföring är däremot nya.

Enligt paragrafens 3 punkt avses med delägarbostad en bostadslägenhet i fråga om vilken äganderätten till de aktier eller andelar som ger rätt att besitta bostaden är delad mellan den stiftande delägaren eller någon annan näringsidkare och den som fått besittningsrätten till bostaden och vars besittning dessutom grundar sig på ingåendet av ett hyresavtal eller något annat avtal. Tidigare definitioner av en delägarbostad finns i lagen om delägarbostäder som finansieras med räntestödslån för hyresbostäder och statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder.

Definitionen i momentet motsvarar till innehållet definitionen i statsrådets förordning. Den omfattar förutom delägarbostäder som producerats med räntestöd även fritt finansierade delägarbostäder. Om det är fråga om en delägarbostad som finansierats med räntestödslån, skall förutom bestämmelserna i lagen om bostadsköp bestämmelserna i lagen om delägarbostäder som finansierats med räntestödslån för hyresbostäder tillämpas.

För de i momentet avsedda delägarbostäderna är det karaktäristiskt att den ena delägaren alltid är en stiftande delägare eller någon annan näringsidkare. Det är fråga om en avtalshelhet som utgörs av ett köp av andelar i aktier eller andelar och dessutom ett hyresavtal eller något annat avtal, exempelvis ett delägaravtal. Med en delägarbostad avses i detta sammanhang däremot inte sedvanliga samäganderättsförhållanden mellan privatpersoner. Bestämmelserna om köp av en delägarbostad blir således inte tillämpliga ex-

empelvis när aktier som ger rätt att besitta en bostadslägenhet säljs gemensamt till makar eller vid försäljning av bråkdelar i aktier vilka uppstått till följd av ett arvskifte.

I ett och samma bolag kan det finnas såväl vanliga ägarbostäder som delägarbostäder. Ett delägarbolag är enligt paragrafens 4 punkt ett bolag där över hälften av antalet bostadslägenheter är delägarbostäder. Det typiska för delägarbolag är att den stiftande delägaren behåller bestämmanderätten också efter att bostadslägenheterna blivit färdigställda.

Med förhandsmarknadsföring avses enligt paragrafens 7 punkt att till försäljning bjuda ut en bostad som är under planering eller byggnad på sådana villkor att verksamheten inte hör till tillämpningsområdet för bestämmelserna i 2 kap. Så är fallet om en reservering gjorts på sådana villkor att konsumenten kan dra sig ur köpet utan påföljder och inte har behövt betala ett belopp som överstiger fyra procent av den vid reserveringen avtalade köpesumman. I 3 kap. föreskrivs om betydelsen av en reserveringsavgift som betalas i samband med förhandsmarknadsföringen.

4 §. Stiftande delägare. Med en stiftande delägare avses enligt paragrafens 1 mom. en fysisk eller juridisk person som under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet. Definitionen har setts över därför att bestämmelserna i 2 kap. om köparens skydd under byggnadsfasen enligt förslaget förutom när bostadsaktier bjuds ut även skall tillämpas när andra sådana andelar i en sammanslutning vilka ger rätt att besitta en bostadslägenhet bjuds ut till försäljning till en konsument. Nytt är alltså att man med en stiftande delägare också avser den som under byggnadsfasen äger en andel i någon annan sammanslutning än ett aktiebolag.

I vissa fall anses en person som äger en andel i en sammanslutning under byggnadsfasen inte vara en i lagen avsedd stiftande delägare. Som stiftande delägare betraktas enligt 2 mom. 1 punkten i paragrafen för det första inte den som överlåtit äganderätten till en andel i en sammanslutning innan andelarna i sammanslutningen har börjat bjudas ut till

försäljning till en konsument, om det inte görs sannolikt att förvärvaren är mellanhand för överlåtaren. Som stiftande delägare betraktas enligt momentets 2 punkt inte en konsument som genom en överlåtelse har fått äganderätten till en andel i en sammanslutning innan byggnadsfasen har avslutats, om det inte görs sannolikt att konsumenten är mellanhand för överlåtaren. Bestämmelserna i 1 och 2 punkten har setts över på motsvarande sätt som bestämmelserna i 1 mom. så att de förutom bostadsaktier gäller andra andelar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet i en sammanslutning. Bestämmelserna motsvarar i övrigt 1 kap. 2 § 4 punkten i gällande lag.

Momentets 3 punkt är ny. Som stiftande delägare betraktas inte enligt punkten en fysisk person som i syfte att skaffa sig eller en familjemedlem en bostad har tecknat en andel i en sammanslutning innan byggnadsfasen har avslutats. Med begränsningen har man velat hindra att enskilda personer, vilkas uteslutande syfte har varit att skaffa sig en bostadslägenhet, försätts i en stiftande delägars ställning. På det sättet kan det för närvarande gå om enskilda personer grundar ett bostadsaktiebolag för att bygga ett par- eller radhus för eget bruk, men någon av dem blir tvungen att avstå från projektet och sälja sina aktier till en utomstående konsument. I den situationen kan också en sådan enskild person hamna som säljer sin bostadsfastighet till ett byggföretag och tecknar en aktie i det bostadsaktiebolag som skall grundas för att kunna stanna kvar i den nybyggnad som byggs på fastigheten. En stiftande delägars skyldigheter enligt 2 kap. har föreskrivits med tanke på yrkesfolk i byggbranschen och det kan inte anses vara skäligt att tillämpa dem på enskilda personer i situationer av beskrivet slag. Inte heller ur ett allmänt konsumentskyddsperspektiv är det behövligt att utsträcka en stiftande delägars skyldigheter till att gälla dessa personer.

5 §. Byggnadsfasen. Med byggnadsfasen avses enligt paragrafens 1 mom. perioden innan en bostadssammanslutnings nya byggnad eller med nybyggnad jämställbara ombyggnad eller senare tillbyggnad av nya bostadslägenheter är färdig. Definitionen har setts över bland annat på grund av det föreslagna

vidsträcktare tillämpningsområdet för 2 kap., men i huvudsak motsvarar den 1 kap. 2 § 3 punkten i gällande lag.

På samma sätt som i definitionen av stiftande delägare har i definitionen av byggnadsfasen beaktats att tillämpningsområdet för 2 kap. har utvidgats till att omfatta alla bostadssammanslutningar och inte enbart bostadsaktiebolag och andra aktiebolag. Dessutom har i definitionen av byggnadsfasen beaktats att bestämmelserna i 2 kap. gäller när bostadslägenheter som byggs till för en sammanslutning senare bjuds ut till en konsument.

I stället för begreppet ombyggd byggnad används begreppet med nybyggnad jämställbar ombyggnad. Detta förtydligande har gjorts för att det i praktiken förekommit oklarhet i fråga om omfattningen av den ombyggnad som avses i definitionen.

Preciseringen av definitionen ändras inte nuläget i sak, eftersom det ursprungliga syftet enligt regeringens proposition om lagen om bostadsköp (RP 14/1994 rd, s. 50) var att bara ombyggnads- och förbättringsarbeten som kan jämföras med nybyggnad skall anses vara i definitionen avsedd ombyggnad. Sådan ombyggnad är det fråga om när en hel byggnad byggs om på ett sådant sätt att den kan jämföras med en ny byggnad. Bestämmelserna i lagens 2 och 4 kap. blir tillämpliga bara i sådana fall.

Byggnadsfasen avslutas enligt 2 mom. när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden eller byggnaderna för användning och en i 2 kap. 23 § avsedd styrelse har valts för sammanslutningen. Också denna bestämmelse har setts över så att den gäller alla bostadssammanslutningar. I övrigt svarar den mot 1 kap. 2 § 3 punkten i gällande lag.

Den första meningen i paragrafens 3 mom. innehåller en specialbestämmelse om delägarsammanslutningar, det vill säga bostadssammanslutningar där över hälften av antalet bostadslägenheter är delägarbostäder. I delägarsammanslutningar avslutas byggnadsfasen redan när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt sammanslutningens byggnad eller byggnader i sin helhet för användning. Köparna av delägarbostäder förvärvar i allmänhet i det första stadiet en minoritetsandel i aktier eller andelar i sammanslutningen och

den stiftande delägaren behåller majoritetsandelen. Därför övergår inte bestämmanderätten i sammanslutningen till köparna på normalt sätt när byggnaderna står färdiga. Det är också möjligt att den stiftande delägaren behåller majoritetsandelen i de aktier eller andelar som ger rätt att besitta en delägarbostad under byggnadens hela livscykel. Därför kan byggnadsfasens slut inte i delägarsammanslutningar knytas till förvaltningens övergång till köparna.

Momentets andra mening innehåller en specialbestämmelse om tillbyggnad som avses i 2 kap. 1 c §. Vid tillbyggnad avslutas byggnadsfasen när de nya bostadslägenheterna har godkänts för användning. Inte heller vid tillbyggnad är det skäl att göra byggnadsfasens slut beroende av besittningens överlåtelse till köparna av de nya bostäderna, eftersom en stiftande delägare inte har bestämmanderätt i sammanslutningen på samma sätt som vid nybyggnad. Köparen av en ny bostad kan delta i sammanslutningens beslutsfattande med de rättigheter som bolagsrätten tillåter så snart köparen antecknats i aktieägarförteckningen eller lämnat en tillförlitlig utredning över sitt förvärv.

2 kap. **Köparens skydd under byggnadsfasen**

Kapitlets rubrik har setts över på grund av det utvidgade tillämpningsområdet.

1 §. Kapitlets tillämpningsområde. De föreslagna ändringarna i paragrafens 1 mom. beror på att kapitlets tillämpningsområde blir vidsträcktare. Enligt momentet skall kapitlet tillämpas när en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet bjuds ut till försäljning till konsumenter innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bolagets samtliga byggnader eller tillbyggda lägenheter för användning. Bestämmelserna i kapitlet gäller således också andelar i sammanslutningar och tillbyggnad. Dessutom utvidgas kapitlets tillämpningsområde, på grund av att lagens allmänna tillämpningsområde blir vidsträcktare, till att omfatta utbud av delägarbostäder för försäljning till konsumenter under byggnadsfasen. Orsakerna till att tillämpningsområdet utvidgas be-

handlas i avsnitten 2.2 och 2.3 i de allmänna motiven.

Med att bjuda ut till försäljning avses enligt 2 mom. 1 punkten i paragrafen att en andel i en sammanslutning bjuds ut på sådana villkor att en konsument inte utan påföljder kan dra sig ur köpet. Bestämmelsen motsvarar den andra meningen i 2 kap. 1 § 1 mom. i gällande lag.

Momentets 2 punkt är ny. Enligt den avses med att bjuda ut till försäljning också att en andel i en sammanslutning bjuds ut på sådana villkor att en konsument kan dra sig ur köpet utan påföljder, men att konsumenten för att reservera andelen måste betala ett penningbelopp som överstiger fyra procent av köpesumman enligt avtalet om reservering. Penningbeloppet motsvarar det belopp som en anbudsgivare kan förlora som handpenning eller som säljaren kan bli skyldig att betala som gottgörelse enligt förslaget. Om man således kräver att en konsument under byggnadsfasen skall betala ett större belopp än vad konsumenten skulle kunna förlora som handpenning, kommer utbudandet av bostäderna att höra till det skyddssystem som kapitlet gäller. En stiftande delägare skall således bland annat se till att de lagfästa säkerheterna ställs.

Som en i 2 mom. avsedd påföljd betraktas enligt paragrafens 3 mom. inte en skyldighet att betala ett sådant vederlag som konsumenten förbundit sig att betala för ett särskilt uppdrag som gäller planering av till- eller ombyggnad. Särskilt vid förhandsmarknadsföringen av dyrare bostäder erbjuder man ofta dem som överväger ett bostadsköp möjligheten att göra till och med rätt stora ändringar i bostaden. Den extra arbetet kan förutsätta särskild planering som en stiftande delägare är redo att utföra enbart mot vederlag. Det har inte ansetts vara ändamålsenligt att vederlag som debiteras för ett uppdrag av detta slag skulle leda till att skyddssystemet under byggnadsfasen skulle bli tillämpligt om marknadsföringen av bostäderna annars är sådan att den inte hör till kapitlets tillämpningsområde.

Ett i momentet avsett uppdrag skall vara verkligt. Om man exempelvis på en stiftande delägars initiativ ingår ett särskilt planeringsavtal men avtalet gäller sedvanlig plane-

ring i anslutning till bostadsbyggande och inte uppfyllande av köparens särskilda önskemål, kan förfarandet anses vara ett kringgående av skyddssystemet under byggnadsfasen. Vederlag som grundar sig på avtal av ett sådant slag inberäknas i det penningbelopp som avses i 1 mom. 2 punkten, vilket kan leda till att kapitlet blir tillämpligt.

1 a §. Tillämpning av bestämmelserna på andra bostadssammanslutningar. Paragrafen är ny och följer av att kapitlet fått ett vidsträcktare tillämpningsområde. Enligt paragrafen gäller bestämmelserna om aktiebolag och bostadsaktier i kapitlet i tillämpliga delar också andra bostadssammanslutningar och sådana andelar i sammanslutningar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet. Likaså gäller bestämmelserna om aktiebrev i tillämpliga delar andra dokument som bekräftar besittnings- eller äganderätt.

1 b §. Begränsningar i tillämpningsområdet. Enligt paragrafen skall kapitlet inte tillämpas om bolagets byggnader omfattar eller kommer att omfatta sammanlagt högst tre bostadslägenheter och det inte är fråga om ett bostadsaktiebolag eller ett bostadsandelslag. Paragrafen motsvarar i huvudsak 2 kap. 1 § 2 mom. i gällande lag. Med bostadsaktiebolag jämföras på grund av det vidsträcktare tillämpningsområdet bostadsandelslag på vilka kapitlet skall tillämpas när andelar i dem bjuds ut till konsument, oberoende av hur många bostadslägenheter det finns i bostadsandelslaget.

1 c §. Tillbyggnad. Paragrafen är ny och i den föreskrivs om tillämpning av kapitlet på tillbyggnad. Med tillbyggnad avses byggande av nya bostadslägenheter för ett bolag som redan finns och som förvaltas av aktieägarna. Vanligtvis bygger man till nya bostadslägenheter på vinden i gamla flervåningshus, men det kan också vara fråga om att bygga en ny bostadsbyggnad. De i paragrafen uppräknade bestämmelserna blir tillämpliga på tillbyggnad, om aktier som ger rätt att besitta de nya bostadslägenheterna börjar bjudas ut till försäljning till konsument innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt de nya bostadslägenheterna för användning.

Paragrafens 1 mom. gäller tillbyggnadsprojekt där de nya bostadslägenheterna bjuds ut till försäljning till konsument av någon an-

nan än det bolag som bostadslägenheterna byggs för. Den som genomför projektet och säljer bostäderna är således någon annan än bolaget, i vanliga fall ett byggföretag som själv tecknat de aktier som ger besittningsrätt till de nya bostäderna. I ett sådant fall tillämpas bestämmelserna om stiftande delägare på det byggföretag som tecknat aktierna. På samma sätt som i nybyggnadsprojekt eller vid ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad, gäller en stiftande delägars skyldigheter inte de personer som nämns i 1 kap. 4 § 2 mom., fastän de skulle teckna eller annars under byggnadsfasen äga en aktie som ger rätt att besitta en ny bostadslägenhet.

Alla bestämmelser i kapitlet behöver dock inte tillämpas på tillbyggnadsprojekt. Vid en jämförelse av tillbyggnadsprojekt som avses i momentet med nybyggnadsprojekt är den viktigaste skillnaden den att man i de fall som avses i momentet inte tillämpar bestämmelserna i 2 kap. 8—10 § som gäller bolagets ekonomiplan. Syftet med en ekonomiplan är att säkerställa att bolaget när det överlämnas till aktieägarna för förvaltning har en avtalsenlig ekonomisk ställning. Den som genomför ett tillbyggnadsprojekt har dock inte sådan bestämmanderätt i bolaget att denne skulle kunna besluta om frågor som påverkar bolagets ekonomiska ställning, exempelvis om lån som tas upp för bolagets räkning under byggnadsfasen eller andra förbindelser som förpliktar bolaget.

Det är inte heller ändamålsenligt att vid tillbyggnadsprojekt tillämpa bestämmelserna i 20—22 § om aktieköparstämma och med dem förknippade bestämmelser om observatör för byggnadsarbetet och revisor, eftersom antalet nya bostäder i allmänhet är litet. Både för att bevaka bolagets gamla aktieägares och de nya köparnas intressen räcker det med att bolaget har rätt att övervaka byggnadsarbetet. Den med dessa paragrafer förknippade bestämmelsen i 4 a § 3 mom. som gäller skyldigheten för den som förvarar skyddsdokument att vid behov upplysa aktieköparna om deras rätt att få en aktieköparstämma sammankallad tillämpas således inte heller vid tillbyggnad. Detsamma gäller skyldigheten att i köpebrevet nämna om köparnas rätt att vid aktieköparstämma välja revisor och observatör för byggnadsarbetet i enlighet med

11 a § 8 punkten.

Eftersom en stiftande delägare inte vid tillbyggnad har samma bestämmanderätt som vid sedvanlig nybyggnad, tillämpas inte heller 23 och 23 a §, vilka gäller förvaltningens överlåtelse, på tillbyggnadsprojekt som avses i momentet.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om sådana tillbyggnadsprojekt där bolaget självt för teckning till konsumenter bjuder ut aktier som ger rätt att besitta de nya bostadslägenheter som byggs för bolaget. I sådana fall är det bolaget som har de skyldigheter som i lagen föreskrivs för en stiftande delägare. Inte heller i tillbyggnadsprojekt av detta slag är det skäl att tillämpa de bestämmelser som nämns i 1 mom. Dessutom är inte bestämmelserna om insolvenssäkerhet i 19 eller 19 a—19 c § tillämpliga. Orsakerna till att insolvenssäkerhet inte behöver krävas av bolaget behandlas i avsnitt 2.3 i den allmänna motiveringen.

De fall som avses i momentet är sällsynta i praktiken eftersom 5 § i lagen om bostadsaktiebolag i andra än i sedvanliga tillbyggnadsprojekt hindrar att den vederlagsfinansiering som debiteras av aktieägarna används exempelvis för att täcka de lånekostnader som bolaget har i samband med tillbyggnaden. I praktiken krävs också vid tillbyggnad på åtgärd av bolaget av nya lokaler som är avsedda att besittas av aktieägare att alla aktieägare ger sitt samtycke.

3 §. Skyddsdokument. En stiftande delägare skall enligt paragrafen se till att de handlingar som gäller aktiebolaget och byggnadsprojektet och vilka fastställts genom förordning av statsrådet (*skyddsdokument*) överlämnas i förvar i enlighet med kapitlet. Paragrafen har i sak samma innehåll som 2 kap. 3 § i gällande lag, men lydelsen har setts över bland annat på grund av det vidsträcktare tillämpningsområdet.

4 §. Deponering av skyddsdokument. Ändringar föreslås i paragrafens 1 mom. Om ett aktiebolag inte hos ett kreditinstitut tar upp en i momentet avsedd kredit som skall betalas efter byggnadsfasen, skall den länsstyrelse inom vars område bolagets byggnader är belägna förvara skyddsdokumentet. Nuförtiden är det i fall av detta slag länsstyrelsen på bolagets hemort som förvarar dem. Bostads-

aktiebolagets eller någon annan bostadssammanslutnings hemort är inte nödvändigtvis den ort där sammanslutningens byggnader är belägna. För köparna är det dock praktiskt att skyddsdokumenten förvaras hos den länsstyrelse inom vars område byggnaderna är belägna. Av samma orsak föreslås att momentet också ändras så att den bank eller det kreditinstitut som förvarar skyddsdokumenten om möjligt förvarar dem på den ort där bolagets byggnader är belägna.

Den ort på vilken skyddsdokumenten förvaras är alltså i princip den ort som bolagets byggnader är belägna på. Dokumenten kan förvaras annorstädes bara om det saknas möjligheter att förvara dokumenten på den ort där byggnaderna är belägna. Så är fallet exempelvis om den bank som förvarar skyddsdokumenten inte har ett verksamhetsställe på orten i fråga. Också då skall strävan vara att förvara dokumenten möjligast nära den ort på vilken byggnaderna är belägna.

Bestämmelserna i paragrafens 4 mom. flyttas enligt förslaget till 4 a § i den föreslagna lagen.

4 a §. Granskning av skyddsdokumenten och överlämnande av dem efter byggnadsfasen. Paragrafens 1 mom. motsvarar de två första meningarna i kapitlets nuvarande 4 § 4 mom.

Enligt den första meningen i paragrafens 2 mom. skall den som förvarar skyddsdokumenten under byggnadsfasen övervaka och granska att säkerheterna enligt 17 § uppfyller föreskrivna krav och underrätta stiftande delägare och aktieköpare om de eventuella brister. För närvarande behöver bara aktieägarna underrättas om bristerna. Det är dock motiverat att också en stiftande delägare får kännedom om bristerna så att denne får tillfälle att råda bot på dem.

Bestämmelserna i paragrafens 3 mom. är nya och syftar till att säkerställa att en i 20 § avsedd aktieköparstämma sammankallas. Enligt momentet skall den som förvarar skyddsdokumenten övervaka de köpeavtal som delgetts denne enligt 11 §. När köpeavtal för en fjärdedel av bostadslägenheterna har delgetts den som förvarar skyddsdokumenten och förvararen inte inom en månad efter detta har delgetts en kallelse till aktieköparstämma, skall förvararen enligt mo-

mentet utan dröjsmål upplysa aktieköparna om deras rätt att hos länsstyrelsen ansöka om ett bemyndigande att sammankalla aktieköparstämma på bolagets bekostnad. Förvararen är således inte skyldig att särskilt utreda antalet gjorda köp, utan det räcker med att förvararen övervakar de köpeavtal som en stiftande delägare delgett förvararen.

Bestämmelserna i 2 och 3 mom. tillämpas inte när det gäller delägarbolag eftersom säkerheter enligt 17 § inte behöver ställas i ett delägarbolag och aktieköparstämma inte heller behöver ordnas i ett delägarbolag.

När byggnadsfasen har avslutats skall skyddsdokumenten enligt paragrafens 4 mom. överlämnas till aktiebolaget. Bestämmelsen motsvarar 2 kap. 4 § 4 mom. i gällande lag.

5 §. Utlämnande av uppgifter i skyddsdokumenten. I paragrafen föreskrivs om vem som har rätt att få uppgifter i skyddsdokumenten. Enligt det föreslagna tillägget till paragrafen har också den som behöver uppgifter i skyddsdokumenten för ett förmedlingsuppdrag en sådan rätt.

Den som fått i uppdrag att göra ett köp har redan med stöd av nuvarande bestämmelser rätt att få upplysningar i egenskap av företrädare för den som planerar köpet. Det är dock skäl att utvidga rätten att få upplysningar med tanke på fall där en stiftande delägare gett ett förmedlingsuppdrag till en fastighetsförmedlingsrörelse eller till någon annan. Fastighetsförmedlingsrörelsen behöver uppgifter som finns i skyddsdokumenten för att kunna uppfylla sin egen upplysnings- och utredningsskyldighet enligt 9 och 11 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Likaså kan uppgifterna behövas för att uppdragstagaren skall kunna uppfylla sin upplysningsskyldighet enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder.

6 §. Förvaring och överlåtelse av aktiebrev. I paragrafens 1 mom. finns bestämmelser om tryckning av aktiebrev och förvaring av dem samt om det intyg som skall ges till innehavaren av en panträtt. Momentet motsvarar 2 kap. 6 § 1 mom. i gällande lag.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om överlåtelse av aktiebrev till köparen. Enligt gällande moment får förvararen inte utan säljarens

samtycke överlåta aktiebrevet till köparen förrän det har utretts att köparen fullgjort sin skyldighet att betala köpesumman och andra därmed jämställbara skyldigheter enligt köpebrevet. Det är vanligt att köparen i samband med ett bostadsköp under byggnadsfasen avtalar med en stiftande delägare om tilläggs- eller ombyggnadsarbeten i bostaden. I den bestämmelse som enligt förslaget fogas till lagen jämställs betalningsförpliktelser som köparen har enligt avtalet med köpesumman, om priset för tilläggs- eller ombyggnadsarbetena enligt avtalet skall betalas senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Förvararen får således inte utan säljarens samtycke överlåta aktiebrevet till köparen om inte köparen företer utredning över att också dessa förpliktelser har uppfyllts.

Förvararen skall beakta tilläggs- eller ombyggnadsarbetena bara om den stiftande delägare delgett förvararen avtalet eller förvararen annars fått kännedom om köparens ifrågavarande förpliktelser. Förvararen är inte skyldig att undersöka om ett avtal som gäller tilläggs- eller ombyggnadsarbeten ansluter sig till aktieköpet. Det ligger i den stiftande delägarens intresse att upplysa förvararen om avtalsförpliktelser av detta slag för att de skall kunna beaktas vid överlåtelse av aktiebrevet.

Om tilläggs- eller ombyggnadsarbetena till följd av den stiftande delägarens avtalsbrott inte har utförts i enlighet med avtalet vid den tidpunkt då köpesumman borde betalas, skall aktiebrevet överlåtas till köparen fastän köparen inte skulle ha uppfyllt sina förpliktelser enligt avtalet om tilläggs- eller ombyggnadsarbeten.

Till paragrafens 3 mom. har fogats de bestämmelser som för tillfället finns i 2 mom. och som gäller överlåtelse av aktiebrevet till panthavaren i stället för till köparen, om den sålda aktien är pantsatt eller till aktieägaren, det vill säga den stiftande delägaren, om aktierna inte har sålts.

Paragrafens 4 mom. gäller förvaring av aktiebrevet till en delägarbostad och överlåtelse av ett sådant aktiebrev. Enligt momentet skall den som förvarar skyddsdokumenten förvara aktiebrevet så länge som äganderätten till aktierna är delad. Detta arrangemang har ansetts vara befogat för att trygga både

köparens och den stiftande delägarens ställning. Förvararens skyldighet att förvara skyddsdokumenten kan i sådana fall fortgå länge efter att bolagets byggnader har blivit färdiga. Förvararen får överlåta aktiebrevet till köparen eller innehavaren av en panträtt först när äganderätten i sin helhet har övergått till köparen. På överlåtelserna tillämpas dessutom vad som föreskrivs i 2 och 3 mom.

6 a §. Förvaring och överlåtelse av pantbrev. I paragrafens 1 mom. har det gjorts tekniska preciseringar som följer av jordabalkens ikraftträdande, men i övrigt motsvarar momentet 6 § 3 mom. i detta kapitel i gällande lag.

I den föreslagna paragrafens 2 mom. finns för klarhetens skull en bestämmelse enligt vilken de pantbrev som inte används som säkerhet för bolagets skulder överlämnas till bolaget.

7 §. Arvoden för förvararens uppdrag. I paragrafen har det gjorts en precisering som följer av jordabalkens ikraftträdande: den nuvarande termen skuldebrev har ändrats till pantbrev.

8 §. Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen. Huvudregeln är att det sammanlagda skuldbelopp som antecknats i ekonomiplanen får höjas endast om alla aktieköpare samtycker till det. Undantag från huvudregeln är arvoden och andra utgifter som uppstår till följd av det arbete som den av aktieköparna valda revisorn och observatören för byggnadsarbetet utför. I praktiken har det förekommit oklarhet i fråga om huruvida aktieköparnas särskilda samtycke behövs för att beakta dessa utgifter i ekonomiplanen fastän aktieköparna själva beslutar om valet av revisor och observatör. I syfte att klargöra frågan föreslås i 2 mom. en ny bestämmelse enligt vilken samtycke inte behövs.

11 §. Överlåtelse och pantsättning av aktier. Enligt gällande 1 mom. binder ett köpeavtal inte köparen innan en säkerhet för fullgörande av köpeavtalet har ställts enligt 17 §. Säkerheterna enligt nämnda paragraf gäller inte delägarbolag, utan på dem tillämpas bestämmelserna i 18 b § i den föreslagna lagen. Därför föreslås i momentet en bestämmelse enligt vilken ett köpeavtal som gäller aktier i ett delägarbolag eller andelar i sådana aktier

inte binder köparen förrän en säkerhet för fullgörande av avtalet har ställts enligt 18 b §.

Paragrafens 2 mom. upphävs enligt förslaget. I momentet finns ett bemyndigande att utfärda bestämmelser om köpeavtalets innehåll genom förordning samt ett bemyndigande för miljöministeriet att fastställa formulär för köpeavtalet. Det har ansetts vara ändamålsenligare att reglera det viktigaste innehållet i ett köpeavtal direkt genom lag.

11 a §. Innehållet i ett köpeavtal. I paragrafen föreskrivs vilket innehåll ett köpeavtal skall ha vid försäljning av de aktier eller andelar i sin helhet som ger rätt att besitta en bostadslägenhet. Angående innehållet i ett köpeavtal om en delägarbostad föreskrivs i 11 b §.

Bestämmelserna i paragrafen tillämpas när en stiftande delägare säljer en bostadsaktie under byggnadsfasen. I förslaget liksom i den nuvarande lagen finns inga bestämmelser om avtalets form eller innehåll om köpet ingås när byggnadsfasen har avslutats.

Av köpeavtalet skall enligt 1 punkten föremålet för köpet framgå. Föremålet för köpet skall specificeras med sådan noggrannhet att det går att reda ut vilken aktie eller annan andel i en sammanslutning det är fråga om. I praktiken bör i köpeavtalet i allmänhet antecknas åtminstone bostadsaktiebolagets eller sammanslutningens firma, företags- och organisationsnummer samt adress, numren på aktierna eller andelarna i sammanslutningen eller motsvarande beteckningar och bostadens adress.

Enligt 2 punkten skall parterna i köpet framgå av köpeavtalet. I syfte att specificera vem det är fråga om skall i avtalet förutom namnen anges personbeteckningar eller företags- och organisationsnummer samt parternas adresser och annan kontaktinformation.

Av avtalet skall enligt 3 punkten framgå köpesumman samt det skuldfria priset, om det avviker från köpesumman, numret på eller någon annan uppgift om det i 12 § avsedda konto som köpesumman skall betalas in på samt betalningstidtabell och andra betalningsvillkor. Som betalningsvillkor skall även betraktas bestämmelsen i 4 kap. 29 § 3 mom. enligt vilken minst två procent av köpesumman skall betalas genom att beloppet

deponeras för säljarens räkning i en bank från vilken säljaren får lyfta beloppet tidigast en månad efter att köparen fått bostaden i sin besittning.

Av köpeavtalet skall enligt 4 punkten i momentet framgå antingen tidpunkten för färdigställande av bostaden och tidpunkten för överlåtelse av bostadens besittning eller en uppskattning av dessa tidpunkter.

I avtalet skall också finnas uppgifter om de skyddssystem som i huvudsak tryggar köparens ställning och uppgifter om hur skyddssystemen används. Sådana är först och främst köparens rätt att få upplysningar om skyddsdokumentet enligt 5 punkten. I det syftet skall i köpeavtalet nämnas vem som förvarar skyddsdokumentet och var de förvaras. Enligt 6 punkten skall i köpeavtalet anges arten och beloppet av de säkerheter som ställs till förmån för bolaget och aktieköparna, med andra ord de säkerheter som avses i 17 och 19 §. Om en bostadsaktie säljs i ett delägarbolag, skall i avtalet finnas uppgifter om de säkerheter som avses i 18 b och 19 §. Enligt paragrafens 7 punkt skall det också framgå vid vilken tidpunkt en i 17 och 18 b § avsedd säkerhet frigörs utan köparens samtycke och hur köparen skall förfara för att hindra att säkerheten frigörs.

I köpeavtalet skall enligt 8 punkten nämnas att köparen har rätt att vid aktieköparstämma välja revisor och observatör för byggnadsarbetet. Bestämmelserna om aktieköparstämma i kapitlet gäller inte delägarbolag. Därför behöver de uppgifter som nämns i denna punkt inte finnas i köpeavtalet vid försäljning av en bostadsaktie i ett sådant bolag.

Enligt 9 punkten skall köpeavtalet innehålla uppgifter om säljarens skyldighet att ordna årsgranskning samt en redogörelse för bestämmelserna om reklamation i 4 kap. 19 §. Enligt denna punkt skall i avtalet för det första nämnas att köparen i allmänhet förlorar sin rätt att åberopa fel som köparen borde ha upptäckt senast vid årsgranskningen, om inte köparen anmäler felet inom en skälig, minst tre veckor lång tid från delfåendet av protokollet från årsgranskningen. Dessutom skall nämnas när och till vem köparen skall anmäla fel som köparen upptäcker efter årsgranskningen och sina krav med anledning av felen.

11 b §. Innehållet i avtal om köp av delägarbostad. I paragrafen föreskrivs om innehållet i ett avtal om köp av en delägarbostad under byggnadsfasen. Paragrafens 1 mom. gäller delägarbostäder som hör till tillämpningsområdet för lagen om delägarbostäder som finansierats med räntestödslån för hyresbostäder. I köpeavtalet för en sådan bostad skall nämnas de uppgifter som anges i 3 § 2 mom. i lagen i fråga. I köpeavtalet skall också nämnas de uppgifter som anges i 11 a § 4—7 och 9 punkten, det vill säga tidpunkten för färdigställande av bostaden och tidpunkten för överlåtelse av bostadens besittning eller en uppskattning av dessa tidpunkter, köparens rätt att få upplysningar om skyddsdokumenterna samt uppgifter om den som förvarar skyddsdokumenterna och adressen till förvaringsstället, arten och beloppet av de säkerheter som ställts till förmån för bolaget och aktieköparna, när en säkerhet enligt 18 b § frigörs utan köparens samtycke och hur köparen skall förfara om köparen vill hindra att säkerheten frigörs, säljarens skyldighet att ordna årsgranskning samt en redogörelse för bestämmelserna om reklamation. De uppgifter som anges i 8 punkten i nämnda paragraf behövs inte, eftersom en stiftande delägare i en delägarsammanslutning inte är skyldig att ordna aktieköparstämma.

I köpeavtalet för en fritt finansierad delägarbostad skall enligt 2 mom. först och främst nämnas de uppgifter som anges i 11 a § 1—7 och 9 punkten. Dessutom skall i köpeavtalet enligt momentet nämnas om köparen har möjlighet att köpa tilläggsandelar i delägarbostaden, tilläggsandelarnas pris eller grunderna för bestämmande av priset och andra viktiga avtalsvillkor samt huruvida säljaren förbinder sig att återköpa de sålda andelarna och de huvudsakliga villkoren för återköp.

12 §. Betalningskonto för köpesumman. Enligt paragrafens 1 mom. skall en stiftande delägare särskilt för varje byggnadsprojekt öppna ett separat konto i den depositionsbank som förvarar skyddsdokumenterna eller, om skyddsdokumenterna förvaras av någon annan, i en depositionsbank som förvararen godkânt.

Till skillnad från vad som gäller i dag, behöver betalningskontot för köpesummorna inte öppnas i bolagets namn. Den gällande

bestämmelsen har orsakat osäkerhet och meningsskiljaktigheter i fråga om vem som har rätt att använda kontot. Med tanke på köparens skydd har det ansetts vara tillräckligt att betalningskontona är separata och projektspecifika. Dessutom föreslås i att det i enlighet med gällande bestämmelser föreskrivs att de medel som finns på kontot inte får användas för ändamål som är främmande för byggnadsprojektet.

Eftersom det är fråga om den stiftande delägens konto har det varit nödvändigt att till paragrafen foga ett nytt 3 mom. genom vilket bolagets revisor och den revisor som aktieägarna eventuellt valt ges rätt att utan hinder av bestämmelserna om tystnadsplikt få uppgifter om användningen av betalningskontot för köpesumman.

13 §. Förbud mot utmätning av sålda aktier och fordringar som grundar sig på köp. I paragrafens 2 mom. där det föreskrivs om förbud mot utmätning av fordringar som grundar sig på aktieköp föreslås en teknisk precisering. Enligt gällande moment kan en fordran som grundar sig på ett aktieköp inte utmätas för en stiftande delägars skuld till den del som bostadsaktiebolaget enligt lagen om aktiebolag har en fordran mot den stiftande delägaren. Eftersom kapitlets tillämpningsområde förutom bostadsaktiebolag även omfattar andra aktiebolag, föreslås bestämmelsens lydelse ändras så att den gäller aktiebolag i allmänhet och inte bara bostadsaktiebolag.

14 §. Verkningar av en stiftande delägars konkurs. I paragrafens 3 mom. föreskrivs att beslutanderätten i ett bostadsaktiebolag övergår till aktieköparna, om köparna inte häver sina köp fast konkursboet inte binder sig till avtalen om aktieköp. Av orsaker som framgår i motiven till 13 § 2 mom. föreslås att momentet ändras så att det gäller aktiebolag i allmänhet.

15 §. Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie. I paragrafens 4 mom. föreskrivs om vem som utan hinder av tystnadsplikten har rätt att få uppgifter ur den aktieförteckning som förs av den som förvarar skyddsdokumenterna. Enligt den föreslagna ändringen i momentet skall också den som behöver uppgifterna för skötseln av ett förmedlingsuppdrag ha rätt att få uppgifter. Or-

sakerna till ändringen är desamma som orsakerna till den motsvarande föreslagna ändringen i 5 §. Också skötseln av ett förmedlingsuppdrag som gäller en hyresbostad kan kräva att uppgifter som avses i paragrafen inhämtas.

17 §. Säkerhet för fullgörande av avtal om byggande och avtal om köp av bostadsaktier. I paragrafen föreskrivs om en stiftande delägars skyldighet att ställa säkerhet för fullgörande av avtal om byggande eller ombyggnad samt avtal om köp av bostadsaktier. I paragrafen avsedda säkerhetsarrangemang tillämpas inte på delägarprojekt. I paragrafens 1 mom. föreslås därför en bestämmelse som hänvisar till 18 b § som gäller delägarbolag.

Momentet förtydligas enligt förslaget så att den säkerhet som där avses skall ställas bara för fullgörande av avtal som gäller köp av bostadsaktier. En stiftande delägare behöver alltså inte se till att den säkerhet som ställs täcker avtal om köp av aktier som ger rätt att besitta andra lokaler, exempelvis affärslägenheter, garage eller lagerlokaler. Den säkerhet som ställs för fullgörande av avtalet om byggande skall däremot täcka byggnaden eller byggnaderna i sin helhet, också eventuella affärslägenheter.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om säkerheten för byggnadsfasen. Enligt gällande moment skall säkerheten för byggnadsfasen till sitt belopp motsvara minst fem procent eller en genom förordning fastställd större andel av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande eller ombyggnad. De entreprenadpriser som utgör grunden för beräkning av säkerheterna avviker från varandra beroende på om det gäller grynderbyggande eller grynderentreprenad. För att säkerheterna skall beräknas på ett enhetligt sätt och vara lika omfattande i vartdera fallet föreslås att kalkylen i stället för entreprenadpriset skall grunda sig på de byggnadskostnader som antecknas i bolagets ekonomiplan. De byggnadskostnader som skall antecknas i ekonomiplanen bestäms närmare genom förordning av statsrådet.

Liksom i dag skall säkerheten för byggnadsfasen ställas innan bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning till konsument. Däremot är begreppet att bjuda ut till försälj-

ning vidsträcktare i förslaget än vad det är för närvarande. Enligt 1 § 2 mom. 2 punkten i lagförslaget avses med att bjuda ut till försäljning också att en bostadsaktie bjuds ut på sådana villkor att en konsument kan dra sig ur köpet utan påföljder, men att konsumenten för att reservera bostadsaktien måste betala ett penningbelopp som överstiger fyra procent av den köpesumma som avtalats i samband med reserveringen. Ändringen innebär att säkerheten för byggnadsfasen i vissa fall skall ställas tidigare än vad som är fallet i dag.

Paragrafens 3 mom. som gäller säkerhet för tiden efter byggnadsfasen har samma innehåll som nuvarande 3 mom.

Bestämmelserna i nuvarande 4 mom. flyttas enligt förslaget i delvis ändrad form till nya 17 a §.

Det nya 4 mom. i lagförslaget gäller beräkning av säkerheten i fall där de skulder från byggnadsfasen som bolaget fortsätter att ansvara för och de andelar av skulderna som faller på de sålda aktierna är klart större än vad som är sedvanligt. Köpesumman för aktierna är på motsvarande sätt klart mindre än vad som är sedvanligt. Eftersom den säkerhet som ställs för fullgörande av köpeavtalen inför tiden beräknas på det sammanlagda beloppet av de sålda aktiernas köpesummor, kan säkerhetsbeloppet i sådana fall bli för litet för att säkerställa fullgörandet av köpeavtalen.

I allmänhet uppgår köpesummorna för bostäder till i genomsnitt 70 procent av aktiernas så kallade skuldfria pris, det vill säga det belopp till vilket förutom köpesumman har lagts de sålda aktiernas andel av bolagets skulder. I praktiken har det dock förekommit fall där köpesummans och skuldens förhållande har varit till och med det motsatta, det vill säga köpesumman har motsvarat ca 30 procent av det skuldfria priset. Det är dock viktigt att säkerhetsbeloppen beräknas på enhetliga grunder så att säkerheterna räcker till i alla situationer. Därför föreslås att det i momentet föreskrivs att om köpesumman för bostadsaktierna är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, skall köpesumman vid beräkning av säkerheten dock anses vara ett penningbelopp som motsvarar 70 procent av de sålda aktiernas skuldfria pris.

17 a §. Användning av säkerhet. I paragrafens 1 och 2 mom. finns huvudreglerna för användning av säkerhet och de motsvarar 17 § 4 mom. i gällande lag. Paragrafens 3 mom. är ny. Den gäller fall där bolagets styrelse har gett samtycke till att säkerheten frigörs, men man inte fått samtycke av dem som köpt bostadsaktierna eller bara en del av dem har gett sitt samtycke. Enligt 18 § 2 mom. i kapitlet kan en stiftande delägare efter att ha fått styrelsens samtycke ersätta den ursprungliga säkerheten med en säkerhet som beräknas enligt 17 § 2 eller 3 mom., men bara till det sammanlagda beloppet av de köpesummor som betalats av de köpare som vägrat ge sitt samtycke.

Även om bolagets styrelse gett sitt samtycke till att säkerheten frigörs och den återstående säkerheten kan vara mycket liten till sitt belopp, gäller säkerheten enligt gällande lag i första hand till godo för bolaget. De nuvarande bestämmelserna kan också leda till att säkerheten inte räcker ens delvis till för att ersätta de aktieköpare för skador som inte gett sitt samtycke till att säkerheten frigörs. Detta kan inte anses vara rättvist. Därför föreslås att det i momentet föreskrivs att säkerheten i ett sådant fall i första hand gäller till förmån för de aktieköpare som vägrat ge sitt samtycke och först i andra hand till förmån för bolaget. Också i de fall som avses i 3 mom. iakttas bestämmelserna om användning av säkerhet i 2 mom., om säkerheten inte räcker till för att täcka köparnas samtliga ersättningskrav.

18 §. Frigörande av säkerhet. Enligt gällande 1 mom. skall säkerheten frigöras, om aktiebolaget eller aktieköparna inte enligt avtalet om byggande eller ombyggnad eller avtalen om aktieköp har någon orsak att vägra frigöra säkerheten. I praktiken har det förekommit fall där bolaget och köparna av bostadsaktier har vägrat ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs fastän den stiftande delägaren har uppfyllt sina avtalsförpliktelser på behörigt sätt. Därför föreslås att momentets lydelse preciseras så att säkerheten skall frigöras, om den stiftande delägaren fullgjort sina skyldigheter enligt avtalet om byggande och avtalen om köp av bostadsaktier. Dessutom förtydligas momentet enligt förslaget så att det uttryckligen framgår av ordalydelsen

att en säkerhet kan frigöras också delvis.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om fall där bolagets styrelse gett sitt samtycke till frigörande av säkerheten, men en del av aktieköparna har vägrat ge sitt samtycke till det. Då kan den ursprungliga säkerheten ersättas med en säkerhet som motsvarar en i 17 § 2 eller 3 mom. angiven procentuell andel av det sammanlagda beloppet av de köpesummor som de aktieköpare som vägrat ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs har betalat. Av motsvarande skäl som när det gäller 17 § föreslås att momentet ändras så att man vid beräkning av säkerhetsbeloppet beaktar den eventuellt mindre än sedvanliga köpesumman och den större än sedvanliga skuld som bolaget ansvarar för. Vid beräkning av den säkerhet som avses i momentet skall som köpesumma således betraktas 70 procent av det sammanlagda beloppet av det skuldfria priset för de aktier som sålts till de aktieköpare som vägrat ge sitt samtycke till frigörande av säkerheten, även om den faktiska köpesummans andel av det skuldfria priset skulle vara mindre än 70 procent.

Paragrafens 3 och 4 mom. motsvarar i huvudsak 3 och 4 mom. i gällande paragraf. Det nya är den hänvisning till konsumentklagomåndsens behörighet att ge rekommendationer i ärenden som gäller frigörande av säkerhet, vilken av informativa skäl fogas till 3 mom.

18 a §. Frigörande av säkerhet utan samtycke. Paragrafen är ny och i den föreskrivs om frigörande av säkerheter som avses i 17 § efter en viss tid utan i 18 § avsett skriftligt samtycke av bolaget och aktieköparna. Skälen till förslaget behandlas i avsnitt 2.3 i den allmänna motiveringen.

Enligt den föreslagna paragrafen frigörs en säkerhet senast 12 månader efter årsgranskningen av bolagets samtliga byggnader. Angående ordnandet av årsgranskning föreskrivs i 4 kap. 18 §. Frigörandet av en säkerhet förutsätter dessutom att bolagets förvaltning har överlåtits till aktieköparna i enlighet med 23 §.

Bolaget eller en köpare av en bostadsaktie kan dock hindra att säkerheten frigörs genom att uttryckligen motsätta sig det. En anmälan om att man motsätter sig räcker dock inte enligt paragrafen, utan den som motsätter sig

att säkerheten frigörs skall föra ärendet till konsumentklagonämnden eller domstol för behandling. Den som motsätter sig att säkerheten frigörs måste således handla aktivt för att godtagbarheten av orsakerna till vägran skall kunna utredas och eventuella menings-skiljaktigheter med den stiftande delägaren lösas.

Ärendet anhängiggörs vid tingsrätten genom en ansökan och det behandlas enligt bestämmelserna i 8 kap. i rättegångsbalken. Om saken är stridig, kan tingsrätten dock besluta att behandlingen av ärendet fortsätter i den ordning som gäller för tvistemål.

Bolaget eller aktieköparen som motsätter sig frigörande skall enligt paragrafen underätta den som beviljat säkerheten om saken samt tillställa denne ett av konsumentklagonämnden eller domstolen utfärdat intyg över att ärendet anhängiggjorts vid äventyr att säkerheten annars frigörs. Om säkerheten är en bankdeposition, skall motståndet meddelas och intyget tillställas den depositionsbank som tagit emot depositionen. Nämnade åtgärder måste vidtas innan säkerheten frigörs i enlighet med paragrafen, det vill säga inom 12 månader efter årsgranskningen. Det räcker alltså inte att ärendet anhängiggjorts vid konsumentklagonämnden eller tingsrätten inom föreskriven tid, utan underrättelsen om vägrandet av samtycke och intyget över att ärendet anhängiggjorts måste också tillställas den som beviljat säkerheten eller depositionsbanken innan den föreskrivna tiden löper ut.

Vid i paragrafen avsett motstånd mot frigörande av säkerheten, är det domstolens lagakraftvunna dom som slutligt avgör huruvida säkerheten frigörs. Säkerheten frigörs således inte om konsumentklagonämnden ger en rekommendation som är fördelaktig för den stiftande delägaren utan också i ett sådant fall krävs alltså ett i 18 § avsett samtycke till att säkerheten frigörs. Ogrundad vägran att ge samtycke kan leda till skadeståndsansvar enligt 18 § 4 mom.

18 b §. Säkerhet för fullgörande av avtal om köp av aktier eller andelar i aktier i delägarbolag. Paragrafen är ny och i den föreskrivs om kraven på säkerhet för en stiftande delägare i ett delägarbolag. Specialbestämmelserna i paragrafen tillämpas på delägar-

bostadsprojekt i stället för de allmänna bestämmelserna i 17 §.

En stiftande delägare i ett delägarbolag är enligt paragrafens 1 mom. skyldig att se till att det till förmån för köparna ställs en säkerhet som avses i paragrafen för fullgörandet av avtalen om köp av bostadsaktier eller andelar i sådana aktier. Det är också möjligt att det i ett bolag utöver delägarbostäder finns sådana bostäder till vilkas besittning berättigande aktier säljs i sin helhet under byggnadsfasen. En i paragrafen avsedd säkerhet skall ställas till förmån för både de köpare som skaffar en delägarbostad och de som skaffar hela äganderätten till en aktie. Säkerheten skall vara en bankdeposition, en bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring.

Den i paragrafen avsedda säkerheten avviker från den säkerhet som avses i 17 § på så sätt att säkerheten inte behöver ställas till förmån för bolaget för fullgörande av avtalet om byggande eller ombyggnad. Orsakerna till förslaget behandlas i avsnitt 2.3 i de allmänna motiven.

Säkerheten för byggnadsfasen skall enligt 2 mom. ställas innan aktier eller aktieandelar börjar bjudas ut till försäljning till konsumenter och till sitt belopp vara minst tio procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerhetsbeloppet är detsamma som enligt de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader. Om ett byggprojekt genomförs utan huvudentreprenadavtal exempelvis i form av flera delentreprenader, skall säkerhetsbeloppet beräknas på motsvarande sätt utifrån det sammanlagda entreprenadpriset enligt delentreprenadavtalen.

Säkerheten frigörs enligt momentet tre månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden i fråga för användning. Säkerheten frigörs alltså utan samtycke av bolagets styrelse eller köparna och utan särskilda åtgärder när den i paragrafen föreskrivna tiden löpt ut. Den stiftande delägaren skall tillställa den som förvarar skyddsdokumentet en utredning över godkännandet för användning för att förvararen skall få veta om att säkerheten upphört att gälla.

När säkerheten för byggnadsfasen upphör att gälla skall den följas av en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som skall motsvara

minst två procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande. Säkerheten frigörs två år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden i fråga för användning. Säkerheten motsvarar i fråga om belopp och giltighetstid säkerheten för garanti-tiden enligt de allmänna avtalsvillkoren.

Köparen kan dock enligt momentet hindra att säkerheten frigörs genom att föra saken till domstol eller till konsumentklagonämnden för prövning och underrätta den som beviljat säkerheten eller depositionsbanken om saken. Bestämmelserna motsvarar i detalj bestämmelserna i 18 a §.

I paragrafens 4 mom. finns en bestämmelse för den händelse att säkerheten inte räcker till för att täcka alla ersättningsfordringar. Då skall den fördelas i proportion till fordringarnas storlek.

19 §. Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. I paragrafens 1 mom. föreskrivs om en stiftande delägars skyldighet att se till att det ställs en säkerhet för den händelse att den stiftande delägaren blir insolvent. Säkerheten kan enligt gällande bestämmelse vara en försäkring, en bankgaranti eller borgen av något annat slag som uppfyller de villkor som miljöministeriet fastställt. Att fastställa villkor för borgen passar dåligt ihop med miljöministeriets uppgifter, till vilka bland annat hör den allmänna bostadspolitiken och stödsystemen för boende, men däremot inte avtalsrättsliga frågor. Därför föreslås att uppgiften att fastställa borgensvillkor överförs till Konsumentverket som redan har ett liknande uppgift med stöd av lagen om paketreserverelser (1080/1994).

Också offentliga samfund, närmast de kommunala eller statliga myndigheterna, kan i vissa fall verka som byggherrar vid produktionen av bostäder. Eftersom kommunerna och staten i praktiken inte kan bli insolventa, är det inte nödvändigt att tillämpa det säkerhetssystem som avses i paragrafen på dem. Säkerheten skulle bara medföra tilläggs-kostnader utan att ge köparna av bostäder motsvarande nytta. Därför föreslås i momentet en bestämmelse enligt vilken en stiftande delägare som är en statlig eller kommunal myndighet inte behöver ordna säkerhet för sin insolvens. Om det finns flera stiftande

delägare gäller undantagsbestämmelsen bara dessa offentliga samfund, de övriga måste ställa insolvenssäkerhet.

19 a §. Begränsningar av ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet. Paragrafens 2 mom. ändras enligt förslaget så att ansvarsbegränsningarna när det gäller den som beviljat insolvenssäkerhet bestäms i lagen och inte som för närvarande genom förordning. Bakgrunden till ändringen är 80 § 1 mom. i grundlagen, där det föreskrivs att bestämmelser om grunderna för individens rättigheter och skyldigheter skall utfärdas genom lag.

Enligt det föreslagna momentet får den som beviljat säkerhet begränsa sitt ansvar för aktieköparens och dennes familjemedlemmars boendekostnader så att säkerheten ersätter nödvändiga extra kostnader under högst sex månader. Bestämmelsen motsvarar 7 c § i den gällande förordningen om bostadsköp.

Den som beviljat säkerhet får enligt 7 a § i förordningen om bostadsköp begränsa säkerhetens maximibelopp så att det under säkerhetens hela giltighetstid är 25 procent av de avtalsenliga entreprenadsummorna. I propositionen föreslås att beloppen av de säkerheter som avses i 2 kap. 17 § i lagen om bostadsköp skall baseras på byggnadskostnaderna och inte på entreprenadsummorna. I detta moment föreslås i enlighet med detta att maximibeloppet av ansvaret hos den som beviljat säkerhet skall beräknas utifrån byggnadskostnaderna och inte entreprenadsummorna.

Meningen är att i den nya statsrådsförordningen om skyddsdocument vid bostadsköp för klarhetens skull specificera de olika byggnadskostnadsposter vilkas summa utgör grunden för beräkningen av säkerhetsbeloppen. Byggnadskostnaderna vid grynderbyggande kommer att bli en aning större än de entreprenadsummor som för närvarande används vid beräkning av säkerhetsbeloppen. Således blir insolvensförsäkringens maximibelopp i dessa fall lite högre än vad de är för tillfället. Den praktiska betydelsen har bedömts vara liten. Ändringen har inga verkningar för grynderentreprenader.

Enligt momentet får ansvarets maximibelopp ses över kalenderårsvis enligt ändringen

i hustypsindexet bostadsvåningshus i Statistikcentralens byggnadskostnadsindex (2000=100). Bestämmelsen motsvarar 7 a § i den nuvarande förordningen om bostadsköp.

19 b §. *Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en insolvenssäkerhet.* Med beaktande av kraven i 80 § 1 mom. i grundlagen föreslås att också bestämmelserna om aktiebolagets och aktieköparnas självrisk flyttas till lagen.

Aktiebolagets självrisk får enligt den nuvarande förordningen vara högst två procent av de avtalsenliga entreprenadsummorna. Självriskens procentuella belopp ändras inte, men den beräknas enligt 1 mom. på basis av byggnadskostnaderna. I enlighet med vad som anförs i motiveringen till 19 a §, kommer byggnadskostnaderna vid grynderbyggnad att vara en aning större än de entreprenadsummor som för närvarande används vid beräkning av självrisken. Således blir också aktiebolagets självrisk i dessa fall något större än vad den är i dag. För grynderentreprenad har ändringen inga verkningar.

Aktieköparens självrisk får i dag vara högst en och en halv procent av köpesumman vid det första köpet av bostaden. I det föreslagna momentet preciseras att det är fråga om det skuldfria priset. Syftet med ändringen är att ge aktieköparna en enhetlig ställning så att självriskens belopp inte är beroende av hurvida den första aktieköparen redan i samband med köpet har betalat den del av skulderna som hänför sig till de köpta aktierna. I vissa fall blir aktieköparens självrisk något högre än vad den är i dag.

Aktiebolaget och aktieköparnas självrisk får enligt momentet ses över kalenderårsvis enligt det index som avses i 19 a §. Bestämmelsen motsvarar 7 b § i den nuvarande förordningen om bostadsköp.

Paragrafens 4 mom. som innehåller ett bemyndigande att genom förordning utfärda bestämmelser om användningen av indexet upphävs såsom obehövligt.

19 c §. *Insolvenssäkerhet vid tillbyggnad.* Paragrafen är ny och den innehåller specialbestämmelser om tillämpning av systemet med insolvenssäkerhet vid tillbyggnad. Enligt 1 c § 1 mom. i lagförslaget behövs insolvenssäkerhet bara i sådana tillbyggnadsprojekt där den som genomför projektet, vanli-

gen ett byggföretag, under byggnadsfasen tecknar eller annars äger de aktier som ger rätt att besitta de nya bostäderna. Insolvenssäkerhet behövs däremot inte, om bolaget självt genomför projektet och bjuder ut teckningsrätter direkt till de nya aktieägarna. Orsakerna till den föreslagna lösningen behandlas i avsnitt 2.3 i de allmänna motiven.

Liksom vid nybyggnad, skall säkerheten gälla i tio år. Säkerhetens giltighetstid räknas enligt 1 mom. från att byggnadstillsynsmyndigheten godkände de nya bostadslägenheterna för användning.

Enligt paragrafens 2 mom. svarar den som beviljat säkerheten för de i 19 § 2 mom. avsedda kostnaderna för ett byggfel förutom gentemot bostadsköparna även gentemot bolagets övriga aktieägare och bolaget. Ansvaret hos den som beviljat säkerheten påverkas inte av i vilken del av byggnaden de skador som orsakats av ett fel vid tillbyggnaden framträder.

Tillbyggnad sker ofta på vinden i gamla flervåningshus. I sådana fall är det möjligt att följderna av ett byggfel inte enbart begränsar sig till de nya bostäderna utan kan orsaka skador också i bostäderna nedanom och i allmänhet i byggnaden eller dess konstruktioner. Därför har det ansetts vara viktigt att säkerheten vid behov kan användas för reparation och ersättning av alla sådana skador som orsakats av ett fel vid tillbyggnaden.

På tillbyggnadsprojekt tillämpas till övriga delar också de allmänna bestämmelserna om insolvenssäkerhet. Ansvaret hos den som beviljat säkerheten bestäms således enligt 19 § 2 och 3 mom. Ansvaret omfattar således kostnaderna för utredning av byggfelet och kostnaderna för att avhjälpa felet och reparera den skada som felet orsakat i byggnaden. Den som beviljat säkerheten ansvarar också för både nya och gamla aktieägares och deras familjers behövliga extra boendekostnader under den tid som bostäderna inte kan användas till följd av felet eller skadan eller reparationerna av dem. Den som beviljat säkerheten kan under i 19 § 3 mom. nämnda förutsättningar i stället för reparationskostnader betala en ersättning som motsvarar felets eller skadans betydelse. Tillämpliga blir även bestämmelserna i 19 a § om begränsning av ansvaret hos den som beviljat säkerhet samt

bestämmelserna i 19 b § om aktiebolagets och aktieköparnas självrisk. Med tanke på tillbyggnad preciseras i det föreslagna 3 mom. att maximibeloppet av ansvaret hos den som beviljat säkerhet och aktiebolagets självrisk beräknas på basis av de byggnadskostnader som enligt statsrådets förordning skall antecknas i ekonomiplanen för tillbyggnad.

20 §. Aktieköparstämma. I paragrafens 1 mom. föreskrivs att ett aktiebolags styrelse är skyldig att sammankalla en aktieköparstämma när överlåtelseavtal för minst en fjärdedel av bolagets bostadslägenheter har ingåtts. Av skäl som behandlas i avsnitt 2.3 i den allmänna motiveringen föreslås två tillägg till momentet.

För det första skall i kallelsen uttryckligen nämnas att aktieköparna har rätt att välja revisor och observatör för byggnadsarbetet. Aktieköparna kan på så sätt redan i förväg bereda sig på valet av revisor och observatör för byggnadsarbetet och, om de så önskar, skaffa en egen kandidat för dessa uppgifter. I kallelsen skall också anges vilka andra ärenden som skall behandlas vid stämman. I praktiken har kallelserna ofta varit specificerade på förslaget sätt. Det är dock befogat att föreskriva om saken i lag för att aktieköparna undantagslöst skall få kännedom om stämmans betydelse.

Den andra förändringen är att kallelsen skall sändas för kännedom till den som förvarar skyddsdokumentet. Bestämmelsen har samband med det nya 4 a § 3 mom. i lagförslaget enligt vilket den som förvarar skyddsdokumentet skall övervaka de köpeavtal som delges denne och underrätta aktieköparna om aktieköparstämma inte har sammankallats i enlighet med bestämmelserna. För att den som förvarar skyddsdokumentet skall kunna fullgöra dessa skyldigheter bör denne få kännedom om kallelsen till aktieköparstämma.

Till momentet fogas enligt förslaget vidare en bestämmelse enligt vilken aktieköparstämma inte behöver ordnas i delägarbolag. Syftet med aktieköparstämma är att aktieköparna, om de så önskar, skall kunna välja en av den stiftande delägaren oberoende observatör för byggnadsarbetet och en revisor för att följa hur byggprojektet fortskrider. Köparna av delägarbostäder köper i allmänhet i

det första skedet bara 10—30 procent av de aktier som ger rätt att besitta en bostad och eftersom den stiftande delägaren äger återstoden av aktierna står denne kvar som stor ägare i bolaget också efter att byggnadsfasen har avslutats. Det är i den stiftande delägarrens eget intresse att byggandet utförs på ett sätt som är både tekniskt och ekonomiskt ändamålsenligt. Aktieköparna har inte i sådana fall något särskilt behov av att organisera egen övervakning.

21 §. Revisor vald av aktieköparna. I paragrafen föreskrivs om aktieköparnas rätt att välja en egen revisor utöver bolagets ordinarie revisor, om den av aktieköparna valda revisorns mandatperiod, behörighet och skyldigheter samt att revisorns arvode får läggas till bolagets utgifter oberoende av ekonomiplanen.

I paragrafens 1 mom. föreslås två justeringar. Revisorns mandatperiod, som enligt gällande moment varar till utgången av den räkenskapsperiod som följer när byggnadsfasen har avslutats, varar enligt förslaget bara till utgången av den räkenskapsperiod under vilken byggnadsfasen avslutas. En längre mandatperiod än så har inte ansetts vara behövlig, eftersom byggnadsfasen avslutas först när bolagets förvaltning överlåtits till köparna. Efter att förvaltningen övergått till köparna kan de på normalt sätt påverka valet av revisor för bolaget.

Momentet ändras enligt förslaget så att bolaget förutom för revisorns arvode även svarar för andra kostnader som revisorns verksamhet orsakar, exempelvis resekostnader och att även dessa kostnader kan läggas till bolagets utgifter oberoende av ekonomiplanen. Det är motiverat att alla kostnader som revisorns verksamhet orsakar får läggas till bolagets utgifter utan att ekonomiplanen behöver ändras och aktieköparnas skriftliga samtycken inhämtas.

22 §. Observatör för byggnadsarbetet. Enligt paragrafens 1 mom. svarar aktiebolaget för den av aktieköparna valda observatörens arvode, vilket kan läggas till bolagets utgifter oberoende av ekonomiplanen. Momentet ändras enligt förslaget på samma sätt och av samma skäl som 21 § 1 mom. Enligt förslaget svarar bolaget också för de kostnader som observatörens verksamhet orsakar på

samma sätt som för dennes arvode. Kostnaderna kan läggas till bolagets utgifter oberoende av ekonomiplanen.

23 §. Val av ny styrelse och mellanbokslut. I paragrafen föreskrivs om överförandet av bolagets förvaltning till aktieköparna och i den föreslås två ändringar. Den första ändringen har samband med 18 a § i den föreslagna lagen enligt vilken en säkerhet som avses i 17 § frigörs efter en viss tid utan köparens samtycke, om köparen inte vidtar föreskrivna åtgärder i syfte att hindra säkerheten från att frigöras. För köparen är det viktigt att veta när säkerheten frigörs och hur man skall förfara om man vill motsätta sig frigörandet av säkerheten. Köparens möjligheter att få information har man i propositionen först och främst försökt att säkerställa genom att köpebrevet skall innehålla uppgifter om hur säkerheten frigörs. Dessutom föreslås i paragrafens 1 mom. en bestämmelse enligt vilken man i kallelsen till stämman förutom de ärenden som skall behandlas vid stämman skall nämna den tidpunkt vid vilken en säkerhet som avses i 17 § frigörs utan köparnas samtycke och hur en köpare skall förfara, om denne vill hindra att säkerheten frigörs.

För det andra fogas till paragrafen enligt förslaget ett nytt 3 mom., enligt vilket en i paragrafen avsedd bolagsstämma inte behöver sammankallas i ett delägarbolag. I ett delägarbolag behåller den stiftande delägaren sin bestämmanderätt också efter att byggnadsfasen har avslutats och därför behövs det inte någon bolagsstämma för överlåtelse av bolagets förvaltning.

23 a §. Skadeståndsskyldighet. Paragrafen är ny. Den personliga skadeståndsskyldighet som i paragrafen föreskrivs för medlemmarna av styrelsen under byggnadsfasen syftar till ett effektivare iakttagande av bestämmelserna om överlåtelse av förvaltningen. Grunden för det i paragrafen avsedda ansvaret är en försummelse att sammankalla den i 23 § avsedda bolagsstämma vid vilken överlåtelse av förvaltningen skall ske. Ersättningsskyldigheten omfattar den skada som bolaget och aktieköparna orsakats genom försummelsen.

Enligt 23 § i detta kapitel skall bolagets styrelse utan obefogat dröjsmål sammankalla bolagsstämman när bolagets byggnader har

godkänts för användning. Vid en bedömning av om bolagsstämman sammankallats utan obefogat dröjsmål beaktas den tid som normalt behövs för att sammankalla bolagsstämma för överlåtelse av förvaltningen. Uppgörande av mellanbokslut och andra åtgärder som krävs för att ordna bolagsstämma tar i allmänhet två till tre månader i anspråk. Vid bedömningen kan man också beakta omständigheterna i varje enskilt fall vilka kan ha lett till att det gått åt mera tid än vanligt för att arrangera bolagsstämman.

Skada som skall ersättas enligt paragrafen kan uppstå exempelvis om styrelsen inte vidtagit åtgärder för att avhjälpa fel som konstaterats i byggnaden och dröjsmålet lett till att felen förvärrats och reparationskostnaderna därför stigit.

I paragrafens 2 mom. finns en hänvisning till bestämmelserna om jämkning av skadestånd i 2 kap. i skadeståndslagen (412/1974) och till bestämmelserna i 6 kap. i nämnda lag om fördelning av skadeståndsansvaret. Dessa bestämmelser tillämpas också på styrelsemedlemmars ersättningsansvar.

23 b §. Upplýsingsskyldighet för styrelsen i ett delägarbolag när byggnadsfasen avslutas. Paragrafen är ny och i den föreskrivs om de uppgifter som styrelsen i ett delägarbolag skall lämna köparna av aktier eller aktieandelar utan obefogat dröjsmål när byggnadsfasen avslutats. Även om ett delägarbolags förvaltning inte övergår till köparna i enlighet med 23 §, skall köparna få i 23 § 1 mom. 1 och 2 punkten nämna uppgifter och utredningar, det vill säga bolagets mellanbokslut, en utredning över hur ekonomiplanen har genomförts, revisorernas utlåtanden om dem samt uppgifter om hur byggnadsarbetet genomförts i tekniskt avseende. Dessutom är det skäl att påminna köparna om den tidpunkt vid vilken en säkerhet enligt 18 b § frigörs, och om hur köparna skall förfara om de vill hindra säkerheten från att frigöras.

3 kap. **Reserveringsavgift, handpenning samt standardsättning**

Kapitlets rubrik ändras på grund av det vidsträcktare tillämpningsområdet.

1 §. Kapitlets tillämpningsområde. Kapitlet föreslås få ett vidsträcktare tillämpningsom-

råde. Till kapitlet fogas först och främst bestämmelser om reserveringsavgifter som betalas i samband med förhandsmarknadsföringen av bostäder och om standardsättningsvillkor. Bestämmelserna i kapitlet tillämpas enligt förslaget också då anbudsgivaren eller den som gör reserveringen är någon annan än en konsument.

Enligt 1 mom. 1 punkten i paragrafen tillämpas kapitlet om någon vid förhandsmarknadsföring av bostäder har reserverat en bostad och som säkerhet för sin reservering betalat en avtalad penningssumma till säljaren (*reserveringsavgift*). Begreppet förhandsmarknadsföring behandlas närmare i motiven till 1 kap. 3 § 7 punkten.

Enligt 2 punkten i momentet tillämpas kapitlet då anbudsgivaren som säkerhet för sitt köpeanbud på en bostad betalat säljaren en avtalad penningssumma (*handpenning*). Lagen innehåller redan i dag bestämmelser om handpenning. Det nya är att bestämmelserna också skall tillämpas när anbudsgivaren är ett företag eller en sammanslutning.

Vid sidan av handpenningen har det i praktiken blivit vanligt med ett förfaringssätt där anbudsgivaren förbinder sig till en på förhand avtalad ersättning (*standardsättning*) för den händelse att anbudsgivaren drar sig ur köpet. Med stöd av 3 punkten tillämpas kapitlet också på sådana förbindelser. På detta sätt eftersträvas klarare bestämmelser som tryggar konsumentens eller någon annan anbudsgivares ställning vid arrangemang som är nära jämförbara med betalning av handpenning.

Det är också vanligt att den som är intresserad av en bostad gör ett köpeanbud vid visningen och förbinder sig att betala handpenning som säkerhet för sitt anbud, men att man av praktiska orsaker kommer överens om att handpenningen exempelvis betalas följande vardag. Bestämmelserna om standardsättning i kapitlet tillämpas ända tills handpenningen tagits emot.

I paragrafens 2 mom. finns en hänvisning till lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter där det bland annat föreskrivs om förmedlingsrörelsernas skyldigheter när de tar emot handpenning. I lagförslag 2 i propositionen föreslås att lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

ändras så att det till den fogas bestämmelser om förmedlingsrörelsernas skyldigheter när de tar emot reserveringsavgift som avses i lagen om bostadsköp eller när man i samband med ett köpeanbud kommer överens om standardsättning.

2 §. Bestämmelsernas tvingande natur. Av i avsnitt 2.4 i den allmänna motiveringen angivna skäl föreslås att bestämmelserna i kapitlet skall vara tvingande oftare än vad som är fallet i dag. Bestämmelserna i kapitlet är enligt den föreslagna paragrafen tvingande till fördel för en anbudsgivare som är konsument, om inte något annat uttryckligen framgår. Bestämmelserna blir således tvingande också i de fall där säljaren är en enskild person. I ett köp mellan enskilda personer skall det dock fortfarande vara möjligt att avtala om ersättning för den skada som orsakas motparten till den som drar sig ur ett köp. En bestämmelse om detta finns i 3 § 4 mom.

Av bestämmelsernas tvingande natur följer också att något annat inte får avtalas om reserveringsavgiften: reserveringsavgiften skall återbetalas till den konsument som gjort reserveringen oberoende av orsaken till att reserveringen återkallats.

Från bestämmelserna i kapitlet kan enligt paragrafen avvikelser inte heller göras till nackdel för säljaren om den bostad som är till salu inte hör till dennes näringsverksamhet. En enskild person som säljer en bostad kan i fråga om kunskaper och ställning jämföras med en konsument och därför har det ansetts vara på sin plats att också en sådan person får det specialskydd som tvingande bestämmelser skapar. För säljarens del innebär bestämmelsernas tvingande natur särskilt att säljaren inte heller i allmänhet behöver betala en större ersättning än vad som föreskrivs i 6 § 1 mom., om denne drar sig ur köpet.

Om anbudsgivaren är konsument och säljaren en enskild person, är bestämmelserna i kapitlet med undantag för 3 § 4 mom. således ömsesidigt tvingande. I sådana fall kan man inte genom avtal avvika från lagens bestämmelser till fördel för den konsument som är anbudsgivare eftersom ett avtal samtidigt skulle innebära en avvikelse till nackdel för säljaren som är en enskild person.

Om en fysisk person säljer en begagnad bostad som hör till dennes näringsverksam-

het och som exempelvis har använts som tjänstebostad, och köpeanbudet görs av en konsument, är bestämmelserna i kapitlet inte tvingade till fördel för säljaren. Detsamma gäller, om säljaren är en juridisk person. Bestämmelserna är inte tvingande till fördel för någondera parten, om parterna är näringsidkare eller juridiska personer.

3 §. Handpenningens och standardersättningens betydelse. I paragrafens 2 och 3 mom. föreslås ändringar på grund av att kapitlet enligt förslaget tillämpas också när en standardersättningsförbindelse används som säkerhet för ett anbud.

Säljaren har enligt 2 mom. i förslaget rätt att få den avtalade standardersättningen under samma omständigheter som denne har rätt att behålla handpenningen, det vill säga när köpet inte kommer till stånd av orsaker som beror på anbudsgivaren. Å andra sidan är säljaren enligt 3 mom. i förslaget skyldig att till anbudsgivaren som gottgörelse betala ett belopp som motsvarar standardersättningen på samma grunder som denne är skyldig att betala en gottgörelse som motsvarar den avtalade handpenningen. Gottgörelse skall alltså betalas om säljaren av orsaker som inte beror på anbudsgivaren vägrar ingå köpet på de villkor som avtalats med säljaren eller för säljarens räkning i samband med att standardersättningsförbindelsen ingicks.

Den första meningen i 4 mom., enligt vilken motparten till den som drar sig ur köpet inte har rätt att kräva några andra påföljder än de som avses i 2 och 3 mom., står kvar oförändrad. Av de föreslagna bestämmelserna om standardersättning följer att den påföljdsbegränsning som avses i momentet blir tillämplig också på standardersättningen.

Genom den bestämmelse som enligt förslaget läggs till momentet bevaras enskilda personers rätt att avtala om skadestånd på ett sätt som avviker från bestämmelserna i lagen. Om säljaren är en enskild person och anbudsgivaren konsument, kan de separat komma överens om att den som drar sig ur köpet skall ersätta den faktiska skada som orsakats motparten. Avtalet måste således vara uttryckligt. Bestämmelsen ger inte rätt att avvika från påföljderna enligt 2 eller 3 mom. till skada för den enskilda person som säljer bostaden eller den konsument som ger ett

anbud på bostaden exempelvis genom standardvillkor som tagits in i en köpeanbudshandling som en fastighetsförmedlare tillhandahåller.

3 a §. Reserveringsavgiftens betydelse. Paragrafen är ny. Om en reservering leder till ett köp, skall hela reserveringsavgiften enligt paragrafen räknas som en del av köpesumman. Reserveringsavgiften eller en del av den får således inte ha karaktären av en ersättning för mottagande av reserveringen eller för att reserveringen skall hållas i kraft.

Om ett köp inte kommer till stånd, skall reserveringsavgiften återbetalas i sin helhet. Till skillnad från vad som är fallet när det gäller handpenning påverkar orsaken till att köpet inte kommer till stånd inte skyldigheten att återbetala reserveringsavgiften. Säljaren skall återbetala reserveringsavgiften till den som gjort reserveringen också när köpet inte kommer till stånd av orsaker som beror på den som gjort reserveringen. Reserveringsavgiften skall återbetalas utan dröjsmål efter att den som gjort reserveringen har återkallat sin reservering eller det har blivit klart att byggnadsprojektet inte genomförs. Den som gjort reserveringen har i sin tur inte rätt till en gottgörelse som motsvarar reserveringsavgiften i det fallet att köpet inte kommer till stånd av orsaker som beror på säljaren.

4 §. Förbud att ta emot växlar eller andra löpande förbindelser som handpenning eller reserveringsavgift. Enligt 1 mom. i gällande paragraf är det förbjudet att som handpenning av anbudsgivaren ta emot en växel eller någon annan löpande förbindelse som begränsar anbudsgivarens rätt att på grundvalen av köpeanbudet eller avtalet om handpenning framställa invändningar mot den som i god tro har fått förbindelsen i sin besittning. Momentet preciseras enligt förslaget så att en växel eller någon annan löpande förbindelse inte heller får tas emot som reserveringsavgift. Det är inte känt att växlar skulle ha använts som reserveringsavgift, men trots detta har det ansetts vara skäl att utvidga förbudet till att även gälla reserveringsavgifter. På så sätt säkerställer man reserverarens rätt att få tillbaka reserveringsavgiften och undviker att en tredje man som i god tro fått en växel eller någon annan löpande förbindelse i sin besitt-

ning skulle kunna återropa den betalningsförpliktelse som förbindelsen avser.

I det föreslagna momentet nämns inte längre uttryckligt att en växel eller någon annan löpande förbindelse inte får tas emot av anbudsgivaren. En sådan förbindelse får enligt förslaget överhuvudtaget inte tas emot som handpenning eller reserveringsavgift. Genom ändringen vill man hindra att en växel eller någon annan löpande förbindelse i stället för av anbudsgivaren tas emot av dennes familjemedlem eller någon annan person som hör till dennes närmaste krets.

6 §. Övre gränsen för vissa belopp. Enligt förslaget ändras paragrafens 1 mom. så att bestämmelserna om maximibeloppet av den handpenning som kan förloras och den gottgörelse som skall betalas, vilka för närvarande finns i förordningen om bostadsköp, flyttas till lagen. Motiven till förslaget behandlas i avsnitt 2.4 i den allmänna motiveringen.

Anbudsgivaren kan enligt det föreslagna momentet som handpenning eller standardersättning förlora högst ett belopp som motsvarar fyra procent av köpesumman enligt anbudet. Detsamma skall enligt förslaget gälla den gottgörelse som säljaren kan bli skyldig att betala sin motpart. De övre gränserna motsvarar de övre gränserna enligt de nuvarande bestämmelserna. Det nya är att den övre gränsen enligt det föreslagna momentet gäller också fall där parterna avtalat om standardersättning.

4 kap. Köp av nya bostäder

1 §. Kapitlets tillämpningsområde. Enligt 1 mom. 1 punkten i den föreslagna paragrafen skall kapitlet tillämpas när en stiftande delägare under byggnadsfasen eller efter det säljer en bostad som tas i bruk första gången. Till skillnad från vad som är fallet i dag, tillämpas kapitlet i princip inte exempelvis om en stiftande delägare efter att byggnaden blivit färdig hyr ut bostaden och först senare säljer den till hyresgästen eller till en tredje part. En stiftande delägars ansvar för fel i bostaden bestäms dock fortfarande enligt bestämmelserna i kapitlet. Detta föreskrivs i 6 kap. 1 § 2 mom. Orsakerna till ändringen behandlas i avsnitt 2.5 i den allmänna motiveringen.

Terminologin i punkten har i förslaget preciserats så att man i stället för det nuvarande begreppet bostadsaktie använder begreppet bostad. Ändringen följer av den föreslagna utvidgningen av tillämpningsområdet för 2 kap., till följd av vilken bestämmelserna i 2 kap. förutom när bostadsaktier bjuds ut till försäljning även skall tillämpas när andra andelar i en sammanslutning vilka berättigar till besittning av en bostad bjuds ut till försäljning.

Kapitlet tillämpas enligt 2 punkten i momentet också när en näringsidkare annars säljer en bostad som första gången tas i bruk efter nybyggnad eller ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad. Enligt förslaget förtydligas bestämmelsen så att tillämpning av kapitlet förutsätter att ombyggnaden skall vara jämförbar med nybyggnad. Preciseringsändringen följer av motsvarande förtydligande som görs i definitionen av byggnadsfasen i 1 kap. 5 §.

Kapitlet tillämpas enligt 2 mom. i paragrafen också om det i samband med ett bostadsköp också säljs en aktie eller andel som ger rätt att besitta lokaler som har nära anknytning till boendet, exempelvis garage eller förrådsrum i anslutning till bostadsbyggnaderna. Bestämmelsen motsvarar i övrigt gällande bestämmelse i 1 §, men i den görs enligt förslaget en motsvarande terminologisk precisering som i 1 mom. 1 punkten.

Den paragrafhänvisning som finns i 3 mom. ses över på grund av de föreslagna ändringarna i 6 kap. 1 §.

3 §. Skyldighet att komplettera säkerhet. I paragrafens 1 mom. föreslås preciseringar av teknisk art närmast på grund av att tillämpningsområdet för 2 kap. enligt förslaget förutom bostadsaktier omfattar andra andelar i en sammanslutning vilka ger rätt att besitta en bostad. Till innehållet motsvarar momentet det nuvarande momentet.

Hänvisningsbestämmelsen i paragrafens 2 mom. kompletteras enligt förslaget med en hänvisning till 2 kap. 17, 17 a, 18 och 18 a §, där det föreskrivs om användning och frigörande av säkerhet.

Kraven på säkerhet i 2 kap. 17 § tillämpas inte på delägarsammanslutningar och därför gäller inte heller skyldigheten enligt denna paragraf att komplettera säkerhet bostäder

som är till salu i delägarbolag.

3 a §. Insolvenssäkerhet. Paragrafen är ny och den gäller säkerhetskraven vid försäljning eller vid annan marknadsföring till konsumenterna av nya bostäder i sådana bostadssammanslutningar som inte hört till tillämpningsområdet för 2 kap. Enligt paragrafen skall säljaren se till att det till förmån för sammanslutningen och köparna ställs en säkerhet för den händelse att säljaren inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. Säkerheten skall vara sådan som avses i 2 kap. 19 §. Av paragrafen följer att de köpare som skaffar en ny bostad i en färdig byggnad får ett likadant skydd vid byggfel som de köpare som skaffar sin bostad under byggnadsfasen. Paragrafen ger dessutom säkerhetsskydd åt sådana köpare som köper en ny bostad under byggnadsfasen i ett fastighetsaktiebolag som har högst tre bostäder. Motiven till förslaget behandlas utförligare i avsnitt 2.3 i den allmänna motiveringen.

Insolvenssäkerheten skall enligt paragrafen ställas innan ansökan om slutsyn av bostadssammanslutningens byggnad eller tillbyggda bostäder lämnas in hos byggnadstillsynsmyndigheten. Även om insolvensförsäkringen behöver finnas först när ansökan om slutsyn lämnas in, är det dock i säljarens intresse att arrangera säkerhet i ett så tidigt stadium som möjligt, i allmänhet redan innan byggarbetet inleds. På detta sätt kan säljaren få säkerheten på förmånligare villkor eftersom försäkringsbolaget eller någon annan som ställer säkerhet kan följa byggarbetet och hur det fortskrider.

Vid tillbyggnad behövs det enligt 2 kap. 1 c § insolvenssäkerhet bara när projektet genomförs av någon annan än den sammanslutning för vilken de nya bostäderna byggs. I paragrafen nämns för klarhetens skull att det inte heller behövs insolvenssäkerhet enligt denna paragraf, om de tillbyggda bostäderna marknadsförs till konsumenterna av den bostadssammanslutning för vilken bostäderna har byggts.

Den som har beviljat en insolvenssäkerhet får enligt 2 kap. 19 a § i den föreslagna lagen begränsa maximibeloppet för sitt ansvar så att det under säkerhetens hela giltighetstid är 25 procent av de byggnadskostnader som enligt statsrådets förordning skall antecknas i

sammanslutningens eller tillbyggnadsprojektets ekonomiplan. Ett aktiebolags självrisk får åter enligt 2 kap. 19 b § 1 mom. i den föreslagna lagen vara högst två procent av ovan nämnda byggnadskostnader. I bostadssammanslutningar som hör till tillämpningsområdet för den paragraf som här behandlas har en ekonomiplan inte behövt sättas upp, och således har inte heller de i förordningen avsedda byggnadskostnaderna behövt antecknas i ekonomiplanen. Maximibeloppet för ansvaret hos den som beviljat säkerhet och aktiebolagets självrisk beräknas dock också i sådana fall på basis av de i förordningen avsedda byggnadskostnaderna.

4 §. Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument. Enligt paragrafens 2 mom. är säljaren inte skyldig att överlåta besittningen av bostaden innan köpesumman har betalats eller den post som nämns i 29 § 3 mom. motsvarande minst två procent av priset har deponerats i enlighet med nämnda bestämmelse. I propositionen föreslås att 2 kap. 6 § 2 mom. ändras så att den som förvarar skyddsdokumenten inte utan säljarens samtycke får överlämna aktiebrevet till köparen förrän det utretts att köparen förutom sina förpliktelser enligt köpebrevet har uppfyllt sådana förpliktelser som grundar sig på ett med säljaren träffat avtal om extra arbeten eller ändringsarbeten. I enlighet med denna ändring föreslås att också detta moment ändras så att säljaren inte är skyldig att överlåta besittningen av bostaden förrän köparen har uppfyllt sina förpliktelser enligt avtalet om extra arbeten eller ändringsarbeten, om dessa arbeten enligt avtalet skall betalas senast vid samma tidpunkt som köpesumman.

Har de extra arbetena eller ändringsarbetena till följd av säljarens avtalsbrott inte slutförts då köpesumman skall betalas, är köparen inte heller skyldig att betala för dem. Säljaren är då skyldig att överlåta besittningen av bostaden trots att arbetena inte är betalda.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs om köparens rätt att i sin besittning få aktien eller andra dokument som bekräftar ägande- eller besittningsrätten. När det gäller bostadsaktier som säljs under byggnadsfasen hänvisar momentet till 2 kap. 6 §. I momentet föreslås ändringar av teknisk art till följd av att 2 kap.

6 § enligt förslaget också gäller köpare av andelar som ger rätt att besitta en bostad i någon annan sammanslutning. Till innehållet motsvarar momentet gällande moment.

5 §. Kostnader för bostaden. Hänvisningen i paragrafens 4 mom. ändras på grund av den ändrade skattelagstiftningen. Enligt den nya hänvisningen föreskrivs i lagen om överlåtelseskatt (931/1996) om köparens skyldighet att betala överlåtelseskatt.

15 §. Uppgifter om bostaden. I 1 mom. 2 punkten i paragrafen föreslås en precisering av teknisk art på grund av att den i punkten nämnda förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (847/1983) har upphävts och ersätts med en statsrådsförordning med samma namn.

17 a §. Uppgifter om garantin. Paragrafen är ny och i den föreskrivs om de uppgifter som säljaren skall lämna köparen om en garanti som eventuellt har ställts i samband med köpet. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 5 kap. 15 b § i konsumentskyddslagen. Nämnda paragraf fogades till konsumentskyddslagen vid genomförandet av Europaparlamentets och rådets direktiv 1999/44/EG av den 25 maj 1999 om vissa aspekter rörande försäljning av konsumentvaror och härmed förknippade garantier. Trots att garantiutfästelserna bara är av ringa praktisk betydelse vid bostadsköp har det för enhetlighetens skull ansetts vara motiverat att också foga denna paragraf till lagen om bostadsköp.

I paragrafens 1 mom. anges vilka uppgifter som skall framgå av garantin. Enligt momentets 1 punkt skall garantins innehåll klart framgå. I garantin skall särskilt nämnas att köparen oberoende av garantin har de rättigheter som tillkommer denne enligt lag och att garantin inte begränsar dessa rättigheter. När exempelvis garantitiden löper ut upphör inte ansvaret för fel i bostaden automatiskt, utan bestäms enligt lag. Enligt momentets 2 punkt skall av garantin klart framgå vem som gett garantin, garantins giltighetstid och giltighetsområde samt andra uppgifter som behövs för att framställa anspråk som grundar sig på garantin. Sådana uppgifter är åtminstone adressen till och andra kontaktuppgifter för den som gett garantin.

Enligt paragrafens 2 mom. skall garantin på

begäran av köparen ges skriftligen eller i elektronisk form. Syftet med bestämmelsen är att köparen får uppgifter om garantivillkoren på ett sådant sätt att denne kan spara dem och vid behov återropa dem. Uppgifter som lämnas i elektronisk form skall tillställas köparen på ett sådant sätt att de inte ensidigt går att ändra och att köparen har varaktig tillgång till dem.

För klarhetens skull innehåller paragrafens 3 mom. en bestämmelse enligt vilken garantin binder säljaren fastän den inte skulle uppfylla de krav som ställs på den i paragrafen. Förslaget innebär inte någon förändring i nuläget.

18 §. Årsgranskning. I paragrafen föreskrivs om säljarens skyldighet att ordna en särskild årsgranskning i syfte att konstatera och dokumentera eventuella fel. Säljaren skall underrätta köparna, bostadssammanslutningen och den som beviljat insolvenssäkerhet om årsgranskningen. Köparna skall enligt gällande 1 mom. underrättas om årsgranskningen en månad och den som ställt säkerheten två månader före årsgranskningen. Enligt förslaget ändras momentet så att meddelande skall sändas till alla parter en månad innan årsgranskningen förrättas. Den två månader långa tid som för tillfället gäller dem som ställt säkerhet har visat sig vara onödigt lång.

Enligt gällande moment skall vid granskning konstateras fel som visat sig i bostaden. Enligt motiven till momentet och även i praktiken gäller årsgranskningen också bodelgets gemensamma lokaler och områden. Därför föreslås att momentet ändras så att årsgranskning ordnas för att fel som upptäcks i bostaden och i andra delar av fastigheten skall kunna konstateras.

Enligt förslaget skall årsgranskning ordnas också i tillbyggda bostäder. Den föreskrivna tiden för ordnandet av årsgranskning börjar löpa när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt de nya bostadslägenheterna för användning. I de tillbyggnadsprojekt där det inte krävs insolvenssäkerhet finns det inte någon som ställt säkerhet och således sänds kallelsen till årsgranskning bara till köparna. Paragrafens 3 mom. där den som ställt säkerhet ges rätt att i andra hand ordna årsgranskning blir härvid inte heller tillämplig.

18 a §. *Fel i en till bostadssammanslutningens underhållsansvar hörande del av en fastighet.* Paragrafen är ny och den gäller bostadssammanslutningens ställning och rättigheter när ett fel framträder i en sådan del av en fastighet som hör till sammanslutningens underhållsansvar. Motiven till förslaget behandlas närmare i avsnitt 2.5 i den allmänna motiveringen.

En sammanslutning har enligt paragrafens 1 mom. rätt att åberopa ett fel som här avses. På sammanslutningen tillämpas i ett sådant fall vad som föreskrivs om köparen. På sammanslutningen tillämpas först och främst bestämmelserna i 19 och 20 § om köparens reklamationskyldighet och följderna av försummad reklamation. Sammanslutningen har rätt att i stället för köparen kräva att ett fel avhjälpas i enlighet med 22 och 24 §, eller, om säljaren inte har avhjälpt felet inom föreskriven tid, rätt att låta avhjälpa felet och kräva ersättning för detta av säljaren. Även om sammanslutningen inte kräver att ett fel avhjälpas, har säljaren enligt 23 § rätt att avhjälpa felet. På sammanslutningen tillämpas också vad som föreskrivs i 26 § om köparens rätt till skadestånd.

Eftersom sammanslutningen inte är part i ett bostadsköp, kan påföljder som hänger samman med avtalsförhållandet, såsom prisavdrag eller hävning av köpet, inte bli tillämpliga mellan säljaren och sammanslutningen.

Om fördelning av underhållsansvaret mellan aktieägarna och bostadsaktiebolaget föreskrivs i 78 § i lagen om bostadsaktiebolag. I bolagsordningen kan man bestämma på det sätt som aktieägarna vill om hur underhållsansvaret skall fördelas. Till den del som man i bolagsordningen inte har bestämt om fördelning av underhållsansvaret, fördelas det i enlighet med bestämmelserna i 2—4 mom. i nämnda paragraf. Om bestämmelserna i bolagsordningen avviker från bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag när det gäller fördelning av underhållsansvaret, skall vid tillämpning av paragrafen bestämmelserna i bolagsordningen iakttas. Paragrafen avviker således till denna del från 2 kap. 19 b § 2 mom., vid vars tillämpning man inte beaktar eventuella bestämmelser i bolagsordningen.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs om ett undantag till bostadssammanslutningens rätt att i enlighet med 1 mom. åberopa fel som framträder i sådana delar av fastigheten som omfattas av sammanslutningens underhållsansvar. Enligt momentet har dock köparen rätt att åberopa ett fel tills sammanslutningens förvaltning har överlåtit till köparna i enlighet med 2 kap. 23 §. En köpare har i ett sådant fall samma rättigheter som om felet hade framträtt i en sådan del av fastigheten som köparen har underhållsansvar för. Köparens rättigheter har inte begränsats så att köparen bara skulle kunna kräva att felet avhjälpas eller skadestånd. Köparen kan dessutom utöva sin rätt att innehålla köpesumman, kräva prisavdrag eller häva köpet, om villkoren för dessa påföljder annars uppfylls.

Det är möjligt att sammanslutningens förvaltning övergår till köparna efter att någon eller några av dem har åberopat ett fel med stöd av momentet. Efter att sammanslutningens förvaltning har överlåtit övergår talerätten till sammanslutningen som har rätten att besluta om det är fråga om ett fel och vilka krav som sammanslutningen anser att det finns fog för att ställa på en stiftande delägare. Om köparen har orsakats kostnader för åtgärder som vidtagits med anledning av ett fel innan talerätten övergått, har köparen dock rätt till ersättning för dessa kostnader.

Momentet blir inte tillämpligt på de köpare som har skaffat en bostad i en delägarsammanslutning, eftersom bestämmanderätten i delägarsammanslutningen inte övergår till köparna när byggnaden är färdig.

Också paragrafens 3 mom. innehåller ett undantag till de rättigheter som bostadssammanslutningen har enligt 1 mom. när ett fel framträder. Köparen har enligt momentet en subsidiär rätt att ställa krav med anledning av ett i 1 mom. avsett fel, om felet har direkta menliga verkningar på den bostad som köparen har i sin besittning. Menliga verkningar av avsett slag kan orsakas av exempelvis bristande ljudisolering eller fuktskador i konstruktionerna. Köparen får dock åberopa ett fel bara om bostadssammanslutningen inte gör det.

18 b §. *En bostadssammanslutnings rätt att kräva avhjälpan av fel för köparens räkning.* Den föreslagna paragrafen är ny och i

den föreskrivs om sammanslutningens rätt att föra talan för köparens räkning med anledning av fel som framträder i sådana delar av en byggnad som köparen har underhållsansvaret för. Den föreslagna paragrafen ersätter 39 §, som föreslås bli upphävd och enligt vilken bostadssammanslutningen har rätt att för köparens räkning kräva att ett fel avhjälpas, om köparen inte har förbjudit det.

Enligt paragrafen har sammanslutningen rätt att kräva avhjälpande av ett fel för köparens räkning bara om felet ofrånkomligen måste avhjälpas. Förslaget motsvarar till denna del 78 § i lagen om bostadsaktiebolag, enligt vilken bolaget, oberoende av fördelning av underhållsansvaret mellan det och aktieägaren, alltid har rätt att utföra en reparation som är nödvändig. Vid en bedömning av nödvändigheten av ett reparationsarbete är den avgörande frågan huruvida felet kan orsaka skada eller betydande olägenhet för sammanslutningen eller dess delägare eller medlemmar. Frågan måste alltid i sista hand avgöras utifrån omständigheterna i varje enskilt fall.

Sammanslutningen har således enligt förslaget inte längre en lagfäst fullmakt att handla för köparens räkning, om felet framträder i en sådan del av fastigheten som hör till köparens underhållsansvar och det inte är nödvändigt att avhjälpas felet. Om likadana fel framträder i flera bostäder kan köparna förstås i syfte att underlätta sakens skötsel ge sammanslutningen fullmakt att handla för deras räkning.

19 §. Reklamation. I paragrafens 2 mom. föreskrivs om felanmälan när det visar sig att bostaden är behäftad med ett fel som köparen inte kan förutsättas ha upptäckt vid årsgranskningen eller före den. Enligt förslaget ändras momentet så att köparen förutom felet skall anmäla sina krav på grund av felet. En så kallad neutral reklamation är således inte längre tillräcklig. Orsakerna till ändringen behandlas i avsnitt 2.5 i den allmänna motiveringen.

Precis som i dag skall anmälan göras inom skälig tid efter att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Konsumentklagomanden har i sin praxis ansett att en skälig tid oftast inte är längre än tre eller fyra månader från den tidpunkt vid vilken köparen

har fått insikt i felets betydelse. Eftersom köparen enligt momentet förutom felet även skall meddela sina krav på grund av felet, är den skäliga tiden i fortsättningen i allmänhet längre än vad den har varit tidigare. En närmare definition av vad som skall anses vara en skälig tid är en sak som konsumentklagomanden eller domstolen får avgöra i varje enskilt fall.

Vid reklamation skall köparen meddela vad felet gäller, hur det framträder och vilka slags krav köparen ämnar framställa. Köparen kan exempelvis i första hand kräva att felet avhjälpas och skadestånd, och senare prisavdrag om säljaren inte avhjälpit felet i enlighet med kravet eller om det visat sig att det inte är möjligt att avhjälpas felet. Det är också vanligt att prisavdragets och skadeståndets storlek klarnar först senare.

Köparen kan göra anmälan på valfritt sätt. Det är dock tillrådligt att göra anmälan skriftligen eller på något annat sådant sätt att man senare vid behov kan bevisa att den har gjorts.

Reklamationstiden börjar löpa vid samma tidpunkt som preskriptionstiden enligt lagen om preskription av skulder (728/2003). Eftersom en skälig reklamationstid är betydligt kortare än preskriptionstiden som enligt lagen om preskription av skulder är tre år, förlorar en passiv köpare i allmänhet sin rätt att åberopa fel med stöd av reklimationsbestämmelserna.

22 §. Säljarens skyldighet att avhjälpas fel. I paragrafen föreskrivs om köparens rätt att kräva att ett fel avhjälpas. Om en rättelse av ett fel orsakar någon annan som är bosatt i huset olägenhet som är oskäligt stor i betydelse till felets betydelse för köparen eller byggnadens ägare, kräver rättelsen enligt nuvarande 2 mom. samtycke av denna i huset bosatta person.

Enligt den föreslagna ändringen i momentet skall samtycke till en rättelse som orsakar olägenhet inhämtas av övriga aktieägare eller medlemmar i bostadssammanslutningen men inte längre av dem som är bosatta i huset. En rättelse av ett fel kan förstås orsaka också en hyresgäst olägenhet, men enligt 23 § 2 mom. i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) har en hyresgäst rätt att få befrielse från betalning av hyran eller en skälig

nedsättning av hyran för den tid under vilken lägenheten inte har kunnat användas eller under vilken den inte har varit i det skick som kan krävas dler i avtalat skick. Denna bestämmelse kan anses vara tillräcklig för att trygga hyresgästens ställning. Den föreslagna bestämmelsen svarar också mot vad som bestäms om reparations- och ändringsarbeten i 21 § i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Enligt paragrafens 3 mom. förlorar köparen rätten att kräva avhjälpande av ett fel, om han dröjer oskäligt länge med att framställa kravet. Bestämmelsen överlappar den föreslagna bestämmelsen i 19 § 2 mom. och föreslås därför bli upphävd.

23 §. Säljarens rätt att avhjälpa fel. I gällande paragrafen föreskrivs om säljarens rätt att avhjälpa fel också när köparen inte kräver det. Till skillnad från vad som bestäms i 22 § behövs något samtycke inte av byggnadens ägare eller aktieägare ens om rättelsen skulle orsaka sådan olägenhet som avses i 22 § 2 mom. Det är dock inte motiverat att förutsätta samtycke bara då köparen kräver rättelse och inte då säljaren rättar ett fel på eget initiativ.

Av ovan anförda skäl föreslås i 1 mom. en hänvisningsbestämmelse enligt vilken man i fråga om det samtycke som krävs av bostadssammanslutningen och någon annan aktieägare eller medlem i den skall tillämpa vad som föreskrivs i 22 § 2 mom. Av detta tillägg följer att man för rättelse av ett fel också i de fall som avses i paragrafen behöver samtycke av andra aktieägare och medlemmar i bostadssammanslutningen, om rättelsen orsakar en aktieägare eller en medlem sådan olägenhet som är oskäligt stor i förhållande till fellets betydelse för köparen eller bostadssammanslutningen. Om olägenhet av beskrivet slag orsakas i byggnadens gemensamma balkiteter, förutsätter rättelsen att bostadssammanslutningen ger sitt samtycke.

25 §. Prisavdrag och hävning av köpet på grund av fel. Paragrafens 2 mom. ändras enligt förslaget så att den gäller den ersättning som man i stället för prisavdrag kan kräva vid fel i en delägarbostad. Bestämmelsen i det gällande momentet, enligt vilken köparen förlorar sin rätt att häva köpet vid oskäligt dröjsmål med att lämna meddelande om hävningen, behövs inte längre eftersom den

överlappar den föreslagna bestämmelsen i 19 § 2 mom.

I praktiken torde det vara rätt sällan som en ersättning blir aktuell vid köp av delägarbostäder. Eftersom den stiftande delägaren förvaltar sammanslutningen och själv äger största delen av bostaden, ligger det också i den stiftande delägarens intresse att rätta fel som framträtt i den. Om ett fel inte rättas och felet inte är av ett sådant slag att en hävning av köpet kan komma på fråga, har köparen enligt momentet rätt att i stället för prisavdrag få skälig ersättning för den olägenhet som felet medför. En särskild engångsersättning för olägenheten har ansetts vara en enklare och klarare lösning än ett egentligt prisavdrag. Det är svårt att bestämma ett prisavdrag, eftersom en delägarbostads totalpris består av delar som betalas av köparen enligt eget val. En delägarbostad kan betalas genom ett avbetalningssystem där köparen så småningom köper tilläggsandelar, men någon skyldighet att köpa tilläggsandelar finns i allmänhet inte och således kan den slutliga köpesumman bli den ursprungligen betalda 10—30 procents andelen av bostadens totala pris.

Den ersättning som avses i momentet bestäms på skälighetsgrunder med beaktande av vilken olägenhet det fel som inte har rättats medför för köparen.

I paragrafen föreslås ett nytt 3 mom. där det föreskrivs att köparen, på den köpesumman som återbetalas som prisavdrag, har rätt till ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen från den dag då säljaren tog emot köpesumman. Syftet med bestämmelsen är att göra bestämmelserna om bostadsköp enhetliga, då köparen av en bostadsfastighet enligt jordabalken redan har en motsvarande rätt till avkastningsränta. Också i rättspraxis har man på begäran fastställt avkastningsränta på den del av köpesumman som skall återbetalas fastän köpeobjektet har varit en bostadsaktie.

27 §. Ekonomiskt fel. I paragrafens 2 mom. föreslås en teknisk precisering med anledning av att tillämpningsområdet för 2 kap. utvidgas. Det nuvarande begreppet aktiebolag ändras till bostadssammanslutning.

Till paragrafens 3 mom., som gäller anmälan om ett ekonomiskt fel, fogas enligt förslaget ett likadant omnämnande av att kraven

till följd av felet skall anmälas som till den allmänna reklamationsbestämmelsen i 19 § 2 mom.

28 §. Rättsligt fel. Till reklamationsbestämmelsen i paragrafens 2 mom. fogas enligt förslaget en likadant tillägg om att kraven till följd av ett fel skall anmälas som till 19 § 2 mom. och 27 § 3 mom.

29 §. Tiden för betalning av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll. I paragrafens 2 mom. föreskrivs i syfte att trygga köparens ställning vid fel, att minst tio procent av köpesumman får förfalla till betalning först när köparen har skälig möjlighet att granska bostaden och besittningen av bostaden överlämnas till honom. Av samma orsak föreskrivs att minst två procent av köpesumman skall betalas in på ett konto som är av spärrat slag och från vilket säljaren får lyfta medel tidigast en månad efter att köparen har fått bostaden i sin besittning. I enlighet med vad som konstaterades i samband med 2 kap. 17 §, är bostädernas köpesummor i allmänhet 70 procent av aktiernas skuldfria pris, men det finns också byggnadsprojekt där köpesummans och skuldens förhållande har varit till och med det motsatta. I syfte att trygga köparens ställning föreslås att 2 mom. ändras så att den i momentet avsedda köpesumman i ett sådant fall anses vara ett belopp som motsvarar 70 procent av den sålda bostadens skuldfria pris. De i momentet avsedda två och tio procents andelarna beräknas således utifrån denna större summa.

30 §. Prishöjningsvillkor. Enligt paragrafens 1 mom. är prishöjningsvillkor ogiltiga, om en bostad säljs i en bostadssammanslutning på vilken bestämmelserna om ekonomiplan i 2 kap. tillämpas eller har tillämpats. I momentet föreslås tekniska preciseringar som delvis följer av den föreslagna utvidgningen av tillämpningsområdet för 2 kap. och delvis av att en sammanslutning enligt förslaget inte behöver en ekonomiplan för tillbyggnadsprojekt.

I paragrafen föreslås ett nytt 2 mom. där det föreskrivs om förutsättningarna för att prishöjningsvillkor skall vara giltiga då en bostad säljs under byggnadsfasen i någon annan än en i 1 mom. avsedd sammanslutning. Bestämmelserna blir först och främst tillämpliga vid försäljning av bostäder som har

byggts till för en bostadssammanslutning och dessutom vid försäljning av en bostad i en sammanslutning som inte hör till tillämpningsområdet för 2 kap. Sådana sammanslutningar är exempelvis fastighetsaktiebolag med högst tre bostadslägenheter.

Prishöjningsgrunderna enligt momentet motsvarar i mångt och mycket de förutsättningar under vilka en ekonomiplan enligt 2 kap. 9 § kan ändras utan köparnas samtycke. Det gemensamma för höjningsgrunderna är att säljaren inte kan påverka dem och de är svåra att förutspå. Förteckningen över prishöjningsgrunderna i momentet är uttömmande och meningen är att de skall tolkas snävt.

Ett prishöjningsvillkor är enligt momentets 1 punkt giltigt, om höjningen följer av en ökning av byggnadskostnaderna som är resultatet av en lagändring, ett myndighetsbeslut eller ett oförutsett och oöverstigligt hinder som uppstått i byggnadsarbetet och till följd av vilken säljaren enligt byggnadsavtalet är skyldig att betala ett högre pris. Höjningsgrunden är alltså bunden till att det i avtalet om byggande finns ett sådant höjningsvillkor och att säljaren på grund av villkoret orsakas faktiska merkostnader. Dessutom krävs att orsaken till de höjda byggnadskostnaderna är en lagändring, ett myndighetsbeslut eller ett oöverstigligt hinder i byggnadsarbetet som säljaren inte skäligen kan ha förutsett. Även om entreprenadpriset enligt avtalet kan höjas också på andra grunder, kan sådana på andra avtalsvillkor grundade höjningar inte vältras över på köparna.

Enligt momentets 2 punkt kan höjningsgrunden vara beaktandet av en sådan ändring i penningvärdet som lagen tillåter och till följd av vilken säljaren enligt villkoren i avtalet om byggande är skyldig att betala ett högre pris. Också i detta fall är höjningsgrunden bunden till att det i avtalet om byggande finns ett motsvarande höjningsvillkor och att säljaren på grund av villkoret orsakas faktiska merkostnader. Dessutom krävs att höjningen beror på att en i lagen tillåten ändring i penningvärdet beaktas.

Lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1195/2000) förbjuder i regel användningen av indexvillkor. Ett indexvillkor kan dock i vissa fall tas in i ett byggnads-

entreprenadavtal i enlighet med statsrådets förordning om användningen av indexvillkor i byggnadsentreprenadavtal (1288/2000). Av entreprenadpriset enligt entreprenadavtalet skall de lönekostnader som där ingår lämnas utanför indexjusteringen på ett i förordningen närmare föreskrivet sätt. Vid justeringen av entreprenadpriset i övrigt får högst två tredjedelar av indexförändringen beaktas. Förordningen tillämpas inte på fritt finansierad bostadsproduktion.

Enligt momentets 3 punkt får en prishöjning grunda sig också på någon annan kostnadsökning som orsakas av en lagändring eller ett myndighetsbeslut som säljaren inte rimligen kan förväntas ha beaktat vid ingående av avtalet och vars påföljder inte heller rimligen kunde ha undvikits eller avvärjts. Det kan alltså vara fråga om någon annan extra ekonomisk börda än en sådan som beror på en oförutsedd höjning av byggnadskostnaderna (1 punkten) eller en höjning av entreprenadpriset enligt ett indexvillkor till följd av en allmän höjning av byggnadskostnaderna (2 punkten). En här avsedd situation kan uppstå exempelvis om den fastighet som sammanslutningen besitter blir föremål för en ny skatt under byggnadsfasen eller nya säkerhetsföreskrifter förpliktar till anskaffning av säkerhetsutrustning eller till andra sådana åtgärder på fastigheten som orsakar kostnader.

Enligt paragrafens 3 mom. skall prishöjningen och dess grunder meddelas köparen utan dröjsmål.

36 §. Kompletterande bestämmelser om hävning av köp. Paragrafens 1 mom. ändras enligt förslaget så att säljaren på det belopp som skall återbetalas av köpesumman skall betala ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen också då säljaren häver köpet på grund av köparens avtalsbrott. I dag gäller skyldigheten att betala ränta bara de fall där köparen häver köpet på grund av säljarens avtalsbrott. Den föreslagna bestämmelsen motsvarar 2 kap. 33 § i jordabalken där man inte gör någon skillnad i fråga om vilken part som häver köpet. Det har ansetts vara befogat att bestämmelserna till denna del är enhetliga oberoende av om det gäller köp av en andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet eller köp av en bostadsfäs-

tighet.

Också bestämmelserna i 2 mom. görs enligt förslaget enhetliga med jordabalken. Om ett köp hävs efter att bostaden har överlåtits i köparens besittning, skall köparen enligt 2 mom. i lagförslaget betala säljaren skälig ersättning för den väsentliga avkastning eller nytta köparen fått genom bostaden. En motsvarande bestämmelse finns i 2 kap. 33 § 2 mom. i jordabalken. Som väsentlig avkastning eller nytta kan anses att köparen fått hyresinkomster på bostaden under en längre tid eller själv bott där länge. Om bostaden varit i köparens besittning bara några månader, anses inte någon avkastning eller nytta som skall ersättas ha uppstått.

Den föreslagna bestämmelsen har en vidsträcktare tillämpningsområde än den nuvarande eftersom den också gäller om säljaren häver köpet. Säljaren kan enligt 34 § 3 mom. häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen också efter att bostaden överlåtits i köparens besittning, om köpebrevet innehåller ett äganderättsförbehåll. Det är motiverat att köparen också i ett sådant fall skall ersätta den väsentliga nytta och avkastning som köparen fått genom bostaden.

Om köparen häver köpet, skall vid bestämmande av ersättningen hänsyn tas till den olägenhet som köparen vållats genom det avtalsbrott som gett anledning till hävningen, samt övriga omständigheter. Momentet har också i dag en bestämmelse med identiskt innehåll.

Paragrafens 3 mom. motsvarar 3 mom. i gällande paragraf.

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

3 §. Den första säljarens ansvar för fel gentemot en senare köpare av bostaden. I paragrafens 1 mom. föreskrivs om rätten för en senare köpare av bostaden att åberopa bestämmelserna om fel i 4 kap. gentemot den första säljaren av bostaden, även om den senare köparen av bostaden har köpt bostaden av tredje man.

I bestämmelsen i 2 mom. 2 punkten som begränsar den första säljarens ansvar föreslås

en precisering till följd av ändringarna i 4 kap. Enligt gällande lagrum har en senare köpare inte rätt att åberopa fel i bostaden gentemot den första säljaren om den första säljaren redan har gottgjort den tidigare ägaren av bostaden för felet. Eftersom bostads-sammanslutningen enligt föreslagna 18 a § i 4 kap. har rätt att kräva avhjälpande av vissa fel eller skadestånd, föreslås att punkten ändras så att en senare köpare inte har rätt att åberopa fel heller i det fallet att sammanslutningen redan har gottgjorts för felet.

4 §. Reklamation. I paragrafens 2 mom. föreslås en likadan ändring i fråga om framställandet av krav med anledning av fel som i reklambestämmelserna i 4 kap. 19 § 2 mom., 27 § 3 mom. och 28 § 2 mom. För att köparen skall bevara sin rätt att åberopa ett fel, skall köparen enligt momentet anmäla felet och sina krav på grund av felet inom skälig tid efter att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet och fick tillgång till sådana uppgifter om den första säljaren av bostaden som behövs för att yrkandet skall kunna framställas.

5 §. Säkerhetens giltighet till förmån för senare köpare. Paragrafens hänvisningar till bestämmelserna om säkerhet kompletteras enligt förslaget med hänvisningar till de nya föreslagna säkerhetsarrangemangen, det vill säga 2 kap. 18 b § (säkerhet för fullgörande av avtal om köp av aktier eller andelar i aktier i delägarbolag), 2 kap. 19 c § (insolvenssäkerhet vid tillbyggnad) och 4 kap. 3 a § (insolvenssäkerhet om bostaden inte hört till tillämpningsområdet för 2 kap.). Av tillägget följer att inte heller dessa säkerheters giltighet påverkas av om bostaden sålts vidare. Efter en försäljning av bostaden gäller säkerheterna till förmån för den nya köparen.

6 kap. Köp av begagnad bostad

1 §. Kapitlets tillämpningsområde. Begreppet ombyggnad i 1 mom. 2 punkten i paragrafen preciseras som ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad. Ändringen motsvarar den ändring som föreslås i 4 kap. 1 § 1 mom. 2 punkten. Till övriga delar motsvarar momentet 1 och 2 mom. i gällande paragraf.

Paragrafens 2 mom. innehåller en ny bestämmelse enligt vilken den som köper en begagnad bostad av en stiftande delägare har rätt att framställa krav på grund av fel i bostaden i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. I sak innebär bestämmelsen ingen ändring i nuläget. Den nya bestämmelsen följer av den föreslagna ändringen i 4 kap. 1 § 1 mom. 1 punkten enligt vilken 4 kap. inte i allmänhet tillämpas på köp av bostäder som säljs som begagnade ens om säljaren av en bostad är en stiftande delägare. Det har dock ansetts vara motiverat att den som köper en begagnad bostad direkt av en stiftande delägare får samma rätt att åberopa bestämmelserna om fel i 4 kap. som den som köper en begagnad bostad av tredje man.

Det är i praktiken befogat att framställa krav mot en stiftande delägare enligt 4 kap. särskilt när det fel som framträtt är ett i 14 § 2—5 punkten avsett byggfel. Byggfelen är inte alltid till sin betydelse eller annars av sådant slag att de omfattas av det ansvar som säljaren av en begagnad bostad har i enlighet med 6 kap. 11 §. Den föreslagna bestämmelsen gör det möjligt att få den som ansvarar för byggandet av en byggnad att också bära påföljderna av byggfel.

Dessutom finns det i momentet en hänvisning till bestämmelserna i 5 kap., enligt vilka den som köpt en begagnad bostad av tredje man har rätt att på grund av fel i bostaden framställa krav mot en stiftande delägare eller någon annan i 4 kap. avsedd första säljare av bostaden. Bestämmelsen motsvarar 3 mom. i gällande paragraf.

5 §. Kostnaderna för bostaden. I paragrafen föreslås ett nytt 5 mom. med en hänvisning till skyldigheten att betala överlåtelseskatt enligt lagen om överlåtelseskatt. Nuvarande 6 §, som gäller skyldigheten att betala stämpelskatt, föreslås bli upphävd.

14 §. Reklamation. Bestämmelsen i paragrafens 1 mom. om anmälan om fel ändras enligt förslaget på samma sätt som reklambestämmelserna i 4 och 5 kap. Köparen skall således inom skälig tid anmäla förutom ett fel också sina krav på grund av felet. Orsakerna till ändringen behandlas i avsnitt 2.6 i den allmänna motiveringen. Kraven behöver inte i det stadiet vara specificerade. Storleken på prisavdrag och skadestånd klarnar

vanligtvis först senare när exempelvis reparationsarbetena har utförts. Felanmälan kan kompletteras senare. Köparen kan göra anmälan på valfritt sätt. Det är dock skäl att göra reklamationen skriftligen eller på något annat sådant sätt att anmälan senare kan bevisas.

Enligt det föreslagna tillägget till paragrafens 2 mom. börjar den föreskrivna tiden på två år för att göra felanmälan i stället för vid tidpunkten för överlåtelse av bostadens besittning löpa vid köpslutet, om bostaden är i köparens besittning redan när köpet ingås. Bostaden kan exempelvis på basis av ett hyresavtal ha varit i köparens besittning under en längre tid före köpet. I sådana fall är det oklart om den föreskrivna tiden på två år skall räknas från den tidpunkt vid vilken bostadens besittning övergått på basis av hyresavtalet eller från den tidpunkt vid vilken ägande- och besittningsrätten övergått på basis av köpeavtalet. De föreslagna ändringarna syftar till att göra rättsläget klarare.

16 §. Prisavdrag och hävning av köpet. I paragrafens 1 mom. föreslås en kompletterande bestämmelse enligt vilken köparen har rätt att på den köpesumma som återbetalas som prisavdrag få ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen från den dag som säljaren tog emot köpesumman. På samma sätt som enligt den föreslagna ändringen i 4 kap. 25 §, som gäller köp av nya bostäder, är syftet med ändringen i detta moment att bestämmelserna om avkastningsränta skall vara enhetliga med bestämmelserna i jordabalken.

I paragrafens 2 mom. föreslås en ny hänvisningsbestämmelse, enligt vilken köparen av en delägarbostad har rätt att i stället för prisavdrag få ersättning för olägenhet som ett fel medför i enlighet med vad som föreskrivs i 4 kap. 25 § 2 mom.

Paragrafens 3 mom. motsvarar nuvarande 2 mom. och 4 mom. nuvarande 4 mom. Paragrafens nuvarande 3 mom. upphävs därför att det är obehövligt på grund av den föreslagna ändringen i reklambestämmelsen i 14 § 1 mom.

18 §. Näringsidkares ansvar för reparations- och förbättringsarbeten i bostaden. Om, enligt gällande paragraf, en näringsidkare som säljer en bostad har låtit utföra reparations- och förbättringsarbeten i bostaden

före köpslutet, svarar denne för dessa arbeten i enlighet med bestämmelserna i 8 kap. i konsumentskyddslagen. Paragrafen gäller förutom reparations- och förbättringsarbeten som köparen beställt också arbeten som säljaren låtit utföra på eget initiativ redan innan marknadsföringen av bostaden har inletts. Bestämmelserna i 8 kap. i konsumentskyddslagen gäller däremot bara de fall där säljaren utför vissa arbeten på beställning av köparen. Därför är bestämmelserna i 8 kap. i konsumentskyddslagen inte i sin helhet tillämpliga på situationer där säljaren har reparerat bostaden på eget initiativ.

Av ovan nämnda skäl föreslås att paragrafen ändras. I det föreslagna 1 mom. föreskrivs om fall där reparations- och förbättringsarbetena inte har avtalats med köparen utan säljaren utfört eller låtit utföra dem på eget initiativ exempelvis i syfte att få ett bättre pris eller göra bostaden till ett mer lockande köpeobjekt. Enligt momentet har köparen i dessa fall rätt att kräva att ett fel som visar sig i dessa arbeten avhjälpes och säljaren rätt att avhjälpa felet i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. 22–24 §. Vid köp av en begagnad bostad har säljaren och köparen annars inte rättigheter av detta slag.

Paragrafens 2 mom. gäller reparations- och förbättringsarbeten som säljaren utfört i bostaden på köparens beställning. Enligt hänvisningsbestämmelsen i momentet skall i dessa fall bestämmelserna i 8 kap. i konsumentskyddslagen tillämpas.

20 §. Ekonomiskt fel. Av orsaker som behandlas i avsnitt 2.6 i den allmänna motiveringen föreslås att en ny 3 punkt fogas till paragrafens 3 mom. I köpeobjektet finns enligt den nya punkten ett fel också då de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden på grund av ett oförutsett fel eller en oförutsedd brist som efter köpslutet uppdagats i bostaden har visat sig vara betydligt större än vad köparen haft grundad anledning att förutsätta.

För att det skall vara fråga om ett i punkten avsett fel måste två villkor uppfyllas. För det första skall orsaken till de större ekonomiska förpliktelserna och det större ekonomiska ansvaret vara ett oförutsett fel eller en oförutsedd brist. Exempelvis sådana reparationer

av rör och fasader som kan förutses med betraktande av byggnadens ålder är inte oförutsedda på i punkten avsett sätt, fastän man vid köpslutet ännu inte visste något om reparationerna. Som oförutsedda brister och fel kan betraktas reparationsbehov som inte hör till det sedvanliga underhållet av byggnaden, till exempel ombyggnad av grunden. Som oförutsett kan även betraktas ombyggnad på grund av överraskande fel i sådant som nyligen har byggts om.

Dessutom krävs att de ekonomiska förpliktelserna skall vara betydligt större än vad köparen haft grundad anledning att förutsätta. Även om ett fel är oförutsett, är felet inte ett i punkten avsett ekonomiskt fel om dess verkningar för sammanslutningens och aktieägarnas ekonomi inte är betydande. Så är fallet exempelvis om det lån eller de höjningar av vederlaget som behövs för att finansiera reparationerna inte väsentligt avviker från vad som man i allmänhet har skäl att bereda sig på i en bostadssammanslutning.

I praktiken kan det också förekomma fall där det framträder ett flertal oväntade fel och brister. I sådana fall måste de ekonomiska förpliktelser som felen och bristerna leder till bedömas som en helhet: det är fråga om ett i punkten avsett ekonomiskt fel, om samverkan av felen är sådan att de ekonomiska förpliktelserna blir väsentligt större än vad köparen haft grundad anledning att förutsätta.

25 §. Säljarens rätt till skadestånd. Hänvisningen i paragrafens 2 mom. till 4 kap. 35 § ändras enligt förslaget så att hänvisningen också omfattar 35 § 3 mom., där det föreskrivs om förutsättningarna för att ett standardsättningsvillkor skall vara giltigt. Hänvisningen är behövlig eftersom ett sådant villkor kan tas in också i ett köpeavtal mellan en näringsidkare och en konsument om en begagnad bostad.

26 §. Frånträdande. Hänvisningen i paragrafen ändras på samma sätt som hänvisningen i 25 § 2 mom.

27 §. Uppgifter av andra än säljaren. I paragrafens 1 och 2 mom. görs terminologiska justeringar med anledning av lagen om förmedling av fastigheter och bostadslägenheter som trädde i kraft i mars 2001.

28 §. Kompletterande stadganden om hävning av köp. I paragrafen föreskrivs om på-

följderna av hävning och frånträdande av köp. Bestämmelserna i paragrafens 1 och 2 mom. har justerats så att de motsvarar den föreslagna lagens 4 kap. 36 § 1 och 2 mom., vilka gäller nya bostäder. När det gäller bestämmelsernas innehåll hänvisas till motiven till sistnämnda paragraf.

7 kap. Särskilda stadganden

Försäljning av en pantsatt bostad

2 a §. Panthavarens upplysningsskyldighet och ansvar. Den föreslagna paragrafen är ny och i den föreskrivs om panthavarens skyldigheter och ansvar vid försäljning av pantsatta bostäder. Grunderna till förslaget behandlas i avsnitt 2.7 i den allmänna motiveringen.

Enligt paragrafens 1 mom. tillämpas bestämmelserna om säljarens ansvar inte på en panthavare som säljer en pantsatt bostad. Detta betyder särskilt att panthavaren inte ansvarar för dolda fel som eventuellt uppdagas i bostaden. Panthavaren svarar bara för sitt eget handlande i enlighet med vad som föreskrivs i paragrafens 2 och 3 mom.

Paragrafens 2 mom. gäller uppgifter som panthavaren skall lämna köparen före köpslutet. Köparen skall för det första upplysas om att det är fråga om försäljning av en pant och att panthavarens ansvar begränsar sig till bara de uppgifter panthavaren lämnat eller försummat att lämna vid försäljningen av panten. Dessa uppgifter är viktiga för köparen för att köparen när denne överväger löpet skall kunna beakta de särdrag ett sådant köp har. Panthavaren känner nämligen inte nödvändigtvis till den till salu varande bostadens egenskaper och har inte en lika omfattande skyldighet att ta reda på saker som exempelvis en fastighetsförmedlingsrörelse har. Eftersom ägaren till en pantsatt bostad som är till salu kan vara överskuldatt, är det inte nödvändigtvis möjligt för köparen att på ett effektivt sätt åberopa bestämmelserna om påföljderna av ett fel gentemot ägaren, om det senare uppdagas fel i bostaden. Också därför är det viktigt för köparen att före köpslutet få veta att det är fråga om försäljning av en pant.

Om panthavaren är en yrkesmässig kreditgivare, exempelvis en bank eller ett finansieringsbolag, och bostaden marknadsförs till konsumenter, skall panthavaren dessutom lämna köparen de uppgifter som avses i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder. Till denna del förutsätter upplysningsskyldigheten att panthavaren tar reda på sådana uppgifter om bostaden som enligt förordningen skall nämnas i en annons om bostaden och den broschyr som delas ut vid en visning. Den i förordningen avsedda upplysningsskyldigheten förutsätter dessutom att panthavaren skaffar de handlingar som enligt förordningen skall finnas till påseende när bostaden visas.

Enligt paragrafens 3 mom. är panthavaren skyldig att ersätta köparen för den skada som köparen orsakats av att den upplysningsskyldighet som avses i 2 mom. har försumrats. Panthavaren har motsvarande skadeståndsskyldighet också, om panthavaren lämnat köparen oriktiga uppgifter om bostaden eller försummat att upplysa köparen om en sådana omständighet som väsentligt påverkar köpet och som panthavaren måste antas ha känt till och köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om.

Panthavaren har exempelvis kunnat få uppgifter av pantägaren om sådana omständigheter i fråga om bostadens skick eller användbarhet som också vore av särskild betydelse med tanke på köparens beslut. Panthavaren skall berätta för köparen också om dessa omständigheter, vid äventyr att panthavaren annars åläggs skadeståndsansvar.

Straffbestämmelser

5 §. Brott mot bestämmelserna om skydd för köpare. Alla straffbestämmelser koncentreras enligt förslaget i en och samma paragraf. Straffbestämmelserna i paragrafens 1 mom. och 2 mom. 1 och 3 punkten motsvarar gällande bestämmelser i 2 kap. 24 §, vilka upphävs enligt förslaget. Den nya bestämmelsen i 2 mom. 2 punkten har samband med det föreslagna vidsträcktare tillämpningsområdet för bestämmelserna om insolvenssäkerhet. Enligt punkten är det straffbart att i strid med 4 kap. 3 a § marknadsföra en andel i en

sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet utan att det till förmån för sammanslutningen och köparna har ställts en i 2 kap. 19 § avsedd säkerhet. Bristen på säkerhet kan äventyra sammanslutningens och bostadsköparens ekonomiska ställning i fall där det i bostaden eller i sammanslutningen övriga lokaliteter senare framträder stora byggfel som säljaren inte har förmåga att ansvara för. Därför anses det var befogat att belägga försäljning eller marknadsföring av bostäder utan adekvat säkerhet med straff.

Den verksamhet som enligt förslaget är belagd med straff motsvarar de gärningar som är straffbara enligt gällande 2 kap. 24 §. Därför föreslås också att straff skall vara desamma: böter eller fängelse i högst ett år. Liksom de övriga straffbestämmelserna i paragrafen, är den föreslagna bestämmelsen subsidiär. Om säljaren förfarande uppfyller rekvisitet för ett brott som bestraffas enligt en strängare straffskala, exempelvis bedrägeri eller förfalskning, skall den föreslagna straffbestämmelsen inte tillämpas.

Bestämmelser om säkerheter

6 §. Anvisning om säkerheter. Enligt den nya paragrafen skall Konsumentverket utarbeta en anvisning om säkerheter, som en stiftande delägare eller någon annan som säljer bostäder skall se till att det ställs enligt 2 och 4 kap. Syftet med paragrafen är att säkerställa att alla byggföretag och byggherrar som under byggnadsfasen eller efter den ämnar sälja nya bostäder till konsumenter innan byggnadsarbetet påbörjas får tillräckliga uppgifter och anvisningar om de säkerheter som enligt lagen om bostadsköp skall ställas till förmån för en bostadssammanslutning och bostadsköparna. Det är särskilt viktigt att se till att informationen når byggföretag och byggherrar som ämnar sälja färdigt byggda bostäder till konsumenter och som skall vidta nya föreslagna säkerhetsarrangemang. Det är viktigt att de har tillgång till information i ett så tidigt stadium som möjligt eftersom det kan vara svårt eller till och med omöjligt att få en insolvenssäkerhet, i praktiken en försäkring, för en färdigställd byggnad. I vilket fall som helst är försäkringen dyrare om man

ansöker om den först när byggnaden har färdigställts.

Konsumentverket skall enligt paragrafen i samråd med kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter se till att de som bygger eller låter bygga bostäder har tillgång till anvisningarna innan byggnadsarbetet inleds. Det bästa sättet att säkerställa att informationen får så stor spridning som möjligt är att kommunernas byggnadstillsynsmyndigheter tillhandahåller Konsumentverkets anvisningar för dem som beviljas bygglov för bostäder.

7 §. Intyg över insolvenssäkerhet. I paragrafen föreskrivs om skyldigheten att i samband med slutsyn tillställa byggnadstillsynsmyndigheten ett intyg över att en insolvenssäkerhet har ställts. Ett intyg över en i 2 kap. 19 § avsedd säkerhet kan utfärdas av den som förvarar skyddsdokumenten, det vill säga en bank eller något annat kreditinstitut eller länsstyrelsen och ett intyg över en i 4 kap. 3 a § avsedd säkerhet av den som beviljat säkerheten, det vill säga i allmänhet ett försäkringsbolag. Av intyget skall enligt paragrafen framgå vilket byggnadsprojekt intyget avser, vilket slags säkerhet som har ställts och till vems förmån säkerheten gäller.

Om ett intyg inte tillställs byggnadstillsynsmyndigheten, skall myndigheten underätta Konsumentverket om att intyget saknas. Meningen är att ge närmare bestämmelser om anmälningsskyldigheten i Finlands byggbestämmelsesamling. Byggnadstillsynsmyndigheten har inte till uppgift att granska skyldigheten att ställa säkerhet eller att den ställda säkerheten är behörig, utan bara att till Konsumentverket förmedla uppgifter om sådana bostadsbyggnader eller bostadslägenheter för vilkas del ett intyg inte lämnats i samband med slutsyn. Även om ett intyg saknas, kan en bostadsbyggnad eller en del av en sådan byggnad godkännas för användning.

1.2. Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

17 a §. Standardsättning. I denna nya paragraf, som enligt förslaget fogas till lagen, föreskrivs om förmedlingsrörelsens skyldigheter när parterna har avtalat om standardersättning som avses i 3 kap. 1 § 1 mom. i la-

gen om bostadsköp. Enligt paragrafens 1 mom. skall förmedlingsrörelsen också i dessa fall se till att det sätts upp en handling, i vilken förutom andra villkor för anbudet tas in anbudsgivarens förbindelse att betala standardersättning. Någon skyldighet att sätta upp en handling föreligger dock inte, om anbudet gjorts under sådana förhållanden att fullgörandet av skyldigheten i fråga skulle medföra oskäligt besvär. Regleringen motsvarar till denna del bestämmelserna i 16 § 2 mom. som gäller handpenning och bestämmelserna i 17 b § 1 mom. i den föreslagna lagen.

I uppdragsavtalet kan man avtala om att förmedlingsrörelsen får en del av den standardersättning som kommer säljaren till godo om ett köp inte kommer till stånd av orsaker som beror på anbudsgivaren. I paragrafens 2 mom. har parternas avtalsfrihet i denna sak begränsats så att den del som tillfaller förmedlingsrörelsen får vara högst hälften av standardersättningen, dock högst beloppet av det avtalade förmedlingsarvodet. Bestämmelsen har samma innehåll som 17 § 2 mom. som gäller fördelning av den handpenning som säljaren får behålla.

I paragrafens 3 mom. sägs för klarhetens skull att bestämmelserna i paragrafen inte är tillämpliga, om förmedlingsobjektet är en fastighet. På grund av de tvingande formbestämmelserna om fastighetsköp kan man inte i villkoren för ett fritt formulerat köpeanbud avtala om standardersättning på ett giltigt sätt. I 2 kap. 8 § i jordabalken föreskrivs särskilt om skyldigheten för den part som vägrat ingå köpet att ersätta den andra parten för bestämda slag av skäligen kostnader.

17 b §. Reserveringsavgift vid förhandsmarknadsföring. I denna nya paragraf som enligt förslaget fogas till lagen föreskrivs om förmedlingsrörelsens ansvar när den för sin uppdragsgivares räkning tar emot en reserveringsavgift som avses i 3 kap. 1 § 1 mom. 1 punkten i lagen om bostadsköp. I nämnda punkt definieras reserveringsavgiften som en avtalad penningssumma som någon vid förhandsmarknadsföringen av en bostad betalat som säkerhet för sin reservering.

Enligt paragrafens 1 mom. skall förmedlingsrörelsen när den tar emot reserveringsavgiften se till att det sätts upp en handling

över reserveringen och dess villkor. En handling behöver dock inte sättas upp, om bostadens reserverats under sådana förhållanden att fullgörandet av nämnda skyldighet skulle medföra oskäligt besvär. För tillfället har förmedlingsrörelsen enligt 16 § 2 mom. en motsvarande skyldighet att sätta upp en handling när den tar emot handpenning för uppdragsgivarens räkning.

När förmedlingsrörelsen tagit emot reserveringsavgiften får den enligt 2 mom. inte ta emot en reserveringsavgift för samma lägenhet av någon annan innan den mottagna reserveringsavgiften betalats tillbaka till den som först reserverat bostaden. Momentet motsvarar förbudet i 16 § 1 mom. att ta emot handpenning för samma bostad flera gånger.

Om ett köp inte kommer till stånd, skall förmedlingsrörelsen enligt 3 mom., till den del som reserveringsavgiften inte krediterats säljaren, utan dröjsmål betala tillbaka reserveringsavgiften till den som reserverat bostaden. Bestämmelsen skiljer sig från bestämmelsen i 17 § om återbetalning av handpenning i att reserveringsavgiften skall betalas tillbaka oberoende av orsaken till att ett köp inte kommer till stånd. Detta beror på 3 kap. 3 a § i lagförslag 1. Enligt bestämmelsen i fråga skall reserveringsavgiften alltid återbetalas i sin helhet, om ett köp inte kommer till stånd.

18 §. *Reserveringsavgift för rätten att ingå hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt.* Paragrafens rubrik har preciserats så att den klarare skiljer sig från rubriken till nya 17 b § som gäller reserveringsavgift vid förhandsmarknadsföring.

1.3. Lagen om konsumentklagonämnden

1 §. I paragrafen föreskrivs om konsumentklagonämndens uppgifter och behörighet. Enligt förslaget ändras i paragrafen 1 mom. 3 punkten så att också bostadssammanslutningar kan föra tvister som gäller bostadsköp till nämnden för behandling. En bostadssammanslutnings rätt att inleda ett ärende följer av 4 kap. 18 a § i lagförslag 1, vilken gäller köp av nya bostäder. Enligt huvudregeln i paragrafen i fråga är det bara bo-

stadssammanslutningen som får ställa krav på grund av sådana fel som framträder i sådana delar av fastigheten som hör till sammanslutningens underhållsansvar. För tillfället kan också köparna av enskilda bostäder åberopa sådana fel och föra tvister om dem till konsumentklagonämnden för behandling. I syfte att förtydliga bostadssammanslutningens rättsliga ställning har det dock ansetts vara bättre att rätten att åberopa fel som omfattas av sammanslutningens underhållsansvar och på motsvarande sätt rätten att föra tvister om dem till konsumentklagonämnden för behandling i regel hör till bostadssammanslutningen och inte till enskilda bostadsköpare.

Punktens lydelse har samtidigt gjorts kortare och enklare, men syftet har inte varit att ändra det nuvarande innehållet. Liksom i dag har konsumentklagonämnden enligt den föreslagna lagen vidsträckt behörighet i ärenden som gäller bostadsköp. Förutom tvister om köp omfattar konsumentklagonämndens behörighet också enligt den nya lydelsen sälj- och köpeanbud och avtal om handpenning. Dessutom omfattar behörigheten avtal om reserveringsavgift och standardersättning. Med bostäder avses i punkten också delägarbostäder.

Momentets 4 punkt preciseras enligt förslaget så att nämnden förutom tvister som gäller frigörande av säkerhet, vilka hör till den i dag, skall kunna behandla tvister som gäller användning av säkerhet. Orsakerna till ändringen behandlas i avsnitt 2.3 i den allmänna motiveringen.

I momentet föreslås en ny 5 punkt, enligt vilken nämnden kan ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller regressrätt enligt 7 kap. 1 § i lagförslag 1. I paragrafen föreskrivs om säljarens rätt att få skadestånd av sammanslutningen eller dess företrädare i fall där säljaren blivit ansvarig för fel på grund av en uppgift som ingått i ett disponentintyg som säljaren lämnat köparen eller som annars härrör från en företrädare för sammanslutningen. Enligt punkten är det enskilda personer som säljer bostäder som har rätt att till nämnden för behandling föra ärenden av detta slag. Säljaren kan inleda ett regressärende vid nämnden redan då nämnden behandlar tvisten mellan säljaren och köparen. Då kan

nämnden i sitt avgörande också ta ställning till den slutliga ansvarsfördelningen.

1 a §. Paragrafens 2 mom. ändras enligt förslaget så att avdelningen för bostadsköp också behandlar i 1 § 1 mom. 5 punkten avsedda enskilda tvistemål som gäller regressrätt. Dessutom görs i paragrafen terminologiska justeringar som följer av den nya lagstiftningen om fastighetsförmedlare.

2. Närmare bestämmelser

2.1. Statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp

De föreslagna ändringarna i lagen om bostadsköp kräver att det görs ändringar också i förordningen om bostadsköp. Till förordningen bör bland annat fogas bestämmelser om skyddsdokument som skall överlämnas till den som förvarar skyddsdokument vid tillbyggnadsprojekt som avses i 2 kap. 1 c i lagförslag 1. Dessutom är det nödvändigt att göra ett antal tekniska ändringar i bestämmelserna i förordningen.

Även om de behövliga ändringarna inte är av stor betydelse, är de så många att det är skäl att ersätta förordningen om bostadsköp med en helt ny statsrådsförordning om skyddsdokument vid bostadsköp. Förordningen innehåller enligt förslaget inte längre bestämmelser om maximibeloppet av handpenning som kan förloras och gottgörelse som skall betalas och inte heller ansvarsbegränsningar för den som ställer insolvenssakerhet, utan dessa bestämmelser ingår i lagförslag 1. Ett utkast till förordning har fogats till denna proposition.

2.2. Finlands byggbestämmelsesamling

Meningen är att i Finlands byggbestämmelsesamling infoga bestämmelser om hur kommunens byggnadstillsynsmyndigheter skall fullgöra sin i 7 kap. 7 § i lagförslag 1 avsedda anmälningsskyldighet till Konsumentverket.

2.3. Övrigt

I lagförslag 1 föreskrivs om innehållet i köpeavtal som ingås under byggnadsfasen

och enligt propositionen upphävs bemyndigandet i 2 kap. 11 § 2 mom. i lagen om bostadsköp att utfärda förordning om innehållet i köpeavtal. Till följd av detta upphävs också det i lagen om bostadsköp avsedda beslutet som miljöministeriet utfärdat om formulär för köpeavtal.

3. Ikraftträdande

Innan de föreslagna lagarna träder i kraft bör de stiftande delägarna ha möjlighet att utarbeta nya blanketter för köpeavtal och de som ställer säkerheter se över villkoren för insolvenssakerhet. Det bör således finnas en skälig övergångsperiod på förslagsvis tre månader mellan stadfästelsen och ikraftträdandet av lagarna.

De föreslagna lagarna avses inte vara retroaktiva till någon del. De föreslagna ändringarna i säkerhetsarrangemangen skall således tillämpas först vid byggnadsprojekt som påbörjas efter lagarnas ikraftträdande. De ändrade bestämmelserna om bostadsköp skall tillämpas på bostadsköp som ingås efter lagen ikraftträdande.

4. Förhållandet till grundlagen och lagstiftningsordning

Enligt gällande lag skall ett bostadsaktiebolags stiftande delägare se till att det till förmån för bolaget och aktieköparna ställs säkerhet för den stiftande delägarinsolvens. Säkerheten skall gälla i tio år efter det att byggnaden har godkänts för användning. Säkerheten skall vid behov användas för att ersätta byggfel och skador som felens orsakat, om den stiftande delägaren på grund av konkurs eller till följd av verksamhetens upphörande inte längre själv kan svara för byggfelet. En insolvenssakerhet behöver dock ställas bara om bostäder i en byggnad bjuds ut till försäljning till konsument under byggnadsfasen innan byggnaden har godkänts för användning. I lagförslag 1 i propositionen utvidgas skyldigheten att ställa säkerhet: en stiftande delägare är skyldig att ställa insolvenssakerhet också i det fallet att de nya bostäderna bjuds ut till försäljning till konsument först när de är färdigställda. Orsakerna till förslaget behandlas i avsnitt 2.5 i den

allmänna motiveringen.

I praktiken är byggförsäkringen den enda insolvenssäkerhet som står till buds. Försäkringsbolagen är inte skyldiga att bevilja sådana försäkringar. När det uttryckligen är fråga om en försäkring för insolvens är det sökandens ekonomiska ställning som i huvudsak avgör om den beviljas. Små byggnadsfirmor som har svag ekonomi och en osäker framtid kan nödvändigtvis inte överhuvudtaget få en sådan försäkring. En vägran att bevilja försäkring betyder att byggnadsfirman i fråga inte kan bygga ny bostäder avsedda för försäljning till konsumenter. Propositionen begränsar således vissa byggnadsfirmors näringsverksamhet och måste därför bedömas med utgångspunkt i bestämmelser-

na om näringsfrihet i 18 § i grundlagen.

Vid beredningen av propositionen har det ansetts att vägande allmänna skäl talar för att alla som köper bostad skall ha ett likadant rättsskydd vid eventuella fel i byggnaden. Kravet på säkerhet kan som sådant inte anses vara en betungande skyldighet för byggbranschen och de fall där ett projekt inte kan inledas på grund av att en försäkring inte beviljas torde bli mycket få.

Vid beredningen av lagförslag 1 har man beaktat de krav som ställs på lagstiftning som begränsar de grundläggande rättigheterna och därför kan lagen stiftas i vanlig ordning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag**om ändring av lagen om bostadsköp**

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen av den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 4 § 4 mom., 11 § 2 mom., 16 § 2 mom., 19 b § 4 mom. och 24 §, 4 kap. 22 § 3 mom. och 39 § samt 6 kap. 6 §,

av dem 2 kap. 19 b § 4 mom. sådant det lyder i lag 941/1997,

ändras 1 kap., rubriken för 2 kap. och 2 kap. 1 och 3 §, rubriken för 4 § och 4 § 1 mom., 5—7 §, 8 § 2 mom., 11 § 1 mom., 12 §, 13 § 2 mom., 14 § 3 mom., 15 § 4 mom., 17 och 18 §, 19 § 1 mom., 19 a § 2 mom., 19 b § 1 mom., 20 § 1 mom., 21 § 1 mom., 22 § 1 mom. och 23 §, rubriken för 3 kap. och 3 kap. 1—3 §, rubriken för 4 § och 4 § 1 mom. och rubriken för 6 § och 6 § 1 mom., 4 kap. 1 och 3 §, 4 § 2 och 3 mom., 5 § 4 mom., 15 § 1 mom. 2 punkten, 18 § 1 och 2 mom., 19 § 2 mom., 22 § 2 mom., 23 § 1 mom., 25 § 2 mom., 27 § 2 och 3 mom., 28 § 2 mom., 29 § 3 mom., 30 och 36 §, 5 kap. 3 § 2 mom. 2 punkten, 4 § 1 mom. och 5 §, 6 kap. 1, 14, 16, 18 och 20 §, 25 § 2 mom., 26 och 27 § samt 28 § 1 och 2 mom.,

av dem 2 kap. 8 § 2 mom. sådant det lyder i lag 317/2001 samt 2 kap. 19 a § 2 mom. och 19 b § 1 mom. samt 4 kap. 18 § 1 mom. sådana de lyder i nämnda lag 941/1997, samt

fogas till 2 kap. nya 1 a—1 c, 4 a, 6 a, 11 a, 11 b, 17 a, 18 a, 18 b, 19 c §, 23 a och 23 b §, till 3 kap. en ny 3 a §, till 4 kap. nya 3 a, 17 a, 18 a och 18 b §, till 4 kap. 25 § ett nytt 3 mom., till 6 kap. 5 § ett nytt 5 mom. samt till 7 kap. en ny 2 a § och före den en ny mellanrubrik, en ny 5 § och före den en ny mellanrubrik, en ny 6 § och före den en ny mellanrubrik samt en ny 7 § som följer:

1 kap.

Allmänna stadganden

1 §

Lagens tillämpningsområde

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

Lagen gäller inte

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

2) köp av en tidsandelsbostad,

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

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

2 §

Delägarbostäder

Bestämmelserna om bostäder och aktier i denna lag gäller även delägarbostäder och

aktieandelar, om inte något annat föreskrivs nedan.

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *bostadsaktie* en sådan aktie i ett bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag som ensam eller tillsammans med andra aktier ger rätt att besitta en bostadslägenhet,

2) *bostadssammanslutning* ett bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag i vilket en aktie ensam eller tillsammans med andra aktier ger rätt att besitta en bostadslägenhet, samt ett bostadsandelslag,

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

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

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

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

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

4 §

Stiftande delägare

Med *stiftande delägare* avses i denna lag en fysisk person eller en privat eller offentlig juridisk person som under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet.

Som stiftande delägare betraktas dock inte

1) den som har överlåtit äganderätten till en andel i en sammanslutning innan andelarna i sammanslutningen har börjat bjudas ut till försäljning till konsumenter, om det inte görs sannolikt att förvärvaren är mellanhand för överlåtare,

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

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

5 §

Byggnadsfasen

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

Byggnadsfasen har avslutats när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt sammanslutningens byggnad eller byggnader i sin helhet för användning och en styrelse har valts för sammanslutningen enligt 2 kap. 23 §.

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

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet bjuds ut till försäljning till en konsument innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt sammanslutningens samtliga byggnader eller tillbyggda bostadslägenheter för användning.

Med att bjuda ut till försäljning avses i detta kapitel att en andel i en sammanslutning bjuds ut

1) på sådana villkor att en konsument inte utan påföljder kan dra sig ur köpet, eller

2) på sådana villkor att en konsument kan dra sig ur köpet utan påföljder, men att konsumenten för att reservera en andel i sammanslutningen måste betala ett penningbelopp som överstiger fyra procent av den köpesumma som avtalats i samband med reserveringen.

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

1 a §

Tillämpning av bestämmelserna på andra bostadssammanslutningar

Vad som föreskrivs nedan i detta kapitel om aktiebolag och bostadsaktier gäller i tillämpliga delar även andra bostadssammanslutningar och sådana andelar i sam-

manslutningar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet. Vad som föreskrivs om aktiebrev gäller i tillämpliga delar även andra dokument som visar besittnings- eller äganderätt.

1 b §

Begränsningar i tillämpningsområdet

Detta kapitel tillämpas inte om bolagets byggnader omfattar eller kommer att omfatta sammanlagt högst tre bostadslägenheter och det inte är fråga om ett bostadsaktiebolag eller ett bostadsandelslag.

1 c §

Tillbyggnad

Om det senare byggs nya bostadslägenheter för ett bolag och om aktier som ger rätt att besitta dem börjar bjudas ut till försäljning till konsumenter innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt de nya bostadslägenheterna för användning, gäller bestämmelserna om stiftande delägare i denna lag den som under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en aktie som ger rätt att besitta en ny bostadslägenhet. I ett sådant fall tillämpas dock inte 4 a § 3 mom., 6 a eller 8—10 §, 11 a § 8 punkten eller 20—23 eller 23 a §.

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

3 §

Skyddsdokument

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

4 §

Deponering av skyddsdokument

Om ett aktiebolag hos en depositionsbank eller något annat kreditinstitut tar upp en kredit som antingen helt eller delvis skall betalas med medel som tas ut hos aktieägarna efter byggnadsfasen, skall det kreditinstitut som beviljat krediten förvara skyddsdokumenten. Om aktiebolaget inte tar upp en sådan kredit, skall den länsstyrelse inom vars område bolagets byggnader är belägna förvara dokumenten. Också i det senare fallet kan dokumenten förvaras av ett kreditinstitut som samtycker till det. Det kreditinstitut som fått i uppgift att förvara skyddsdokumenten skall hålla dem i förvar i Finland och, om möjligt, på den ort där aktiebolagets byggnader är belägna.

4 a §

Granskning av skyddsdokumenten och överlämnande av dem efter byggnadsfasen

Den som förvarar skyddsdokumenten skall innan skyddsdokumenten tas emot för förvaring granska att de till sitt innehåll motsvarar de krav som uppställs genom förordning av statsrådet. En stiftande delägare skall utan dröjsmål underrättas om de fel och brister som upptäcks och ges möjlighet att rätta dem.

Den som förvarar skyddsdokumenten skall under byggnadsfasen övervaka och granska att de säkerheter som avses i 17 § motsvarar uppställda krav samt underrätta stiftande delägare och aktieköpare om de brister som upptäcks i säkerheterna.

Den som förvarar skyddsdokumenten skall också övervaka de köpeavtal som delgetts denne enligt 11 §. När förvararen delgetts köpeavtal för en fjärdedel av bostadslägenheterna och förvararen inte inom en månad efter detta fått del av en i 20 § 1 mom. avsedd kallelse till aktieköparstämma, skall förvararen utan dröjsmål upplysa aktieköparna om köparens rätt att hos länsstyrelsen ansöka om ett bemyndigande att sammankalla aktiekö-

parstämma på bolagets bekostnad.

När byggnadsfasen har avslutats skall skyddsdokumenten överlämnas till aktiebolaget.

5 §

Utlämnande av uppgifter i skyddsdokumenten

Den som förvarar skyddsdokumenten och aktiebolaget skall på begäran lämna upplysningar om skyddsdokumentens innehåll samt kopior av och intyg över dem till stiftande delägare, aktieköpare, revisorer och personer som behöver upplysningar eller dokument för att köpa eller pantsätta aktier eller sköta förmedlingsuppdrag. Upplysningar om begränsningar enligt 8—10 § i detta kapitel av aktiebolagets rätt att ingå förbindelser samt kopior och intyg som gäller dessa uppgifter skall också ges den som behöver dem för att uppfylla sin undersökningsplikt enligt 10 §.

6 §

Förvaring och överlåtelse av aktiebrev

Den som förvarar skyddsdokumenten skall låta trycka ett bostadsaktiebolags aktiebrev på ett tryckeri som har godkänts för detta samt förvara dem. Förvararen skall ge innehavaren av en panträtt ett intyg över att aktiebrevet är i förvar.

Förvararen får inte utan säljarens samtycke överlåta aktiebrevet till köparen förrän det har utretts att denne har fullgjort sin skyldighet att betala köpesumman och uppfyllt andra förpliktelser enligt köpeavtalet som kan jämföras med detta. Detsamma gäller förvararen, om denne vet att köparen har sådana förpliktelser som följer av ett avtal med den stiftande delägaren om extra arbeten eller ändringsarbeten och som enligt avtalet skall fullgöras senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Förvararen skall dock överlåta aktiebrevet till köparen, om de extra arbetena eller ändringsarbetena till följd av den stiftande delägarens avtalsbrott inte är utförda vid den tidpunkt då köpesumman borde beta-

las.

Om en aktie har pantsatts, skall aktiebrevet inte överlåtas till köparen utan till innehavaren av panträtten eller, om det finns flera av dem, till den som har den bästa förmånsrätten. Samtidigt skall den som får aktiebrevet i sin besittning ges behövliga upplysningar om de övriga innehavarna av panträttigheter. Säljaren har inte med stöd av en pant rätt enligt 4 kap. 29 § 4 mom. rätt att få aktiebrevet i sin besittning. Aktier som inte har sålts skall när byggnadsfasen avslutats överlämnas till ägaren.

Den som förvarar skyddsdokumentet skall förvara aktiebrevet för en delägarbostad så länge som delägarförhållandet fortgår. Aktiebrevet skall överlåtas till köparen eller innehavaren av en pant rätt i enlighet med 2 och 3 mom. när äganderätten till aktierna har övergått i sin helhet till köparen.

6 a §

Förvaring och överlåtelse av pantbrev

Pantbrev som utfärdats för in-teckning i bolagets fastighet eller i arrenderätten till marken och i byggnaderna skall överlämnas till den som förvarar skyddsdokumentet, om de inte enligt ekonomiplanen utgör säkerhet för bolagets skulder. De pantbrev som är i förvar får lämnas ut endast enligt ekonomiplanen.

När byggnadsfasen har avslutats skall de pantbrev som inte överlämnats som säkerhet för bolagets skulder överlämnas till bolaget.

7 §

Arvoden för förvararens uppdrag

Den som förvarar skyddsdokument har rätt att få ett skäligt arvode av aktiebolaget för tryckning av aktiebrev samt för förvaring av skyddsdokument, aktiebrev och pantbrev, för förande av den förteckning som nämns i 15 § och för andra motsvarande uppgifter. Förvararen har dessutom rätt att för intyg och löpior få ett skäligt arvode av den som begär dem.

8 §

Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen

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

11 §

Överlåtelse och pantsättning av aktier

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

11 a §

Innehållet i ett köpeavtal

När en stiftande delägare säljer en bostadsaktie under byggnadsfasen, skall av köpeavtalet åtminstone framgå

- 1) föremålet för köpet,
- 2) säljaren och köparen,
- 3) köpesumman och det skuldfria priset, om det avviker från köpesumman, uppgifter

om det i 12 § avsedda konto som köpesumman skall betalas in på samt betalningstidtabell och andra betalningsvillkor,

4) tidpunkten för färdigställande av bostadslägenheten och tidpunkten för överlåtelse av bostadslägenhetens besittning eller en uppskattning av dessa tidpunkter,

5) köparens rätt att få uppgifter om den skyddsdokumenten samt uppgifter om den som förvarar skyddsdokumenten och adressen till förvaringsstället,

6) arten och beloppet av de säkerheter som ställts till förmån för bolaget och aktieköparna,

7) den tidpunkt vid vilken en säkerhet frigörs enligt 18 a eller 18 b § utan köparens samtycke och hur köparen skall förfara om denne vill hindra att säkerheten frigörs,

8) köparens rätt att vid aktieköparstämman välja revisor och observatör för byggnadsarbetet,

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

11 b §

Innehållet i ett avtal om köp av delägarbostad

När en stiftande delägare under byggnadsfasen säljer en andel i en sådan delägarbostad som hör till tillämpningsområdet för lagen om delägarbostäder som finansierats med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002), skall av köpeavtalet, förutom de uppgifter som avses i 3 § 2 mom. i nämnda lag, även framgå de uppgifter som nämns i 11 a § 4—7 och 9 punkten.

När en stiftande delägare under byggnadsfasen säljer en andel i någon annan än en i 1 mom. avsedd delägarbostad, skall av köpeavtalet, förutom de uppgifter som nämns i 11 a § 1—7 och 9 punkten, även framgå

1) om köparen har möjlighet att köpa tilläggsandelar i delägarbostaden,

2) tilläggsandelarnas pris eller grunderna för fastställande av priset samt andra viktiga köpevillkor,

3) om säljaren förbinder sig att återköpa de sålda andelarna samt viktiga villkor som gäller återköp.

12 §

Betalningskonto för köpesumman

En stiftande delägare skall särskilt för varje byggnadsprojekt öppna ett separat konto i den depositionsbank som förvarar skyddsdokumenten. Om någon annan än en depositionsbank förvarar skyddsdokumenten, skall kontot öppnas i en depositionsbank som förvararen godkännt.

Köpesumman för aktierna skall betalas in på ett i 1 mom. nämnt konto. Köpesumman som betalts in på kontot får inte användas för ändamål som är främmande för byggnadsprojektet.

Bolagets revisor och den revisor som aktieägarna valt enligt 21 § har utan hinder av tystnadsplikten rätt att få uppgifter om användningen av det konto som nämns i 1 mom.

13 §

Förbud mot utmätning av sålda aktier och fordringar som grundar sig på köp

En fordran som grundar sig på ett aktieköp kan inte mätas ut för en stiftande delägars skuld till den del aktiebolaget enligt lagen om aktiebolag (734/1978) har en fordran mot den stiftande delägaren.

14 §

Verkning av en stiftande delägars konkurs

De aktieköpare som inte häver köpet med stöd av 2 mom. får genast rätt att utöva slutanderätt i aktiebolaget med stöd av de aktier som de har köpt. Detta gäller dock inte andra stiftande delägare.

15 §

Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie

Ur förteckningen skall utan hinder av tystnadsplikten upplysningar lämnas till aktieköpare och den som behöver uppgifterna för köp eller pantsättning av en aktie eller för fullgörande av ett förmedlingsuppdrag.

17 §

Säkerhet för fullgörande av avtal om byggande och avtal om köp av bostadsaktier

En stiftande delägare är skyldig att se till att säkerhet för fullgörande av avtalet om byggande och avtalen om köp av bostadsaktier ställs till förmån för aktiebolaget och aktieköparna så som anges i denna paragraf. Säkerheten skall vara en bankdeposition, bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring och den skall omfatta också säkerställande av bolagets ekonomiska ställning enligt ekonomiplanen. I fråga om skyldigheten för en stiftande delägare i ett delägarbolag att ställa säkerhet föreskrivs i 18 b §.

Säkerheten för byggnadsfasen skall när bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning uppgå till minst fem procent av de byggnadskostnader som antecknas i bolagets ekonomiplan. Genom förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser om vilka byggnadskostnader som skall antecknas i ekonomiplanen. Säkerheten för byggnadsfasen skall vid varje tidpunkt motsvara minst tio procent av köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock i minst tre månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning.

När säkerheten för byggnadsfasen upphör att gälla skall den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som skall motsvara minst två procent av de sammanlagda köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock minst i 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden

för användning. Skyldigheten att ställa säkerhet enligt detta moment upphör när 15 månader har förflutit sedan byggnadstillsynsmyndigheten godkände byggnaden för användning.

Om köpesumman för bostadsaktierna är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, skall köpesumman vid beräkning av säkerheten enligt 2 och 3 mom. anses vara ett penningbelopp som motsvarar 70 procent av de sålda aktiernas skuldfria pris.

17 a §

Användning av säkerhet

En säkerhet används i första hand för att ersätta en skada som har orsakats bolaget genom att avtalet om byggande inte har fullgjorts eller genom byggfel i sådana delar av byggnaden som bolaget skall underhålla.

I andra hand används en säkerhet för att ersätta en skada som en köpare av bostadsaktier har orsakats genom en stiftande delägars avtalsbrott. Om säkerheten inte räcker till för att täcka alla ersättningar till köparna av bostadsaktier, skall säkerhetens belopp i första hand och i proportion till reparationskostnaderna användas för att täcka kostnaderna för avhjälpande av fel och i övrigt fördelas i enlighet med vad som är skäligt med beaktande av storleken och arten av den skada som varje köpare har vållats och omständigheterna i övrigt.

I det fall som avses i 18 § 2 mom. används en säkerhet dock i första hand för att ersätta en skada som på grund av en stiftande delägars avtalsbrott har vållats de köpare av bostadsaktier vilka vägrat att ge sitt i nämnda paragrafs 1 mom. avsedda samtycke och i andra hand till godo för bolaget för att ersätta den skada som orsakats av att avtalet om byggande inte har fullgjorts eller av byggfel i sådana delar av byggnaden som bolaget skall underhålla.

18 §

Frigörande av säkerhet

Ett villkor för att en säkerhet helt eller del-

vis skall kunna frigöras är att aktiebolagets styrelse och köparna av bostadsaktier skriftligen samtycker till det och, då det är fråga att frigöra en säkerhet som avses i 17 § 2 mom., att den som förvarar skyddsdokumentet tillställs en utredning över att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Säkerheten skall frigöras, om den stiftande delägaren har fullgjort sina skyldigheter enligt avtalet om byggande och avtalen om köp av bostadsaktier.

Om bolagets styrelse har gett sitt samtycke enligt 1 mom., kan den ursprungliga säkerheten ersättas med en i 17 § 2 mom. avsedd säkerhet vars belopp motsvarar tio procent eller, i fråga om en sådan säkerhet som avses i 17 § 3 mom., två procent av det sammanlagda beloppet av de köpesummor som betalats av de köpare av bostadsaktier som har vägrat att ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs. Om köpesumman för bostadsaktierna är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, skall 17 § 4 mom. tillämpas.

Om samtycke till att frigöra säkerheten har förvägrats utan fog eller om det inte är möjligt att inhämta samtycke utan oskäligenhet eller oskäligt dröjsmål, kan en domstol på ansökan bevilja tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis. Konsumentklagonämnden kan i enlighet med lagen om konsumentklagonämnden (42/1978) ge rekommendationer i ärenden som gäller frigörande av säkerhet.

Ett bolag eller en köpare av en bostadsaktie som utan fog och i strid med konsumentklagonämndens rekommendation har vägrat att ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs kan åläggas att med ett skäligt belopp ersätta en stiftande delägare den skada som vållats denne.

18 a §

Frigörande av säkerhet utan samtycke

En säkerhet frigörs senast 12 månader efter årsgranskningen av bolagets samtliga byggnader, om en i 23 § avsedd styrelse har valts för bolaget. Säkerheten frigörs dock inte, om bolaget eller en ägare till en bostadsaktie motsätter sig att säkerheten frigörs och för

ärendet till konsumentklagonämnden eller en domstol för behandling. Den som motsätter sig att säkerheten frigörs skall underrätta den som ställt säkerheten om detta eller, om säkerheten är en bankdeposition, depositionsbanken samt innan den ovan nämnda tidsfristen löper ut tillställa den som ställt säkerheten eller depositionsbanken ett av konsumentklagonämnden eller domstolen utfärdat intyg över att ärendet anhängiggjorts. Om detta inte sker, frigörs säkerheten.

18 b §

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

En stiftande delägare i ett delägarbolag är skyldig att se till att det till förmån för köparna ställs en säkerhet som avses i denna paragraf för fullgörande av avtalen om köp av bostadsaktier eller andelar i dem. Säkerheten skall vara en bankdeposition, en bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring.

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

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

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

19 §

Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestations-skyldighet

En stiftande delägare skall innan bostadsaktierna bjuds ut till försäljning se till att det till förmån för aktiebolaget och köparna av bostadsaktier som säkerhet för den stiftande delägarens insolvens i överensstämmelse med denna paragraf tecknas en för ändamålet lämplig försäkring eller att det ges en bankgaranti eller någon annan garanti enligt de villkor som Konsumentverket fastställer. Försäkringen eller garantin skall gälla i tio år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Om en statlig eller kommunal myndighet är stiftande delägare, är den dock inte skyldig att arrangera säkerhet för sin insolvens.

19 a §

Begränsningar av ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet

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

19 b §

Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en insolvenssäkerhet

Den som har beviljat säkerheten får i enlighet med denna paragraf från sitt ansvar enligt 19 § 2 och 3 mom. dra av aktiebolagets och aktieköparnas självrisk. Aktiebolagets

självrisk får vara högst två procent av byggnadskostnaderna enligt 17 § 2 mom. och en aktieköparens självrisk högst en och en halv procent av det skuldfria priset i det första köpet av bostadsaktien. Aktiebolagets och aktieköparens självriskbelopp får justeras kalenderårsvis enligt ändringen i det index som nämns i 19 a § 2 mom.

19 c §

Insolvenssäkerhet vid tillbyggnad

En i 19 § avsedd försäkring eller säkerhet måste vid tillbyggnad som avses i 1 c § 1 mom. gälla i tio år från att byggnadstillsynsmyndigheten godkände de nya bostadslägenheterna för användning.

Den som har beviljat säkerheten svarar för de i 19 § 2 mom. avsedda kostnader som orsakas köparna av bostadsaktier, bolagets övriga aktieägare och bolaget, oberoende av i vilken del av byggnaden de skador som orsakats av ett bygghfel vid tillbyggnad framträder.

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

20 §

Aktieköparstämma

Ett aktiebolags styrelse skall utan dröjsmål sammankalla en aktieköparstämma sedan överlåtelseavtal slutits för minst en fjärdedel av bolagets bostadslägenheter. Aktieköparstämman skall sammankallas med ett rekommenderat brev som sänds till varje köpare eller annars bevisligen. Kallelsen skall sändas för kännedom till den som förvarar skyddsdocumenten. I kallelsen skall anges att aktieköparna har rätt att välja revisor och observatör för byggnadsarbetet och vilka andra ärenden som skall behandlas vid stämman. Vid aktieköparstämman medför de aktier

som berättigar till varje enskild lägenhet en röst. Aktieköparstämma behöver inte hållas i ett delägarbolag.

21 §

Revisor vald av aktieköparna

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § utan hinder av bolagsordningen rätt att välja en revisor för bolaget. Revisorns mandatperiod varar till utgången av den räkenskapsperiod under vilken byggnadsfasen avslutas. För den av aktieköparna valda revisorn gäller i övrigt vad som föreskrivs om revisorer valda av en bolagsstämma. Aktiebolaget svarar för revisorns arvode och för de övriga kostnader som revisorns arbete orsakar, och dessa kostnader får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

22 §

Observatör för byggnadsarbetet

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § rätt att välja en observatör för byggnadsarbetet. Observatörens uppgift är att följa att bolagets byggnad färdigställs enligt byggnadsavtalet. Observatörens mandatperiod pågår till slutet av byggnadsfasen. Aktiebolaget svarar för observatörens arvode och för de övriga kostnader som observatörens arbete orsakar och dessa kostnader får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

23 §

Val av ny styrelse och mellanbokslut

När byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt aktiebolagets byggnader för användning, skall bolagets styrelse utan obefogad dröjsmål sammankalla bolagsstämman, till vilken också alla aktieköpare skall kallas. I kallelsen skall nämnas vilka ärenden som behandlas vid stämman samt den tidpunkt

vid vilken en säkerhet frigörs enligt 18 a § utan köparens samtycke och hur en köpare skall förfara om köparen vill hindra att säkerheten frigörs. Vid kallelsen skall i övrigt iakttas lagen om bostadsaktiebolag. Vid bolagsstämman skall

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

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

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

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

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

23 a §

Skadeståndsskyldighet

Om bolagets styrelse har försummat att sammankalla bolagsstämman enligt 23 § 1 mom., är medlemmarna av styrelsen skyldiga att ersätta den skada som detta orsakat bolaget och aktieköparna.

På jämkning av skadestånd och fördelning av skadeståndsansvaret mellan två eller flera skadeståndsskyldiga skall 2 och 6 kap. i skadeståndslagen (412/1974) tillämpas.

23 b §

Upplysningsskyldighet för styrelsen i ett delägarbolag när byggnadsfasen avslutas

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

3 kap.

Reserveringsavgift, handpenning samt standardersättning

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel skall tillämpas, om

1) någon vid förhandsmarknadsföringen av bostäder har reserverat en bostad och som säkerhet för sin reservering betalat en avtalad penningssumma till säljaren (~~reserveringsavgift~~),

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

3) någon har gett ett köpeanbud på en bostad och som säkerhet för sitt köpeanbud har förbundit sig till en på förhand bestämd ersättning för den händelse att han eller hon drar sig ur köpet (*standardersättning*).

Bestämmelser om förmedlingsrörelsers rättigheter och skyldigheter beträffande reserveringsavgift, handpenning och standardersättning finns i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000).

2 §

Bestämmelsernas tvingande natur

Avvikelser från bestämmelserna i detta kapitel kan inte genom avtal göras till nackdel för en konsument som har gett ett anbud på eller reserverat en bostad, om inte något annat föreskrivs nedan. Detsamma gäller säljaren, om den bostad som är till salu inte hör till dennes näringsverksamhet.

3 §

Handpenningens och standardersättningens betydelse

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

Om det beror på anbudsgivaren att något

köp inte kommer till stånd, har säljaren rätt att behålla handpenningen eller få avtalad standardersättning, om inte något annat följer av 6 §.

Om säljaren inte godkänner anbudet eller om något köp inte kommer till stånd av en orsak som inte beror på anbudsgivaren, skall säljaren utan dröjsmål återbetala handpenningen. Om säljaren av en orsak som inte beror på anbudsgivaren vägrar att sluta köpet på de villkor som har avtalats med säljaren eller för säljarens räkning i samband med att handpenningen togs emot, skall säljaren förutom att han eller hon återbetalar handpenningen gottgöra anbudsgivaren med ett belopp som motsvarar den avtalade handpenningen, om inte något annat följer av 6 §. Har det i stället för handpenning avtalats om standardersättning, skall säljaren under de förutsättningar som anges i detta moment betala anbudsgivaren ett belopp som motsvarar den avtalade standardersättningen.

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

3 a §

Reserveringsavgiftens betydelse

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

4 §

Förbud att ta emot växlar eller andra löpande förbindelser som handpenning eller reserveringsavgift

En växelförbindelse eller någon annan förbindelse får inte tas emot som handpenning eller reserveringsavgift, om överlåtelse eller pantsättning av förbindelsen begränsar den rätt som anbudsgivaren eller den som gjort

en reservering har att på grundvalen av en reservering, ett köpeanbud eller ett avtal som avses i 1 § 1 mom. göra invändningar mot den som i god tro har fått förbindelsen i sin besittning.

6 §

Övre gränsen för vissa belopp

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

4 kap.

Köp av nya bostäder

Allmänna stadganden

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när

1) en stiftande delägare under byggnadsfasen eller efter det säljer en bostad som första gången tas i bruk, eller

2) en näringsidkare annars säljer en bostad som första gången tas i bruk efter nybyggnad eller ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad.

Vad som i detta kapitel föreskrivs om bostadsköp tillämpas också om det i samband med en bostad säljs en aktie eller andel som ger rätt att besitta lokaler eller utrymmen med nära anknytning till boende, såsom garage eller förrådsrum i anslutning till bostadsbyggnaderna.

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

3 §

Skyldighet att komplettera säkerhet

Om en bostad säljs i en bostadssammanslutning som har varit föremål för reglering enligt 2 kap. och mindre än ett år har förflutit efter byggnadsfasen, skall säljaren före köpslutet ställa en säkerhet till köparens och sammanslutningens förmån enligt 2 kap. 17 § för att avtalet om köp av bostad fullgörs. Särskild säkerhet behöver dock inte ställas, om den säkerhet som har ställts i enlighet med 2 kap. 17 § är tillräcklig för att täcka ett köp som avses i denna paragraf eller om en bostad säljs i en delägarsammanslutning.

På den säkerhet som avses i 1 mom. skall på motsvarande sätt tillämpas 2 kap. 17, 17 a, 18 och 18 a §. Säkerheten skall dock gälla i minst sex månader efter det att bostaden har överlåtits i köparens besittning. Om skyldigheten att hålla säkerheten i kraft enligt 2 kap. 17 § 3 mom. upphör tidigare, gäller säkerheten under den återstående tiden endast till förmån för köparen.

3 a §

Insolvenssäkerhet

Om en bostad i en bostadssammanslutning som inte har omfattats av bestämmelserna i 2 kap. säljs eller annars marknadsförs till en konsument, är säljaren skyldig att se till att det till förmån för sammanslutningen och köparna ställs en säkerhet som avses i 2 kap. 19 § för den händelse att säljaren inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. Säkerheten skall ställas innan ansökan om slutsyn av bostadssammanslutningens byggnad eller tillbyggda bostäder lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten. En säkerhet behövs dock inte när det är fråga om tillbyggnad och bostäderna säljs eller marknadsförs av den bostadssammanslutning för vilken de nya bostäderna har byggts.

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument

Om inte något annat har avtalats, är säljaren inte skyldig att överlåta besittningen av bostaden förrän köpesumman har betalats eller den post som nämns i 29 § 3 mom. har deponerats enligt momentet. Med köpesumman jämställs köparens sådana förpliktelser som grundar sig på ett avtal med säljaren om extra arbeten eller ändringsarbeten och som enligt avtalet skall betalas senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Säljaren skall dock överlåta besittningen av bostaden till köparen, om de extra arbetena eller ändringsarbetena till följd av säljarens avtalsbrott inte har slutförts då köpesumman skall betalas.

Bestämmelser om köparens rätt att få aktiebrevet eller andelsbrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdokumenten efter att byggnadsfasen har avslutats finns i 2 kap. 6 §. I övriga fall skall säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överläts, om inte något annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som visar ägande- eller besittningsrätten.

5 §

Kostnader för bostaden

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

Fel i ny bostad

15 §

Uppgifter om bostaden

Bostaden är också behäftad med fel, om

2) säljaren före köpet har underlåtit att lämna köparen någon upplysning om bostaden som säljaren enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid mark-

nadsföring av bostäder (130/2001) borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet,

17 a §

Uppgifter om garantin

Av garantin skall klart framgå

1) garantins innehåll samt att köparen har vissa rättigheter enligt lag och att garantin inte begränsar dessa rättigheter,

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

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

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

18 §

Årsgranskning

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

Säljaren skall sätta upp ett protokoll över årsgranskningen. I protokollet skall antecknas de fel som köparen och bostadssammanslutningen har anmält och de fel som eventuellt observeras vid årsgranskningen. Köparen, bostadssammanslutningen och den som beviljat säkerhet enligt 2 kap. 19 § eller

4 kap. 3 a § skall ges tillfälle att granska protokollet och framföra anmärkningar över protokollet inom skälig tid, som uppgår till minst tre veckor räknat från delfåendet av protokollet.

18 a §

Fel i en till bostadssammanslutningens underhållsansvar hörande del av en fastighet

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

Köparen har dock rätt att kräva avhjälpande av ett fel som avses i 1 mom. eller andra påföljder av fel till dess att en i 2 kap. 23 § avsedd styrelse har valts för bostadssammanslutningen. Också efter det att talerätten till följd av förvaltningens överlåtelse har övergått till sammanslutningen har köparen rätt till ersättning för kostnader som orsakats av de åtgärder som vidtagits på grund av ett fel. Vad som föreskrivs i detta moment gäller inte den som köpt en bostad i en delägar-sammanslutning.

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

18 b §

En bostadssammanslutnings rätt att kräva avhjälpande av fel för köparens räkning

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

19 §

Reklamation

Visar det sig att bostaden är behäftad med ett fel som köparen inte kan förutsättas ha upptäckt vid årsgranskningen eller tidigare, förlorar köparen sin rätt att åberopa felet, om köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet inom skälig tid efter det att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet.

22 §

Säljarens skyldighet att avhjälpa fel

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

23 §

Säljarens rätt att avhjälpa fel

Även om köparen inte kräver det, får säljaren på egen bekostnad avhjälpa ett fel, om säljaren efter köparens reklamation utan dröjsmål erbjuder sig att göra detta. Köparen får vägra låta felet avhjälpas, om detta medför väsentlig olägenhet för honom eller henne, nedgång i bostadens värde eller risk för att hans eller hennes kostnader inte blir ersatta eller om det finns något annat särskilt skäl till vägran. I fråga om det samtycke som krävs av bostadssammanslutningen och någon annan aktieägare eller medlem i den, tillämpas 22 § 2 mom.

25 §

Prisavdrag och hävning av köpet på grund av fel

Om ett fel i en delägarbostad inte avhjälps och felet inte är av sådan art att det ger köparen rätt att häva köpet, har köparen i stället för prisavdrag rätt till skälig ersättning för den olägenhet som felet medför.

Köparen har rätt att på den köpesumman som skall återbetalas som prisavdrag få ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982) från den dag då säljaren tog emot köpesumman.

27 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel också om en bostadssammanslutning på vilken 2 kap. tillämpas har en sämre ekonomisk ställning när byggnadsfasen upphör än vad den gällande ekonomiplanen förutsätter.

Om köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, skall 19 § 3 mom. samt 21, 25 och 26 § tillämpas. Köparen får inte åberopa ett ekonomiskt fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet inom skälig tid efter det att köparen upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

28 §

Rättsligt fel

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

se har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder. Bestämmelserna i 19 § 3 mom. och 21 § tillämpas också om köpeobjektet är behäftat med ett rättsligt fel.

29 §

Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll

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

30 §

Prishöjningsvillkor

Vid försäljning av en bostad i en bostadssammanslutning på vilken bestämmelserna om ekonomiplan i 2 kap. tillämpas eller har tillämpats, är ett villkor enligt vilket säljaren på vissa grunder får höja det avtalade priset ogiltigt. Om ändring av en sammanslutnings ekonomiplan föreskrivs i 2 kap 8 och 9 §.

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

1) en sådan ökning av byggnadskostnaderna som orsakats av en lagändring, ett myndighetsbeslut eller ett oförutsett och oöverstigligt hinder som uppstått i byggnadsarbetet och till följd av vilken säljaren enligt byggnadsavtalet är skyldig att betala ett högre pris,

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

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

Prishöjningen och dess grunder skall meddelas köparen utan dröjsmål.

36 §

Kompletterande bestämmelser om hävning av köp

Om köpet hävs eller köparen frånträder det, skall säljaren återbetala den del av köpesumman som säljaren har fått. Om köpet hävs, skall säljaren dessutom på det belopp som skall återbetalas betala ränta enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. i räntelagen från den dag säljaren tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 3 mom. i sin besittning, skall köparen återlämna dem till säljaren.

Om köpet hävs efter det att bostaden överlåts i köparens besittning och köparen har fått väsentlig avkastning på bostaden eller haft väsentlig nytta av den, skall köparen betala säljaren en skälig ersättning för detta. När köparen häver köpet skall vid bestämmande av ersättningen hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen samt omständigheterna i övrigt.

Om köparen har lagt ner nödvändiga eller nyttiga kostnader på bostaden, skall säljaren vid hävning av köpet betala köparen en skälig ersättning för dem.

5 kap.

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

3 §

Den första säljarens ansvar för fel gentemot en senare köpare av bostaden

Köparen har dock inte en sådan rätt

2) i den mån den första säljaren redan har gottgjort den tidigare ägaren av bostaden eller bostadssammanslutningen för felet,

4 §

Reklamation

Köparen förlorar sin rätt att framställa yrkanden enligt 3 §, om köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet till den första säljaren av bostaden inom skälig tid efter det att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet och fick tillgång till sådana uppgifter om den första säljaren som behövs för att yrkandet skall kunna framställas.

5 §

Säkerhetens giltighet till förmån för senare köpare

En säkerhet enligt 2 kap. 17, 18 b, 19 eller 19 c § eller 4 kap. 3 och 3 a § gäller också till förmån för en sådan köpare som under den tid som säkerheten enligt nämnda bestämmelser är giltig har köpt bostaden av tredje man.

6 kap.

Köp av begagnad bostad

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när

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

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

5 §

Kostnaderna för bostaden

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

14 §

Reklamation

Köparen får inte åberopa ett fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet till säljaren inom skälig tid efter det att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Vid bedömningen av när ett fel har upptäckts eller borde ha upptäckts, skall den tidpunkt anses vara avgörande vid vilken köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse.

Köparen förlorar sin rätt att åberopa ett fel, om köparen inte underrättar säljaren om felet och sina krav på grund av felet inom två år efter det att köparen fick bostaden i sin besittning. Om bostaden redan vid köpslutet är i köparens besittning, börjar den föreskrivna

tiden på två år löpa vid tidpunkten för köpslutet. Vad som föreskrivs i detta moment gäller dock inte om säljaren är näringsidkare.

Köparen får utan hinder av 1 och 2 mom. åberopa ett fel, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

16 §

Prisavdrag och hävning av köpet

Köparen har rätt till ett prisavdrag som motsvarar felet eller annars är skäligt i förhållande till felet. Köparen har rätt att på den köpesumma som återbetalas såsom prisavdrag få ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen från den dag då säljaren tog emot köpesumman.

I fråga om den rätt som köparen av en delägarbostad har att i stället för prisavdrag få ersättning för olägenhet föreskrivs i 4 kap. 25 § 2 mom.

Köparen får häva köpet, om felet medför väsentlig olägenhet för honom eller henne och någon annan påföljd inte kan anses vara skälig.

Om säljaren är näringsidkare, har köparen rätt att häva köpet på de villkor som nämns i 4 kap. 25 §.

18 §

Näringsidkares ansvar för reparations- och förbättringsarbeten i bostaden

Om säljaren är näringsidkare och säljaren har utfört eller låtit utföra reparations- eller förbättringsarbeten i bostaden, har köparen rätt att kräva att ett fel som visar sig i dessa arbeten avhjälpas och säljaren har rätt att avhjälpa felet på det sätt som föreskrivs i 4 kap. 22—24 §.

Om säljaren är näringsidkare och säljaren på beställning av köparen utför reparations- och förbättringsarbeten i bostaden, gäller bestämmelserna om vissa konsumenttjänstavtal i 8 kap. i konsumentskyddslagen.

20 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, om

1) säljaren före köpslutet har lämnat köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden, såsom bolagsvederlaget eller den andel av bolagets skulder som belastar de sålda aktierna, eller om bostadssammanslutningens ekonomiska läge, och uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,

2) säljaren före köpslutet har underlåtit att lämna köparen upplysning om en omständighet som avses i 1 punkten och som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om med hänsyn till sina möjligheter att upptäcka förhållandet vid sedvanlig undersökning som föregår köp samt omständigheterna i övrigt, under förutsättning att försummelsen kan antas ha inverkat på köpet, eller

3) om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden på grund av ett oförutsett fel eller en oförutsedd brist som uppdragats i bostaden eller andra delar av fastigheten efter köpslutet har visat sig vara betydligt större än vad köparen haft grundad anledning att förutsätta.

Om säljaren är näringsidkare, är köpeobjektet oberoende av 1 mom. 2 punkten alltid behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren har underlåtit att lämna köparen upplysning om en sådan omständighet som avses i 1 mom. 1 punkten och som säljaren enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Om köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, tillämpas vad som i detta kapitel föreskrivs om fel.

25 §

Säljarens rätt till skadestånd

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande köparens skadeståndsskyldighet 4 kap. 35 §.

26 §

Frånträdande

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande frånträdande av köp 4 kap. 32 §. Köparens skadeståndsskyldighet med anledning av att köpet frånträds bestäms då enligt 4 kap. 35 §.

27 §

Uppgifter av andra än säljaren

Bestämmelserna om säljarens ansvar för de uppgifter som denne har lämnat eller låtit bli att lämna före köpslutet tillämpas också, om uppgifter har lämnats eller upplysningsplikten försummats av en fastighetsförmedlingsrörelse som på uppdrag av säljaren förmedlat köpet eller av någon annan som företräder säljaren, och även om de uppgifter som har lämnats av säljaren eller dennes företrädare ingår i ett disponentintyg eller annars har lämnats av en företrädare för den sammanslutning vars aktier eller andelar köpet gäller.

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

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

28 §

Kompletterande stadganden om hävning av köp

Om köpet hävs eller köparen frånträder köpet, skall säljaren återbetala den betalda delen av köpesumman. Vid hävning av köpet skall säljaren på den köpesumma som skall återbetalas betala enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. i räntelagen från den dag då säljaren tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 1 mom. i sin besittning, skall köparen återlämna dem till säljaren.

Om köpet hävs efter det att bostaden har överlåtits i köparens besittning och köparen har fått väsentlig avkastning på eller haft väsentlig nytta av bostaden, skall köparen betala säljaren en skälig ersättning för detta. Om köparen häver köpet, skall, när ersättningen bestäms, hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen samt omständigheterna i övrigt.

7 kap.

Särskilda stadganden*Försäljning av en pantsatt bostad*

2 a §

Panthavarens upplysningsskyldighet och ansvar

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

Panthavaren skall före köpslutet upplysa köparen om att det är fråga om försäljning av en pant och att panthavarens ansvar grundar sig på de uppgifter som panthavaren lämnat eller borde ha lämnat vid försäljning av bostaden. Om panthavaren är yrkesmässig kreditgivare och bostaden marknadsförs till konsument, gäller i fråga om upplysningsskyldigheten dessutom vad som föreskrivs i stats-

rådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder.

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

Straffbestämmelser

5 §

Brott mot bestämmelserna om skydd för köpare

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

För brott mot bestämmelserna om skydd för köpare döms också

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

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

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

Bestämmelser om säkerheter

6 §

Anvisning om säkerheter

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

7 §

Intyg över insolvenssäkerhet

Stiftande delägare och andra i 4 kap. avsedda säljare skall se till att byggnadstillsynsmyndigheten i samband med slutsyn tillställs ett intyg över insolvenssäkerhet som ställts enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a §. Den som förvarar skyddsdokument eller i 4 kap. 3 a § avsedda fall den som beviljat säkerhet skall på begäran utfärda ett intyg över säkerheten. Av intyget skall framgå vilket byggnadsprojekt intyget gäller, vilket slags

säkerhet som har ställts och till förmån för vem säkerheten gäller. Bestämmelser om byggnadstillsynsmyndighetens skyldighet att underrätta Konsumentverket om att intyg saknas finns i Finlands byggbestämmelsesamling.

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

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

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

Bestämmelserna i 4—6 kap. tillämpas inte på avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna om panthavarens ansvar i 7 kap. 2 a § tillämpas inte på skador som orsakats genom panthavarens förfarande före lagens ikraftträdande.

2.

Lag**om ändring av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter**

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

17 a §

Standardsättning

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

Om ett köp inte kommer till stånd av orsaker som beror på anbudsgivaren och uppdragsgivaren får den avtalade standardsättningen, får den andel som eventuellt tillfaller förmedlingsrörelsen enligt uppdragsavtalet vara högst hälften av ersättningen, dock högst beloppet av det avtalade förmedlingsarvodet.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas inte, om förmedlingsobjektet är en fastighet.

17 b §

Reserveringsavgift vid förhandsmarknadsföring

Förmedlingsrörelsen skall när den för upp-

dragsgivarens räkning tar emot en reserveringsavgift som avses i 3 kap. 1 § 1 mom. 1 punkten i lagen om bostadsköp (843/1994) se till att det sätts upp en handling över reserveringen och dess villkor. En handling behöver inte sättas upp, om reserveringen har gjorts under sådana förhållanden att fullgörandet av nämnda skyldighet skulle medföra oskäligt besvär.

När förmedlingsrörelsen tagit emot reserveringsavgiften får den inte ta emot en reserveringsavgift för bostaden av någon annan innan reserveringsavgiften har betalats tillbaka till den som reserverat bostaden.

Om ett köp inte kommer till stånd, skall förmedlingsrörelsen utan dröjsmål betala tillbaka reserveringsavgiften till den som reserverat bostaden till den del reserveringsavgiften inte har överlämnats till säljaren.

18 §

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

Denna lag träder i kraft den 20 .
 Lagen tillämpas inte på reserveringar eller köpeanbud som gjorts före lagens ikraftträdande.

3.

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

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 20 januari 1978 om konsumentklagonämnden (42/1978) 1 § 1 mom.
 3—5 punkten och 1 a § 2 mom.,
 sådana de lyder, 1 § 1 mom. 3—5 punkten i lag 343/2002 och 1 a § 2 mom. i lag 909/1995,
 samt
fogas till 1 § 1 mom., sådant det lyder i lag 20/1994 och 363/1999 och i nämnda lag
 343/2002, en ny 6 punkt som följer:

1 §

Konsumentklagonämnden har till uppgift
 att

3) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller köp av bostäder och som konsumenter, bostadssammanslutningar eller enskilda personer som säljer eller bjuder ut bostäder till försäljning för till nämnden för behandling,

4) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller användning av säkerhet enligt 2 kap. 17 §, 18 b § och 19 § samt 4 kap. 3 § och 3 a § samt frigörande av säkerhet enligt 2 kap. 17 § och 4 kap. 3 § i lagen om bostadsköp (843/1994), oberoende av vem av parterna i tvisten som för ärendet till nämnden för behandling,

5) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller regressrätt enligt 7 kap. 1 § i lagen om bostadsköp och som enskilda per-

soner som säljer bostäder för till nämnden för behandling,

6) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller jämkning av dröjsmålsränta enligt 11 § i räntelagen (633/1982) och som gäldenärer för till nämnden för behandling, förutsatt att åtminstone en konsumentfordran hör till gäldenärens jämningskrav.

1 a §

Vid avdelningen för bostadsköp behandlas
 1) ärenden som avses i 1 § 1 mom. 3—5 punkten,

2) avtal som avses 9 kap. i konsumentskyddslagen (37/1978),

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

4) utlåtanden i ärenden som avses i 1—
3 punkten. _____ Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 1 april 2005

Republikens President

TARJA HALONEN

Justitieminister *Johannes Koskinen*

1.

Lag**om ändring av lagen om bostadsköp**

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen av den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 4 § 4 mom., 11 § 2 mom., 16 § 2 mom., 19 b § 4 mom. och 24 §, 4 kap. 22 § 3 mom. och 39 § samt 6 kap. 6 §,

av dem 2 kap. 19 b § 4 mom. sådant det lyder i lag 941/1997,

ändras 1 kap., rubriken för 2 kap. och 2 kap. 1 och 3 §, rubriken för 4 § och 4 § 1 mom., 5—7 §, 8 § 2 mom., 11 § 1 mom., 12 §, 13 § 2 mom., 14 § 3 mom., 15 § 4 mom., 17 och 18 §, 19 § 1 mom., 19 a § 2 mom., 19 b § 1 mom., 20 § 1 mom., 21 § 1 mom., 22 § 1 mom. och 23 §, rubriken för 3 kap. och 3 kap. 1—3 §, rubriken för 4 § och 4 § 1 mom. och rubriken för 6 § och 6 § 1 mom., 4 kap. 1 och 3 §, 4 § 2 och 3 mom., 5 § 4 mom., 15 § 1 mom. 2 punkten, 18 § 1 och 2 mom., 19 § 2 mom., 22 § 2 mom., 23 § 1 mom., 25 § 2 mom., 27 § 2 och 3 mom., 28 § 2 mom., 29 § 3 mom., 30 och 36 §, 5 kap. 3 § 2 mom. 2 punkten, 4 § 1 mom. och 5 §, 6 kap. 1, 14, 16, 18 och 20 §, 25 § 2 mom., 26 och 27 § samt 28 § och 28 § 1 och 2 mom.,

av dem 2 kap. 8 § 2 mom. sådant det lyder i lag 317/2001 samt 2 kap. 19 a § 2 mom. och 19 b § 1 mom. samt 4 kap. 18 § 1 mom. sådana de lyder i nämnda lag 941/1997, samt

fogas till 2 kap. nya 1 a—1 c, 4 a, 6 a, 11 a, 11 b, 17 a, 18 a, 18 b, 19 c §, 23 a och 23 b §, till 3 kap. en ny 3 a §, till 4 kap. nya 3 a, 17 a, 18 a och 18 b §, till 4 kap. 25 § ett nytt 3 mom., till 6 kap. 5 § ett nytt 5 mom. samt till 7 kap. en ny 2 a § och före den en ny mellanrubrik, en ny 5 § och före den en ny mellanrubrik, en ny 6 § och före den en ny mellanrubrik samt en ny 7 § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 kap.

Allmänna stadganden

Allmänna stadganden

Ingen parallelltext

Ingen parallelltext

2 kap.

Aktieköparens skydd under byggnadsfasen

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när en bostadsaktie bjuds ut till försäljning till en konsument innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bolagets samtliga byggnader för användning. Med att bjuda ut till försäljning avses i detta kapitel att en aktie bjuds ut till en konsument på sådana villkor att han inte utan påföljder kan dra sig ur köpet.

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när en bostadsaktie *eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet* bjuds ut till försäljning till en konsument innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt *sammanslutningens* samtliga byggnader *eller tillbyggda bostadslägenheter* för användning.

Med att bjuda ut till försäljning avses i detta kapitel att *en andel i en sammanslutning* bjuds ut

1) på sådana villkor att *en konsument* inte utan påföljder kan dra sig ur köpet, *eller*

2) på sådana villkor att *en konsument* kan dra sig ur köpet utan påföljder, men att konsumenten för att reservera *en andel i sammanslutningen* måste betala ett penningbelopp som överstiger fyra procent av den köpesumma som avtalats i samband med reserveringen.

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

1 a §

Tillämpning av bestämmelserna på andra bostadssammanslutningar

Vad som föreskrivs nedan i detta kapitel om aktiebolag och bostadsaktier gäller i tillämpliga delar även andra bostadssammanslutningar och sådana andelar i sammanslutningar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet. Vad som föreskrivs om aktiebrev gäller i tillämpliga delar även andra dokument som visar besittnings- eller äganderätt.

Gällande lydelse

Detta kapitel tillämpas dock inte, om bolagets byggnader omfattar eller kommer att omfatta sammanlagt högst tre bostadslägenheter och det inte är fråga om ett bostadsaktiebolag.

3 §

Skyddsdokument

En stiftande delägare skall se till att de handlingar (skyddsdokument) som fastställs genom förordning och som gäller bolaget, dess ekonomiplan och byggnads- eller ombyggnadsprojekt blir deponerade enligt detta kapitel.

Föreslagen lydelse

1 b §

Begränsningar i tillämpningsområdet

Detta kapitel tillämpas inte om bolagets byggnader omfattar eller kommer att omfatta sammanlagt högst tre bostadslägenheter och det inte är fråga om ett bostadsaktiebolag eller ett bostadsandelslag.

1 c §

Tillbyggnad

Om det senare byggs nya bostadslägenheter för ett bolag och om aktier som ger rätt att besitta dem börjar bjudas ut till försäljning till konsumenter innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt de nya bostadslägenheterna för användning, gäller bestämmelserna om stiftande delägare i denna lag den som under byggnadsfasen tecknar eller annars äger en aktie som ger rätt att besitta en ny bostadslägenhet. I ett sådant fall tillämpas dock inte 4 a § 3 mom., 6 a eller 8–10 §, 11 a § 8 punkten eller 20–23 eller 23 a §.

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

3 §

Skyddsdokument

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

4 §

Granskning och deponering av skyddsdocument

Om ett aktiebolag hos en depositionsbank eller något annat kreditinstitut tar upp kredit som antingen helt eller delvis skall betalas med medel som bärs upp hos aktieägarna efter byggnadsfasen, skall *den bank eller* det kreditinstitut som *har* beviljat krediten förvara skyddsdocumenten. Om aktiebolaget inte tar upp sådan kredit, skall länsstyrelsen på bolagets hemort förvara dokumenten. Också i det senare fallet kan dokumenten förvaras av *en bank eller* ett kreditinstitut som samtycker till det. *Den bank eller* det kreditinstitut som fått i uppgift att förvara skyddsdocumenten skall hålla dem i förvar i Finland och, om möjligt, på aktiebolagets hemort.

Förvararen av skyddsdocumenten skall innan skyddsdocumenten tas emot för förvaring granska att de till sitt innehåll motsvarar de krav som ställs genom förordning. En stiftande delägare skall utan dröjsmål underrättas om de brister och fel som upptäckts och ges möjlighet att rätta dem. Förvararen av skyddsdocumenten skall också granska och övervaka att de säkerheter som ställs motsvarar kraven i 17 § samt underrätta aktieköparen om de brister i säkerheterna som upptäckts. Efter byggnadsfasen skall skyddsdocumenten överlämnas till aktiebolaget.

4 §

Deponering av skyddsdocument

Om ett aktiebolag hos en depositionsbank eller något annat kreditinstitut tar upp en kredit som antingen helt eller delvis skall betalas med medel som *tas ut* hos aktieägarna efter byggnadsfasen, skall det kreditinstitut som beviljat krediten förvara skyddsdocumenten. Om aktiebolaget inte tar upp *en* sådan kredit, skall *den länsstyrelse inom vars område bolagets byggnader är belägna* förvara dokumenten. Också i det senare fallet kan dokumenten förvaras av ett kreditinstitut som samtycker till det. *Det* kreditinstitut som fått i uppgift att förvara skyddsdocumenten skall hålla dem i förvar i Finland och, om möjligt, *på den ort där aktiebolagets byggnader är belägna*.

(upphävs), se 4 a §

4 a §

Granskning av skyddsdocumenten och överlämnande av dem efter byggnadsfasen

Den som förvarar skyddsdocumenten skall innan skyddsdocumenten tas emot för förvaring granska att de till sitt innehåll motsvarar de krav som uppställs genom förordning av statsrådet. En stiftande delägare skall utan dröjsmål underrättas om de fel och brister som upptäckts och ges möjlighet att rätta dem.

Den som förvarar skyddsdocumenten

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

skall under byggnadsfasen övervaka och granska att de säkerheter som avses i 17 § motsvarar uppställda krav samt underrätta stiftande delägare och aktieköpare om de brister som upptäcks i säkerheterna.

Den som förvarar skyddsdokumentet skall också övervaka de köpeavtal som delgetts denne enligt 11 §. När förvararen delgetts köpeavtal för en fjärdedel av bostadslägenheterna och förvararen inte inom en månad efter detta fått del av en i 20 § 1 mom. avsedd kallelse till aktieköparstämma, skall förvararen utan dröjsmål upplysa aktieköparna om köparens rätt att hos länsstyrelsen ansöka om ett bemyndigande att sammankalla aktieköparstämma på bolagets bekostnad.

När byggnadsfasen har avslutats skall skyddsdokumentet överlämnas till aktiebolaget.

5 §

5 §

Utlämnande av uppgifter i skyddsdokumentet

Utlämnande av uppgifter i skyddsdokumentet

Den som förvarar skyddsdokumentet och aktiebolaget skall på begäran lämna upplysningar om deras innehåll samt kopior av och intyg över dem till stiftande delägare, aktieköpare, revisorer och personer som behöver upplysningar eller dokument för att köpa eller pantsätta aktier. Upplysningar om begränsningar enligt 8—10 §§ av aktiebolagets rätt att ingå förbindelser samt kopior och intyg som gäller dessa uppgifter skall också ges den som behöver dem för att uppfylla sin undersökningsplikt enligt 10 §.

Den som förvarar skyddsdokumentet och aktiebolaget skall på begäran lämna upplysningar om skyddsdokumentets innehåll samt kopior av och intyg över dem till stiftande delägare, aktieköpare, revisorer och personer som behöver upplysningar eller dokument för att köpa eller pantsätta aktier *eller sköta förmedlingsuppdrag*. Upplysningar om begränsningar enligt 8—10 § i detta kapitel av aktiebolagets rätt att ingå förbindelser samt kopior och intyg som gäller dessa uppgifter skall också ges den som behöver dem för att uppfylla sin undersökningsplikt enligt 10 §.

6 §

6 §

Förvaring och överlåtelse av aktiebrev och skuldebrev

Förvaring och överlåtelse av aktiebrev

Den som förvarar skyddsdokumentet skall låta trycka ett bostadsaktiebolags aktiebrev på ett tryckeri som har godkänts för detta samt förvara dem. Förvararen skall ge inne-

Den som förvarar skyddsdokumentet skall låta trycka ett bostadsaktiebolags aktiebrev på ett tryckeri som har godkänts för detta samt förvara dem. Förvararen skall ge

havaren av en panträtt ett intyg över att aktiebrevet är i förvar.

Förvararen får inte utan samtycke av säljaren överlåta aktiebrevet till köparen förrän det har utretts att denne har fullgjort sin skyldighet att betala köpesumman samt andra förpliktelser enligt köpeavtalet som kan jämföras med detta. Om en aktie har pantsatts, skall aktiebrevet inte överlåtas till köparen utan till innehavaren av panträtten eller, om dessa är flera, till den som har den bästa förmånsrätten. Samtidigt skall den som får aktiebrevet i sin besittning ges behövliga upplysningar om de övriga innehavarna av panträttigheter. Säljaren har inte med stöd av en panträtt enligt 4 kap. 29 § 4 mom. rätt att få aktiebrevet i sin besittning. Aktier som inte har sålts skall sedan byggnadsfasen slutförts överlämnas till ägaren.

innehavaren av en panträtt ett intyg över att aktiebrevet är i förvar.

Förvararen får inte utan säljarens samtycke överlåta aktiebrevet till köparen förrän det har utretts att denne har fullgjort sin skyldighet att betala köpesumman och uppfyllt andra förpliktelser enligt köpeavtalet som kan jämföras med detta. Detsamma gäller förvararen, om denne vet att köparen har sådana förpliktelser som följer av ett avtal med den stiftande delägaren om extra arbeten eller ändringsarbeten och om enligt avtalet skall fullgöras senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Förvararen skall dock överlåta aktiebrevet till köparen, om de extra arbetena eller ändringsarbetena till följd av den stiftande delägarens avtalsbrott inte är utförda vid den tidpunkt då köpesumman borde betalas.

Om en aktie har pantsatts, skall aktiebrevet inte överlåtas till köparen utan till innehavaren av panträtten eller, om det finns flera av dem, till den som har den bästa förmånsrätten. Samtidigt skall den som får aktiebrevet i sin besittning ges behövliga upplysningar om de övriga innehavarna av panträttigheter. Säljaren har inte med stöd av en panträtt enligt 4 kap. 29 § 4 mom. rätt att få aktiebrevet i sin besittning. Aktier som inte har sålts skall när byggnadsfasen avslutats överlämnas till ägaren.

Den som förvarar skyddsdokumenten skall förvara aktiebrev för en delägarbostad så länge som delägarförhållandet fortgår. Aktiebrev skall överlåtas till köparen eller innehavaren av en panträtt i enlighet med 2 och 3 mom. när äganderätten till aktierna har övergått i sin helhet till köparen.

6 a §

Förvaring och överlåtelse av pantbrev

De skuldebrev som har intecknats i bolagets fastighet eller i arrenderätten till marken och i byggnaderna och som inte enligt ekonomiplanen utgör säkerhet för bolagets skulder skall överlämnas till den som förvarar skyddsdokumenten. De deponerade skuldebrevet får lämnas ut endast enligt eko-

Pantbrev som utfärdats för inteckning i bolagets fastighet eller i arrenderätten till marken och i byggnaderna skall överlämnas till den som förvarar skyddsdokumenten, om de inte enligt ekonomiplanen utgör säkerhet för bolagets skulder. De pantbrev som är i förvar får lämnas ut endast enligt eko-

Gällande lydelse

nomiplanen.

7 §

Arvoden för förvararens uppdrag

Den som förvarar skyddsdokument har rätt att uppbära ett skäligt arvode för tryckning av aktiebrev samt för förvaring av skyddsdokument, aktiebrev och skuldebrev, för förande av den förteckning som nämns i 15 § och för andra motsvarande uppgifter. Förvararen har dessutom rätt att för intyg och kopior uppbära ett skäligt arvode av den som begär dem.

8 §

Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen

Sedan en eller flera aktier har sålts till en konsument får det sammanlagda skuldbe-
lopp som har uppgivits i den deponerade
ekonomiplanen eller andra ansvarsförbindel-
ser ökas endast om alla aktieköpare skriftli-
gen samtycker till den föreslagna ändringen.

11 §

Överlåtelse och pantsättning av aktier

När en stiftande delägare säljer en bo-
stadsaktie under byggnadsfasen skall köpe-
avtalet göras upp skriftligen för att vara bi-
dande för köparen. Köpeavtalet binder inte
heller köparen förrän säkerhet för att avtalet
fullgörs har ställts enligt 17 §. En stiftande

Föreslagen lydelse

planen.

*När byggnadsfasen har avslutats skall de
pantbrev som inte överlämnats som säkerhet
för bolagets skulder överlämnas till bolaget.*

7 §

Arvoden för förvararens uppdrag

Den som förvarar skyddsdokument har
rätt att *få* ett skäligt arvode *av aktiebolaget*
för tryckning av aktiebrev samt för förva-
ring av skyddsdokument, aktiebrev och
pantbrev, för förande av den förteckning
som nämns i 15 § och för andra motsvaran-
de uppgifter. Förvararen har dessutom rätt
att för intyg och kopior *få* ett skäligt arvode
av den som begär dem.

8 §

Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen

Sedan en eller flera aktier har sålts till en
konsument får det sammanlagda skuldbe-
lopp som har uppgetts i den deponerade
ekonomiplanen och andra ansvarsförbindel-
ser ökas endast om alla aktieägare skriftli-
gen samtycker till den föreslagna ändringen.
*Aktieägarnas samtycke behövs dock inte för
att lägga de arvoden som betalas till den re-
visor och den observatör som aktieköparna
valt och övriga kostnader som deras arbete
orsakar till bolagets utgifter enligt 21 §
1 mom. och 22 § 1 mom.*

11 §

Överlåtelse och pantsättning av aktier

När en stiftande delägare säljer en bo-
stadsaktie under byggnadsfasen skall köpe-
avtalet göras upp skriftligen för att vara bi-
dande för köparen. Köpeavtalet binder inte
heller köparen förrän säkerhet för att avtalet
fullgörs har ställts enligt 17 § *eller, om det*

delägare skall delge den som förvarar skyddsdokumentet köpeavtalet för registeranteckning enligt 15 §, vid äventyr att avtalet upphör att vara bindande för köparen, om inte delgivningen sker utan dröjsmål.

Genom förordning kan närmare stadganden utfärdas om innehållet i ett köpeavtal enligt 1 mom. Miljöministeriet kan fastställa formulär för köpeavtalet.

är fråga om en bostadsaktie eller en andel i en bostadsaktie som säljs i ett delägarbolag, enligt 18 b §. En stiftande delägare skall delge den som förvarar skyddsdokumentet köpeavtalet för registeranteckning enligt 15 §, vid äventyr att avtalet upphör att vara bindande för köparen, om inte delgivningen sker utan dröjsmål.

(upphävs)

11 a §

Innehållet i ett köpeavtal

När en stiftande delägare säljer en bostadsaktie under byggnadsfasen, skall av köpeavtalet åtminstone framgå

- 1) föremålet för köpet,
- 2) säljaren och köparen,
- 3) köpesumman och det skuldfria priset, om det avviker från köpesumman, uppgifter om det i 12 § avsedda konto som köpesumman skall betalas in på samt betalningstidtabell och andra betalningsvillkor,
- 4) tidpunkten för färdigställande av bostadslägenheten och tidpunkten för överlåtelse av bostadslägenhetens besittning eller en uppskattning av dessa tidpunkter,
- 5) köparens rätt att få upplysningar om skyddsdokumentet samt uppgifter om den som förvarar skyddsdokumentet och adressen till förvaringsstället,
- 6) arten och beloppet av de säkerheter som ställts till förmån för bolaget och aktieköparna,
- 7) den tidpunkt vid vilken en säkerhet frigörs enligt 18 a eller 18 b § utan köparens samtycke och hur köparen skall förfara om denne vill hindra att säkerheten frigörs,
- 8) köparnas rätt att vid aktieköparstämma välja revisor och observatör för byggnadsarbetet,
- 9) säljarens skyldighet att ordna årsgranskning och en redogörelse för bestämmelserna om reklamations i 4 kap. 18 och 19 §.

11 b §

Innehållet i ett avtal om köp av delägarbostad

När en stiftande delägare under byggnadsfasen säljer en andel i en sådan delägarbostad som hör till tillämpningsområdet för lagen om delägarbostäder som finansierats med räntestödslån för hyresbostäder (232/2002), skall av köpeavtalet, förutom de uppgifter som avses i 3 § 2 mom. i nämnda lag, även framgå de uppgifter som nämns i 11 a § 4—7 och 9 punkten.

När en stiftande delägare under byggnadsfasen säljer en andel i någon annan än en i 1 mom. avsedd delägarbostad, skall av köpeavtalet, förutom de uppgifter som nämns i 11 a § 1—7 och 9 punkten, även framgå

1) om köparen har möjlighet att köpa tilläggsandelar i delägarbostaden,

2) tilläggsandelarnas pris eller grunderna för fastställande av priset samt andra viktiga köpevillkor,

3) om säljaren förbinder sig att återköpa de sålda andelarna samt viktiga villkor som gäller återköp.

12 §

Betalningskonto för köpesumman

En stiftande delägare skall särskilt för varje bolag som befinner sig i byggnadsfasen öppna ett separat konto i den depositionsbank som förvarar skyddsdokumentet. Om någon annan än en depositionsbank förvarar skyddsdokumentet skall kontot öppnas i en depositionsbank som förvararen har godkänt.

Köpesumman för aktierna skall för säljarens räkning betalas in på ett i 1 mom. nämnt konto. Köpesummor som betalats in på kontot får inte användas för ändamål som är främmande för byggnads- eller ombyggnadsprojektet.

12 §

Betalningskonto för köpesumman

En stiftande delägare skall särskilt för varje byggnadsprojekt öppna ett separat konto i den depositionsbank som förvarar skyddsdokumentet. Om någon annan än en depositionsbank förvarar skyddsdokumentet, skall kontot öppnas i en depositionsbank som förvararen godkänt.

Köpesumman för aktierna skall betalas in på ett i 1 mom. nämnt konto. Köpesummor som betalats in på kontot får inte användas för ändamål som är främmande för byggnadsprojektet.

Bolagets revisor och den revisor som aktieägarna valt enligt 21 § har utan hinder av tystnadsplikten rätt att få uppgifter om användningen av det konto som nämns i 1 mom.

13 §

Förbud mot utmätning av sålda aktier och fordringar som grundar sig på köp

En fordran som grundar sig på ett aktieköp kan inte mätas ut för en stiftande delägars skuld till den del bostadsaktiebolaget enligt lagen om aktiebolag (734/78) har en fordran mot den stiftande delägaren.

14 §

Verkningar av en stiftande delägars konkurs

De aktieköpare som inte häver köpet med stöd av 2 mom. får genast rätt att utöva beslutanderätt i bostadsaktiebolaget med stöd av de aktier som de har köpt. Detta gäller dock inte en annan stiftande delägare.

15 §

Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie

Ur förteckningen skall utan hinder av tystnadsplikten upplysningar lämnas till aktieköpare och den som behöver uppgifterna för köp eller pantsättning av en aktie.

16 §

Ansvar för den som förvarar skyddsdocument

Skadeståndstalan mot den som förvarar skyddsdocument skall väckas inom tre år efter att den som har rätt till skadestånd fick kännedom om skadan.

13 §

Förbud mot utmätning av sålda aktier och fordringar som grundar sig på köp

En fordran som grundar sig på ett aktieköp kan inte mätas ut för en stiftande delägars skuld till den del *aktiebolaget* enligt lagen om aktiebolag (734/1978) har en fordran mot den stiftande delägaren.

14 §

Verkningar av en stiftande delägars konkurs

De aktieköpare som inte häver köpet med stöd av 2 mom. får genast rätt att utöva beslutanderätt i *aktiebolaget* med stöd av de aktier som de har köpt. Detta gäller dock inte andra stiftande delägare.

15 §

Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie

Ur förteckningen skall utan hinder av tystnadsplikten upplysningar lämnas till aktieköpare och den som behöver uppgifterna för köp eller pantsättning av en aktie *eller för fullgörande av ett förmedlingsuppdrag*.

(upphävs)

Gällande lydelse

17 §

Säkerhet för fullgörande av avtal om byggande och avtal om köp av bostadsaktier

En stiftande delägare är skyldig att se till att säkerhet för fullgörande av *byggnads- eller ombyggnadsavtalet* och avtalen om aktieköp ställs till förmån för aktiebolaget och aktieköparna så som anges i denna paragraf. Säkerheten skall vara en bankdeposition, bankgaranti eller för en för ändamålet lämplig försäkring, och den skall omfatta också säkerställande av bolagets ekonomiska ställning enligt ekonomiplanen.

Säkerheten för byggnadsfasen skall när bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning uppgå till minst fem procent eller en genom förordning fastställd större andel av entreprenadpriset enligt byggnads- eller ombyggnadsavtalet. Säkerheten för byggnadsfasen skall vid varje tidpunkt motsvara minst tio procent *eller en genom förordning fastställd större andel av det sammanlagda beloppet* av köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock minst tre månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning.

När säkerheten för byggnadsfasen upphör skall den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som skall motsvara minst två procent *eller en genom förordning fastställd större andel* av de sammanlagda köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock minst i 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning. Skyldigheten att ställa säkerhet enligt detta moment upphör när 15 månader har förflutit sedan byggnadstillsynsmyndigheten godkände byggnaden för användning.

Föreslagen lydelse

17 §

Säkerhet för fullgörande av avtal om byggande och avtal om köp av bostadsaktier

En stiftande delägare är skyldig att se till att säkerhet för fullgörande av *avtalet om byggande* och avtalen *om köp av bostadsaktier* ställs till förmån för aktiebolaget och aktieköparna så som anges i denna paragraf. Säkerheten skall vara en bankdeposition, bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring och den skall omfatta också säkerställande av bolagets ekonomiska ställning enligt ekonomiplanen. *I fråga om skyldigheten för en stiftande delägare i ett delägarbolag att ställa säkerhet föreskrivs i 18 b §.*

Säkerheten för byggnadsfasen skall när bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning uppgå till minst fem procent *av de byggnadskostnader som antecknas i bolagets ekonomiplan. Genom förordning av statsrådet utfärdas närmare bestämmelser om vilka byggnadskostnader som skall antecknas i ekonomiplanen.* Säkerheten för byggnadsfasen skall vid varje tidpunkt motsvara minst tio procent av köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock *i* minst tre månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning.

När säkerheten för byggnadsfasen upphör *att gälla* skall den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som skall motsvara minst två procent av de sammanlagda köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock minst i 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning. Skyldigheten att ställa säkerhet enligt detta moment upphör när 15 månader har förflutit sedan byggnadstillsynsmyndigheten godkände byggnaden för användning.

Om köpesumman för bostadsaktierna är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, skall köpesumman vid beräkning av säkerheten enligt 2 och 3 mom. anses vara ett penningbelopp som motsvarar 70 procent av de sålda aktiernas skuldfria pris.

Till den del säkerheten inte behövs för att ersätta skador som bolaget har vållats genom att byggnads- eller ombyggnadsavtalet inte har fullgjorts eller genom byggfel i sådana delar av byggnaden som bolaget skall underhålla, kan säkerheten tillgodogöras för att ersätta skador som aktieköpare har vållats genom avtalsbrott av stiftande delägare. Om säkerheten inte förslår för att täcka alla skadestånd till aktieköparna, skall säkerhetens belopp i första hand och i proportion till reparationskostnaderna användas till att täcka kostnaderna för avhjälpande av fel och i övrigt fördelas i enlighet med vad som är skäligt med beaktande av storleken och arten av den skada som varje aktieköpare har vållats och omständigheterna i övrigt.

18 §

Frigörande av säkerhet

Ett villkor för att en säkerhet skall kunna frigöras är att aktiebolagets styrelse och aktieköparna skriftligen samtycker till det och, då det är fråga om att frigöra en säkerhet som avses i 17 § 2 mom., att den som förvarar skyddsdokumentet tillställs en utredning över att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Säkerheten skall frigöras om aktiebolaget eller aktieköparna inte har något avtal om byggande eller ombyggnad eller på grund av avtal om

17 a §

Användning av säkerhet

En säkerhet används i första hand för att ersätta en skada som har orsakats bolaget genom att avtalet om byggande inte har fullgjorts eller genom byggfel i sådana delar av byggnaden som bolaget skall underhålla.

I andra hand används en säkerhet för att ersätta en skada som en köpare av bostadsaktier har orsakats genom en stiftande delägars avtalsbrott. Om säkerheten inte räcker till för att täcka alla ersättningar till köparna av bostadsaktier, skall säkerhetens belopp i första hand och i proportion till reparationskostnaderna användas för att täcka kostnaderna för avhjälpande av fel och i övrigt fördelas i enlighet med vad som är skäligt med beaktande av storleken och arten av den skada som varje köpare har vållats och omständigheterna i övrigt.

I det fall som avses i 18 § 2 mom. används en säkerhet dock i första hand för att ersätta en skada som på grund av en stiftande delägars avtalsbrott har vållats de köpare av bostadsaktier vilka vägrat att ge sitt i nämnda paragrafs 1 mom. avsedda samtycke och i andra hand till godo för bolaget för att ersätta den skada som orsakats av att avtalet om byggande inte har fullgjorts eller av byggfel i sådana delar av byggnaden som bolaget skall underhålla.

18 §

Frigörande av säkerhet

Ett villkor för att en säkerhet helt eller delvis skall kunna frigöras är att aktiebolagets styrelse och köparna av bostadsaktier skriftligen samtycker till det och, då det är fråga att frigöra en säkerhet som avses i 17 § 2 mom., att den som förvarar skyddsdokumentet tillställs en utredning över att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Säkerheten skall frigöras, om den stiftande delägaren har fullgjort sina skyldigheter enligt avtalet om

Gällande lydelse

köp av bostadsaktier inte har någon orsak att förvägra frigörande av säkerheten.

Om bolagets styrelse har givit samtycke enligt 1 mom., kan den ursprungliga säkerheten ersättas med en sådan säkerhet enligt 17 § 2 mom. vars belopp motsvarar tio procent eller i fråga om den säkerhet som nämns i 17 § 3 mom., två procent *eller en genom förordning fastställd större andel av det sammanlagda beloppet* av de köpesummor som har betalats av de aktieköpare som har vägrat att ge sitt samtycke.

Om samtycke till att frigöra säkerheten har förvägrats utan fog eller om det inte är möjligt att inhämta samtycke utan oskäligen olägenhet eller oskäligt dröjsmål, kan en domstol på ansökan bevilja tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

Ett bolag eller en aktieköpare som utan fog eller i strid med konsumentklagonämndens rekommendation har vägrat att ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs kan åläggas att med ett skäligt belopp ersätta en stiftande delägare den skada som *han* har vållats.

Föreslagen lydelse

byggande och avtalen om köp av bostadsaktier.

Om bolagets styrelse har gett sitt samtycke enligt 1 mom., kan den ursprungliga säkerheten ersättas med en i 17 § 2 mom. avsedd säkerhet vars belopp motsvarar tio procent eller, i fråga om en sådan säkerhet som avses i 17 § 3 mom., två procent av det sammanlagda beloppet av de köpesummor som betalats av *de köpare av bostadsaktier* som har vägrat att ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs. *Om köpesumman för bostadsaktierna är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, skall 17 § 4 mom. tillämpas.*

Om samtycke till att frigöra säkerheten har förvägrats utan fog eller om det inte är möjligt att inhämta samtycke utan oskäligen olägenhet eller oskäligt dröjsmål, kan en domstol på ansökan bevilja tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis. *Konsumentklagonämnden kan i enlighet med lagen om konsumentklagonämnden (42/1978) ge rekommendationer i ärenden som gäller frigörande av säkerhet.*

Ett bolag *eller en köpare av en bostadsaktie* som utan fog och i strid med konsumentklagonämndens rekommendation har vägrat att ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs kan åläggas att med ett skäligt belopp ersätta en stiftande delägare den skada som vållats *denne*.

18 a §

Frigörande av säkerhet utan samtycke

En säkerhet frigörs senast 12 månader efter årsgranskningen av bolagets samtliga byggnader, om en i 23 § avsedd styrelse har valts för bolaget. Säkerheten frigörs dock inte, om bolaget eller en ägare till en bostadsaktie motsätter sig att säkerheten frigörs och för ärendet till konsumentklagonämnden eller en domstol för behandling. Den som motsätter sig att säkerheten frigörs skall underrätta den som ställt säkerheten om detta eller, om säkerheten är en bankdeposition, depositionsbanken samt innan den ovan nämnda tidsfristen löper ut tillställa den som ställt säkerheten eller depositions-

banken ett av konsumentklagonämnden eller domstolen utfärdat intyg över att ärendet anhängiggjorts. Om detta inte sker, frigörs säkerheten.

18 b §

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

En stiftande delägare i ett delägarbolag är skyldig att se till att det till förmån för köparna ställs en säkerhet som avses i denna paragraf för fullgörande av avtalen om köp av bostadsaktier eller andelar i dem. Säkerheten skall vara en bankdeposition, en bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring.

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

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

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

19 §

Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestations-skyldighet

En stiftande delägare skall innan bostadsaktierna bjuds ut till försäljning se till att det

19 §

Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestations-skyldighet

En stiftande delägare skall innan bostadsaktierna bjuds ut till försäljning se till

Gällande lydelse

till förmån för aktiebolaget och aktieköparna som säkerhet för hans insolvens i överensstämmelse med denna paragraf tecknas en för ändamålet lämplig försäkring eller att det ges bankgaranti eller annan garanti enligt villkor som miljöministeriet fastställer. Försäkringen eller garantin skall vara i kraft i tio år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning.

19 a §

Begränsningar av ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet

Genom förordning kan beloppet av de boendekostnader som enligt 19 § 2 mom. ersätts ur säkerheten begränsas. Genom förordning kan dessutom fastställas maximibeloppet av det totala ansvar som den som beviljat säkerheten har. Beloppen får bindas vid index så som bestäms närmare genom förordning.

19 b §

Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en insolvenssäkerhet

Den som har beviljat säkerheten får i enlighet med denna paragraf från sitt ansvar enligt 19 § 2 och 3 mom. dra av aktiebolagets och aktieköparnas självrisk om vilken bestäms närmare genom förordning.

Föreslagen lydelse

att det till förmån för aktiebolaget och köparna av bostadsaktier som säkerhet för den stiftande delägarens insolvens i överensstämmelse med denna paragraf tecknas en för ändamålet lämplig försäkring eller att det ges en bankgaranti eller någon annan garanti enligt de villkor som Konsumentverket fastställer. Försäkringen eller garantin skall gälla i tio år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Om en statlig eller kommunal myndighet är stiftande delägare, är den dock inte skyldig att arrangera säkerhet för sin insolvens.

19 a §

Begränsningar av ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet

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

19 b §

Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en insolvenssäkerhet

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

 Självriskbeloppen får bindas vid index så
 som bestäms närmare genom förordning.

första köpet av bostadsaktien. Aktiebolagets
 och aktieköparens självriskbelopp får juste-
 ras kalenderårsvis enligt ändringen i det in-
 dex som nämns i 19 a § 2 mom.

 (upphävs)

19 c §

Insolvenssäkerhet vid tillbyggnad

En i 19 § avsedd försäkring eller säkerhet
 måste vid tillbyggnad som avses i 1 c §
 1 mom. gälla i tio år från att byggnadstill-
 synsmyndigheten godkände de nya bostads-
 lägenheterna för användning.

Den som har beviljat säkerheten svarar
 för de i 19 § 2 mom. avsedda kostnader som
 orsakas köparna av bostadsaktier, bolagets
 övriga aktieägare och bolaget, oberoende
 av i vilken del av byggnaden de skador som
 orsakats av ett bygghet vid tillbyggnad fram-
 träder.

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

20 §

Aktieköparstämma

Ett aktiebolags styrelse skall utan dröjsmål
 sammankalla en aktieköparstämma sedan
 överlåtelseavtal har slutits för minst en fjär-
 dedel av bolagets bostäder. Aktieköpar-
 stämman skall sammankallas med ett re-
 kommenderat brev som sänds till varje kö-
 pare eller annars bevisligen. Vid aktieköpar-
 stämman medför de aktier som berättigar till
 varje enskild lägenhet en röst.

20 §

Aktieköparstämma

Ett aktiebolags styrelse skall utan dröjsmål
 sammankalla en aktieköparstämma sedan
 överlåtelseavtal slutits för minst en fjärdedel
 av bolagets bostadslägenheter. Aktieköpar-
 stämman skall sammankallas med ett re-
 kommenderat brev som sänds till varje kö-
 pare eller annars bevisligen. Kallelsen skall
 sändas för kännedom till den som förvarar
 skyddsdokumentet. I kallelsen skall anges
 att aktieköparna har rätt att välja revisor
 och observatör för byggnadsarbetet och vil-
 ka andra ärenden som skall behandlas vid
 stämman. Vid aktieköparstämman medför
 de aktier som berättigar till varje enskild lä-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

genhet en röst. *Aktieköparstämma behöver inte hållas i ett delägarbolag.*

21 §

Revisor vald av aktieköparna

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § utan hinder av bolagsordningen rätt att välja en revisor för bolaget. Revisorns mandatperiod varar till utgången av den räkenskapsperiod som följer efter att byggnadsfasen upphörde. För den av aktieköparna valda revisorn gäller i övrigt vad som stadgas om revisorer valda av en bolagsstämma. Aktiebolaget svarar för revisorns arvode, och arvodet får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

21 §

Revisor vald av aktieköparna

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § utan hinder av bolagsordningen rätt att välja en revisor för bolaget. Revisorns mandatperiod varar till utgången av den räkenskapsperiod *under vilken byggnadsfasen avslutas*. För den av aktieköparna valda revisorn gäller i övrigt vad som föreskrivs om revisorer valda av en bolagsstämma. Aktiebolaget svarar för revisorns arvode *och för de övriga kostnader som revisorns arbete orsakar, och dessa kostnader* får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

22 §

Observatör för byggnadsarbetet

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § rätt att välja en observatör för byggnadsarbetet. Hans uppgift skall vara att följa att bolagets byggnad uppförs enligt byggnadsavtalet. Observatörens mandatperiod skall pågå till byggnadsfasens slut. Aktiebolaget skall svara för observatörens arvode och arvodet får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

22 §

Observatör för byggnadsarbetet

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § rätt att välja en observatör för byggnadsarbetet. *Observatörens* uppgift är att följa att bolagets byggnad *färdigställs* enligt byggnadsavtalet. Observatörens mandatperiod *pågår till slutet av byggnadsfasen*. Aktiebolaget svarar för observatörens arvode *och för de övriga kostnader som observatörens arbete orsakar och dessa kostnader* får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

23 §

Val av ny styrelse och mellanbokslut

När byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt aktiebolagets byggnader för användning, skall bolagets styrelse utan obefogat dröjsmål sammankalla bolagsstämman, till vilken också alla aktieköpare skall kal-

23 §

Val av ny styrelse och mellanbokslut

När byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt aktiebolagets byggnader för användning, skall bolagets styrelse utan obefogat dröjsmål sammankalla bolagsstämman, till vilken också alla aktieköpare skall

las. Vid kallelsen skall i övrigt iakttas lagen om bostadsaktiebolag. Vid bolagsstämman skall

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

2) upplysningar lämnas om hur byggnadsarbetet uppförts i tekniskt hänseende och

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

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

kallas. I kallelsen skall nämnas vilka ärenden som behandlas vid stämman samt den tidpunkt vid vilken en säkerhet frigörs enligt 18 a § utan köparens samtycke och hur en köpare skall förfara om köparen vill hindra att säkerheten frigörs. Vid kallelsen skall i övrigt iakttas lagen om bostadsaktiebolag. Vid bolagsstämman skall

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

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

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

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

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

23 a §

Skadeståndsskyldighet

Om bolagets styrelse har försummat att sammankalla bolagsstämman enligt 23 § 1 mom., är medlemmarna av styrelsen skyldiga att ersätta den skada som detta orsakat bolaget och aktieköparna.

På jämkning av skadestånd och fördelning av skadeståndsansvaret mellan två eller flera skadeståndsskyldiga skall 2 och 6 kap. i skadeståndslagen (412/1974) tillämpas.

23 b §

Upplysningsskyldighet för styrelsen i ett delägarbolag när byggnadsfasen avslutas

När byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt ett delägarbolags byggnader för användning, skall bolagets styrelse utan obefogat dröjsmål sända de uppgifter och utredningar som avses i 23 § 1 mom. 1 och 2 punkten till köparna av aktier eller aktie-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

andelar för kännedom. Dessutom skall köparna underrättas om den tidpunkt vid vilken en säkerhet frigörs enligt 18 b § utan köparens samtycke och hur en köpare skall förfara om köparen vill förhindra att säkerheten frigörs.

24 §

Straffstadgande

Om en stiftande delägare i strid med 11 § 1 eller 2 mom. överlåter eller pantsätter en aktie eller om han underlåter att fullgöra sin anmälningsskyldighet enligt 15 §, skall han för brott mot stadgandena om skydd för aktieköpare dömas till böter eller fängelse i högst ett år, om inte strängare straff stadgas för gärningen i någon annan lag.

För brott mot stadgandena om skydd för aktieköpare skall också dömas

1) den som till en konsument utbjuder till försäljning en bostadsaktie innan de skyddsdocument som nämns i detta kapitel har lämnats i förvar enligt stadgandena i kapitlet eller

2) en näringsidkare som genom marknadsföring till allmänheten erbjuder en konsument att teckna en bostadsaktie.

(upphävs), se 7 kap. 5 §

3 kap.

Handpenning

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel skall tillämpas, om anbudsgivare är en konsument som

1) har givit ett köpeanbud på en bostad

3 kap.

Reserveringsavgift, handpenning samt standardsättning

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel skall tillämpas, om

1) någon vid förhandsmarknadsföringen av bostäder har reserverat en bostad och som säkerhet för sin reservering betalat en avtalad penningssumma till säljaren (reserveringsavgift),

2) någon har gett ett köpeanbud på en bostad

som är till salu och som säkerhet för anbudet har betalt en avtalad summa (handpenning) till säljaren *eller*

2) med säljarens samtycke har förbehållit sig rätten att köpa en bostad och till säkerhet för detta betalt säljaren handpenning.

Om en fastighetsförmedlares rättigheter och skyldigheter beträffande handpenning stadgas i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/88).

2 §

Stadgandenas tvingande natur

Om säljaren är stiftande delägare eller näringsidkare, kan avvikelser från detta kapitel inte göras genom avtal till nackdel för anbudsgivaren.

Avvikelse från den övre gränsen enligt 6 § 1 mom. i detta kapitel kan inte göras genom avtal till nackdel för anbudsgivaren.

3 §

Handpenningens betydelse

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

Om det beror på anbudsgivaren att något köp inte kommer till stånd, har säljaren rätt att behålla handpenningen, om inte något annat följer av 6 §.

Om säljaren inte godkänner anbudet eller om något köp inte kommer till stånd av en orsak som inte beror på anbudsgivaren, skall säljaren utan dröjsmål återbetala handpenningen. Om säljaren av en orsak som inte beror på anbudsgivaren vägrar att sluta köpet på de villkor som har avtalats med säljaren eller för säljarens räkning i samband

stad och som säkerhet för sitt köpeanbud betalat säljaren en avtalad penningssumma (handpenning),

3) någon har gett ett köpeanbud på en bostad och som säkerhet för sitt köpeanbud har förbundit sig till en på förhand bestämd ersättning för den händelse att han eller hon drar sig ur köpet (standardsättning).

Bestämmelser om förmedlingsrörelsernas rättigheter och skyldigheter beträffande reserveringsavgift, handpenning och standardsättning finns i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000).

2 §

Bestämmelsernas tvingande natur

Avvikelser från bestämmelserna i detta kapitel kan inte genom avtal göras till nackdel för en konsument som har gett ett anbud på eller reserverat en bostad, om inte något annat föreskrivs nedan. Detsamma gäller säljaren, om den bostad som är till salu inte hör till dennes näringsverksamhet.

3 §

Handpenningens och standardsättnings betydelse

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

Om det beror på anbudsgivaren att något köp inte kommer till stånd, har säljaren rätt att behålla handpenningen *eller få avtalad standardsättning*, om inte något annat följer av 6 §.

Om säljaren inte godkänner anbudet eller om något köp inte kommer till stånd av en orsak som inte beror på anbudsgivaren, skall säljaren utan dröjsmål återbetala handpenningen. Om säljaren av en orsak som inte beror på anbudsgivaren vägrar att sluta köpet på de villkor som har avtalats med säljaren eller för säljarens räkning i samband

Gällande lydelse

med att handpenningen togs emot, skall säljaren förutom att han återbetalar handpenningen gottgöra anbudsgivaren med ett belopp som motsvarar den avtalade handpenningen, om inte något annat följer av 6 §.

En motpart som drar sig ur köpet har inte rätt till andra påföljder än de som nämns i 2 eller 3 mom.

Föreslagen lydelse

med att handpenningen togs emot, skall säljaren förutom att han *eller hon* återbetalar handpenningen gottgöra anbudsgivaren med ett belopp som motsvarar den avtalade handpenningen, om inte något annat följer av 6 §. *Har det i stället för handpenning avtalats om standardersättning, skall säljaren under de förutsättningar som anges i detta moment betala anbudsgivaren ett belopp som motsvarar den avtalade standardersättningen.*

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

3 a §

Reserveringsavgiftens betydelse

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

4 §

*Förbud **mot** att ta emot växlar eller andra löpande förbindelser som handpenning*

Som handpenning får inte tas emot en växelförbindelse eller någon annan förbindelse som anbudsgivaren har ingått, om överlåtelse eller pantsättning av förbindelsen begränsar anbudsgivarens rätt att på grundvalen av ett köpeanbud eller avtal som avses i 1 § 1 mom. göra invändningar mot den som i god tro har fått förbindelsen i sin besittning.

4 §

*Förbud att ta emot växlar eller andra löpande förbindelser som handpenning **eller reserveringsavgift***

En växelförbindelse eller någon annan förbindelse får inte tas emot som handpenning *eller reserveringsavgift*, om överlåtelse eller pantsättning av förbindelsen begränsar den rätt som anbudsgivaren *eller den som gjort en reservering* har att på grundvalen av *en reservering*, ett köpeanbud eller ett avtal som avses i 1 § 1 mom. göra invändningar mot den som i god tro har fått förbindelsen i sin besittning.

6 §

Närmare stadganden samt jämkning

Genom förordning kan fastställas en övre gräns för det belopp som en anbudsgivare enligt 3 § 2 mom. kan förlora och som säljaren enligt 3 § 3 mom. kan bli skyldig att betala som gottgörelse.

4 kap.

Köp av nya bostäder*Allmänna stadganden*

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när en stiftande delägare under byggnadsfasen eller efter det säljer en bostadsaktie. Vad detta kapitel stadgar om köp av bostadsaktier tillämpas också, om det i samband med köpet säljs en aktie som berättigar till besittning av andra utrymmen med nära anknytning till boende, såsom garage eller förråd i samband med bostadsbyggnaderna.

Kapitlet tillämpas också när en näringsidkare annars säljer en bostad som första gången tas i bruk efter nybyggnad eller ombyggnad.

Om tillämpningen av stadgandena i 6 kap. om köp av begagnade bostäder på köp av nya bostäder i vissa fall stadgas i 6 kap. 1 § 2 mom.

3 §

Skyldighet att ställa säkerhet

Om en bostadsaktie säljs i ett bolag som har varit föremål för reglering enligt 2 kap.

6 §

Övre gränsen för vissa belopp

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

4 kap.

Köp av nya bostäder*Allmänna stadganden*

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när

1) en stiftande delägare under byggnadsfasen eller efter det säljer en bostad som första gången tas i bruk, eller

2) en näringsidkare annars säljer en bostad som första gången tas i bruk efter nybyggnad eller ombyggnad som kan jämföras med nybyggnad.

Vad som i detta kapitel föreskrivs om bostadsköp tillämpas också om det i samband med en bostad säljs en aktie eller andel som ger rätt att besitta lokaler eller utrymmen med nära anknytning till boende, såsom garage eller förrådsrum i anslutning till bostadsbyggnaderna.

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

3 §

Skyldighet att komplettera säkerhet

Om en bostad säljs i en bostadssammanslutning som har varit föremål för re-

Gällande lydelse

och mindre än ett år har förflutit efter byggnadsfasen, skall säljaren före köpslutet ställa en säkerhet till köparens och bolagets förmån enligt 2 kap. 17 § för att köpeavtalet fullgörs. Särskild säkerhet behöver dock inte ställas, om den säkerhet som har ställts enligt 2 kap. 17 § är tillräcklig för att täcka ett köp som avses i denna paragraf.

På den säkerhet som avses i 1 mom. skall på motsvarande sätt tillämpas 2 kap. 17 §. Säkerheten skall dock gälla i minst sex månader efter det att bostaden har överlåtits i köparens besittning. Om skyldigheten att hålla säkerheten i kraft enligt 2 kap. 17 § 3 mom. upphör tidigare, gäller säkerheten under den återstående tiden endast till förmån för köparen.

Föreslagen lydelse

glering enligt 2 kap. och mindre än ett år har förflutit efter byggnadsfasen, skall säljaren före köpslutet ställa en säkerhet till köparens och sammanslutningens förmån enligt 2 kap. 17 § för att *avtalet om köp av bostad* fullgörs. Särskild säkerhet behöver dock inte ställas, om den säkerhet som har ställts i enlighet med 2 kap. 17 § är tillräcklig för att täcka ett köp som avses i denna paragraf *eller om en bostad säljs i en delägarsammanslutning*.

På den säkerhet som avses i 1 mom. skall på motsvarande sätt tillämpas 2 kap. 17, 17 a, 18 och 18 a §. Säkerheten skall dock gälla i minst sex månader efter det att bostaden har överlåtits i köparens besittning. Om skyldigheten att hålla säkerheten i kraft enligt 2 kap. 17 § 3 mom. upphör tidigare, gäller säkerheten under den återstående tiden endast till förmån för köparen.

3 a §

Insolvenssäkerhet

Om en bostad i en bostadssammanslutning som inte har omfattats av bestämmelserna i 2 kap. säljs eller annars marknadsförs till en konsument, är säljaren skyldig att se till att det till förmån för sammanslutningen och köparna ställs en säkerhet som avses i 2 kap. 19 § för den händelse att säljaren inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. Säkerheten skall ställas innan ansökan om slutsyn av bostadssammanslutningens byggnad eller tillbyggda bostäder lämnas till byggnadstillsynsmyndigheten. En säkerhet behövs dock inte när det är fråga om tillbyggnad och bostäderna säljs eller marknadsförs av den bostadssammanslutning för vilken de nya bostäderna har byggts.

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument

Om annat inte har avtalats är säljaren inte skyldig att överlåta besittningen av bostaden

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument

Om inte något annat har avtalats, är säljaren inte skyldig att överlåta besittningen av

Gällande lydelse

förrän köpesumman har betalats eller den post som nämns i 29 § 3 mom. har deponerats enligt stadgandet.

Om rätten för den som köper en bostadsaktie att få aktiebrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdokumentet efter att byggnadsfasen har upphört stadgas i 2 kap. 6 §. I övriga fall skall säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överläts,

Föreslagen lydelse

bostaden förrän köpesumman har betalats eller den post som nämns i 29 § 3 mom. har deponerats enligt *momentet*. *Med köpesumman jämföras köparens sådana förpliktelser som grundar sig på ett avtal med säljaren om extra arbeten eller ändringsarbeten och som enligt avtalet skall betalas senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Säljaren skall dock överläta besittningen av bostaden till köparen, om de extra arbetena eller ändringsarbetena till följd av säljarens avtalsbrott inte har slutförts då köpesumman skall betalas.*

Bestämmelser om köparens rätt att få aktiebrevet eller andelsbrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdokumentet efter att byggnadsfasen har avslutats finns i 2 kap. 6 §. I övriga fall skall säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överläts,

Gällande lydelse

om inte annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten.

5 §

Kostnader för bostaden

Om skyldigheten att betala stämpelskatt för bostadsköp i förhållandet mellan köparen och säljaren stadgas i 6 kap. 6 §.

Fel i ny bostad

15 §

Uppgifter om bostaden

Bostaden är också behäftad med fel, om

2) säljaren före köpet har underlåtit att lämna köparen någon upplysning om bostaden som han enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (847/83) borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet,

Föreslagen lydelse

om inte något annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som visar ägande- eller besittningsrätten.

5 §

Kostnader för bostaden

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

Fel i ny bostad

15 §

Uppgifter om bostaden

Bostaden är också behäftad med fel, om

2) säljaren före köpet har underlåtit att lämna köparen någon upplysning om bostaden *som säljaren enligt statsrådets förordning* om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder *(130/2001)* borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet,

17 a §

Uppgifter om garantin

Av garantin skall klart framgå

1) *garantins innehåll samt att köparen har vissa rättigheter enligt lag och att garantin inte begränsar dessa rättigheter,*

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

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

Köparen har rätt att åberopa garantin

18 §

Årsgranskning

Säljaren skall ordna en årsgranskning där fel som har upptäckts i bostaden konstateras. Årsgranskningen skall ske tidigast 12 och senast 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Säljaren skall lämna meddelande om tidpunkten för årsgranskningen till köparen minst en månad och till den som har beviljat en säkerhet i enlighet med 2 kap. 19 § minst två månader innan granskningen förrättas. En representant för den som beviljat säkerheten har rätt att närvara vid årsgranskningen.

Säljaren skall sätta upp ett protokoll över årsgranskningen. I protokollet skall antecknas de fel som köparen har anmält samt de fel som eventuellt observeras vid årsgranskningen. Köparen och den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 § skall ges tillfälle att granska protokollet och att framföra kompletteringar till och anmärkningar över protokollet inom skälig tid, som uppgår till minst tre veckor räknat från det han fick del av protokollet.

även om den inte uppfyller kraven enligt denna paragraf.

18 §

Årsgranskning

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

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

18 a §

Fel i en till bostadssammanslutningens underhållsansvar hörande del av en fastighet

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

Köparen har dock rätt att kräva avhjälpande av ett fel som avses i 1 mom. eller

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

andra påföljder av fel till dess att en i 2 kap. 23 § avsedd styrelse har valts för bostadssammanslutningen. Också efter det att talerätten till följd av förvaltningens överlåtelse har övergått till sammanslutningen har köparen rätt till ersättning för kostnader som orsakats av de åtgärder som vidtagits på grund av ett fel. Vad som föreskrivs i detta moment gäller inte den som köpt en bostad i en delägarsammanslutning.

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

18 b §

En bostadssammanslutnings rätt att kräva avhjälpande av fel för köparens räkning

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

19 §

Reklamation

Visar det sig att bostaden är behäftad med ett fel som köparen inte kan förutsättas ha upptäckt vid årsgranskningen eller tidigare, förlorar köparen sin rätt att åberopa felet, om han inte anmäler felet inom skälig tid efter det han upptäckte eller borde ha upptäckt det.

19 §

Reklamation

Visar det sig att bostaden är behäftad med ett fel som köparen inte kan förutsättas ha upptäckt vid årsgranskningen eller tidigare, förlorar köparen sin rätt att åberopa felet, om köparen inte anmäler felet *och sina krav på grund av felet* inom skälig tid efter det att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet.

22 §

Säljarens skyldighet att avhjälpa fel

22 §

Säljarens skyldighet att avhjälpa fel

Om en rättelse av ett fel åsamkar någon annan invånare i huset olägenhet som är oskäligt stor i förhållande till felets betydelse för köparen eller byggnadens ägare, kräver rättelsen samtycke av denna invånare. Om rättelsen medför olägenhet av nämnt slag i byggnadens gemensamma utrymmen, kräver rättelsen samtycke av byggnadens ägare.

Köparen förlorar sin rätt att kräva rättelse av felet, om han dröjer oskäligt länge med att framställa kravet.

23 §

Säljarens rätt att avhjälpa fel

Även om köparen inte kräver det, får säljaren på egen bekostnad avhjälpa ett fel eller annars rätta till det, om han utan dröjsmål efter köparens reklamation erbjuder sig att göra detta. Köparen får vägra låta felet avhjälpas, om den medför väsentlig olägenhet för honom, nedgång i bostadens värde eller risk för att hans kostnader inte blir ersatta eller om det finns något annat särskilt skäl för vägran.

25 §

Prisavdrag och hävning av köpet på grund av fel

Köparen förlorar sin rätt att häva köpet på grund av felet, om han dröjer oskäligt länge med att lämna meddelande om hävningen och förhållandena inte är sådana som avses i 20 §.

Om en rättelse av ett fel orsakar någon annan *aktieägare eller medlem i samslutningen* olägenhet som är oskäligt stor i förhållande till felets betydelse för köparen eller *bostadssamslutningen*, kräver rättelsen samtycke av denna *aktieägare eller medlem*. Om rättelsen medför olägenhet av nämnt slag i byggnadens gemensamma *lokaler eller* utrymmen, kräver rättelsen samtycke av *bostadssamslutningen*.

(upphävs)

23 §

Säljarens rätt att avhjälpa fel

Även om köparen inte kräver det, får säljaren på egen bekostnad avhjälpa ett fel, om säljaren efter köparens reklamation utan dröjsmål erbjuder sig att göra detta. Köparen får vägra låta felet avhjälpas, om detta medför väsentlig olägenhet för honom *eller henne*, nedgång i bostadens värde eller risk för att hans *eller hennes* kostnader inte blir ersatta eller om det finns något annat särskilt skäl till vägran. *I fråga om det samtycke som krävs av bostadssamslutningen och någon annan aktieägare eller medlem i den, tillämpas 22 § 2 mom.*

25 §

Prisavdrag och hävning av köpet på grund av fel

Om ett fel i en delägarbostad inte avhjälpas och felet inte är av sådan art att det ger köparen rätt att häva köpet, har köparen i stället för prisavdrag rätt till skälig ersättning för den olägenhet som felet medför.

Köparen har rätt att på den köpesumma som skall återbetalas som prisavdrag få ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982) från den dag då säljaren tog emot köpesumman.

Gällande lydelse

27 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel också om det aktiebolag på vilket 2 kap. tillämpas har en sämre ekonomisk ställning när byggnadsfasen upphör än vad den gällande ekonomiplanen förutsätter.

Om köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, skall 19 § 3 mom. samt 21, 25 och 26 §§ tillämpas. Köparen får inte åberopa ett ekonomiskt fel, om han inte anmäler felet till säljaren inom skälig tid efter att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på hans sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

28 §

Rättsligt fel

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

29 §

Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll

Ett belopp som motsvarar minst 10 procent av köpesumman får förfalla till betal-

Föreslagen lydelse

27 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel också om *en bostadssammanslutning* på vilken 2 kap. tillämpas har en sämre ekonomisk ställning när byggnadsfasen upphör än vad den gällande ekonomiplanen förutsätter.

Om köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, skall 19 § 3 mom. samt 21, 25 och 26 § tillämpas. Köparen får inte åberopa ett ekonomiskt fel, om *köparen* inte anmäler felet *och sina krav på grund av felet* inom skälig tid efter det att köparen upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på *säljarens* sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

28 §

Rättsligt fel

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

29 §

Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll

Ett belopp som motsvarar minst *tio* procent av köpesumman får förfalla till betal-

ning först när köparen har haft skälig möjlighet att granska bostaden och besittningen av bostaden överlämnas till honom. En av parterna överenskommen del av köpesumman, minst två procent av priset, skall betalas genom att den deponeras för säljarens räkning i en bank som säljaren väljer. Säljaren får lyfta den deponerade summan jämte eventuell depositionsränta tidigast en månad efter att köparen har fått bostaden i sin besittning, om inte köparen utnyttjar sin rätt enligt 21 § att hålla inne betalning och förbjuder banken att betala ut beloppet eller en del av det till säljaren.

30 §

Prishöjningsvillkors ogiltighet

Om köpet gäller aktier i ett bolag som avses i 2 kap. 1 §, är ett villkor enligt vilket säljaren på vissa grunder får höja det avtalade priset ogiltigt. Om ändring av bolagets ekonomiplan stadgas i 2 kap. 8 och 9 §§.

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

30 §

Prishöjningsvillkor

Vid försäljning av en bostad i en bostadssammanslutning på vilken bestämmelserna om ekonomiplan i 2 kap. tillämpas eller har tillämpats, är ett villkor enligt vilket säljaren på vissa grunder får höja det avtalade priset ogiltigt. Om ändring av en sammanslutnings ekonomiplan föreskrivs i 2 kap 8 och 9 §.

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

1) en sådan ökning av byggnadskostnaderna som orsakats av en lagändring, ett myndighetsbeslut eller ett oförutsett och oöverstigligt hinder som uppstått i byggnadsarbetet och till följd av vilken säljaren enligt byggnadsavtalet är skyldig att betala ett högre pris,

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

3) någon annan kostnadsökning som orsakats av en lagändring eller ett myndighetsbeslut och som säljaren inte skäligen kan

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

förväntas ha beaktat vid ingående av avtalet och vars påföljder säljaren inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

Prishöjningen och dess grunder skall meddelas köparen utan dröjsmål.

36 §

36 §

Kompletterande stadganden om hävning av köp

*Kompletterande **bestämmelser** om hävning av köp*

Om köpet hävs eller köparen frånträder det, skall säljaren återbetala den del av köpesumman som han har fått. Om köparen häver köpet på grund av säljarens avtalsbrott, skall säljaren betala ränta på det belopp som skall återbetalas enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. räntelagen från den dag då han tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 3 mom. i sin besittning, skall han återlämna dem till säljaren.

Om köparen häver köpet efter det att han har fått bostaden i sin besittning och han kan anses ha haft väsentlig nytta av att ha använt bostaden, skall han betala säljaren en skälig ersättning för detta. När ersättningen bestäms skall hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen samt omständigheterna i övrigt.

Om köparen har lagt ned nödvändiga eller nyttiga kostnader på bostaden, skall säljaren vid hävning av köpet betala köparen en skälig ersättning för dem.

Om köpet hävs eller köparen frånträder det, skall säljaren återbetala den del av köpesumman som säljaren har fått. *Om köpet hävs, skall säljaren dessutom* på det belopp som skall återbetalas betala ränta enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. i räntelagen från den dag säljaren tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 3 mom. i sin besittning, skall köparen återlämna dem till säljaren.

Om köpet hävs efter det att bostaden överlåtits i köparens besittning och köparen har fått väsentlig avkastning på bostaden eller haft väsentlig nytta av den, skall köparen betala säljaren en skälig ersättning för detta. När köparen häver köpet skall vid bestämmande av ersättningen hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen samt omständigheterna i övrigt.

Om köparen har lagt ner nödvändiga eller nyttiga kostnader på bostaden, skall säljaren vid hävning av köpet betala köparen en skälig ersättning för dem.

39 §

Bostadssammanslutnings rätt att kräva rättelse för köparens räkning

Den bostadssammanslutning som äger den byggnad där bostaden finns har rätt att för köparens räkning kräva att säljaren avhjälper fel i bostaden enligt 22 §. Köparen kan dock för hans del förbjuda att talan förs.

(upphävs)

5 kap

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

3 §

Den första säljarens ansvar för fel gentemot en senare köpare av bostaden

Köparen har dock inte sådan rätt

2) i den mån den första säljaren redan har gottgjort den tidigare ägaren av bostaden för felet,

4 §

Reklamation

Köparen förlorar sin rätt att framställa yrkanden enligt 3 §, om han inte anmäler felet till den första säljaren inom skälig tid efter det att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet och fick tillgång till sådana uppgifter om den första säljaren som behövs för att yrkandet skall kunna framställas.

5 §

Säkerhetens giltighet till förmån för senare köpare

En säkerhet enligt 2 kap. 17 §, 19 § eller 4 kap. 3 § gäller också till förmån för en sådan köpare som under den tid säkerheten enligt nämnda stadganden är i kraft har köpt bostaden av tredje man.

5 kap.

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

3 §

Den första säljarens ansvar för fel gentemot en senare köpare av bostaden

Köparen har dock inte en sådan rätt

2) i den mån den första säljaren redan har gottgjort den tidigare ägaren av bostaden *eller bostadssammanslutningen* för felet,

4 §

Reklamation

Köparen förlorar sin rätt att framställa yrkanden enligt 3 §, om köparen inte anmäler felet *och sina krav på grund av felet* till den första säljaren *av bostaden* inom skälig tid efter det att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet och fick tillgång till sådana uppgifter om den första säljaren som behövs för att yrkandet skall kunna framställas.

5 §

Säkerhetens giltighet till förmån för senare köpare

En säkerhet enligt 2 kap. 17, *18 b*, 19 *eller 19 c* § eller 4 kap. 3 *och 3 a* § gäller också till förmån för en sådan köpare som under den tid som säkerheten enligt nämnda *bestämmelser* är *giltig* har köpt bostaden av tredje man.

Gällande lydelse

6 kap.

Köp av begagnad bostad

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel gäller förhållandet mellan säljaren och köparen, när en bostad säljs begagnad.

Kapitlet skall också tillämpas när någon annan än en näringsidkare säljer en bostad för att tas i bruk första gången efter nybyggnad eller ombyggnad.

Om rätten för den som köper en begagnad bostad att på grund av fel i bostaden rikta krav mot den första säljaren stadgas i 5 kap.

6 §

Betalning av stämpelskatt

Om inte något annat har avtalats, svarar köparen för betalningen av den stämpelskatt som eventuellt följer av köpet mellan avtalparterna.

Om statens rätt att uppbära stämpelskatt av parterna i ett köp stadgas i lagen angående stämpelskatt (662/43).

Föreslagen lydelse

6 kap.

Köp av begagnad bostad

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel tillämpas när

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

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

5 §

Kostnaderna för bostaden

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

(upphävs)

14 §

Reklamation

Köparen får inte åberopa ett fel, om han inte anmäler felet till säljaren inom skälig tid efter det att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Vid bedömning av när ett fel har upptäckts eller borde ha upptäckts, skall den tid anses vara avgörande då köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse.

Köparen förlorar sin rätt att åberopa om ett fel, om han inte underrättar säljaren felet inom två år efter att han fick bostaden i sin besittning. Vad som sägs i detta moment gäller dock inte om säljaren är näringsidkare.

Köparen får utan hinder av 1 och 2 mom. åberopa ett fel, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

16 §

Prisavdrag och hävning av köpet

Köparen har rätt till ett prisavdrag som motsvarar felet eller annars är skäligt i förhållande till felet.

Köparen får häva köpet, om felet medför väsentlig olägenhet för honom och någon annan påföljd inte kan anses vara skälig.

Köparen förlorar sin rätt att häva köpet på grund av ett fel, om han inte lämnar säljaren meddelande om hävning inom skälig tid efter det att det har blivit uppenbart att förutsättningar för hävning föreligger. Köparens försummelse har dock inte denna verkan, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller

14 §

Reklamation

Köparen får inte åberopa ett fel, om köparen inte anmäler felet *och sina krav på grund av felet* till säljaren inom skälig tid efter det att köparen upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Vid bedömningen av när ett fel har upptäckts eller borde ha upptäckts, skall *den tidpunkt* anses vara avgörande *vid vilken* köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse.

Köparen förlorar sin rätt att åberopa ett fel, om köparen inte underrättar säljaren om felet *och sina krav på grund av felet* inom två år efter *det att köparen* fick bostaden i sin besittning. *Om bostaden redan vid köpslutet är i köparens besittning, börjar den föreskrivna tiden på två år löpa vid tidpunkten för köpslutet.* Vad som föreskrivs i detta moment gäller dock inte om säljaren är näringsidkare.

Köparen får utan hinder av 1 och 2 mom. åberopa ett fel, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

16 §

Prisavdrag och hävning av köpet

Köparen har rätt till ett prisavdrag som motsvarar felet eller annars är skäligt i förhållande till felet. *Köparen har rätt att på den köpesumma som återbetalas såsom prisavdrag få ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen från den dag då säljaren tog emot köpesumman.*

I fråga om den rätt som köparen av en delägarbostad har att i stället för prisavdrag få ersättning för olägenhet föreskrivs i 4 kap. 25 § 2 mom.

Köparen får häva köpet, om felet medför väsentlig olägenhet för honom eller henne och någon annan påföljd inte kan anses vara skälig.

Gällande lydelse

i strid med tro och heder.

Om säljaren är näringsidkare, har köparen rätt att häva köpet på de villkor som nämns i 4 kap. 25 §.

18 §

Näringsidkares ansvar för reparations- och förbättringsarbeten i bostaden

Om säljaren är näringsidkare och reparations- eller förbättringsarbeten har utförts i bostaden genom hans försorg före köpslutet, gäller för säljarens ansvar gentemot köparen i fråga om dessa arbeten vad 8 kap. konsumentskyddslagen stadgar om uppdragstagarens ansvar för sin prestation gentemot beställaren.

20 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren före köpet

1) har lämnat köparen oriktig eller vilseledande uppgift om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden, såsom bolagsvederlaget eller den andel av bolagets skulder som hör till de sålda aktierna eller, om bostadssammanslutningens ekonomiska läge, och uppgiften kan antas ha inverkat på köpet, eller

2) har underlåtit att lämna köparen upplysning om en omständighet som avses i 1 punkten och som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om med hänsyn till hans möjligheter att upptäcka förhållandet vid sedvanlig undersökning som föregår köp samt omständigheterna i övrigt, under förut-

Föreslagen lydelse

Om säljaren är näringsidkare, har köparen rätt att häva köpet på de villkor som nämns i 4 kap. 25 §.

18 §

Näringsidkares ansvar för reparations- och förbättringsarbeten i bostaden

Om säljaren är näringsidkare och *säljaren har utfört eller låtit utföra* reparations- eller förbättringsarbeten i bostaden, *har köparen rätt att kräva att ett fel som visar sig i dessa arbeten avhjälpas och säljaren har rätt att avhjälpa felet på det sätt som föreskrivs i 4 kap. 22—24 §.*

Om säljaren är näringsidkare och säljaren på beställning av köparen utför reparations- och förbättringsarbeten i bostaden, gäller bestämmelserna om vissa konsumenttjänstakt i 8 kap. i konsumentskyddslagen.

20 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, om

1) säljaren före köpslutet har lämnat köparen *oriktiga eller vilseledande uppgifter* om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden, såsom bolagsvederlaget eller den andel av bolagets skulder *som belastar* de sålda aktierna, eller om bostadssammanslutningens ekonomiska läge, och uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,

2) *säljaren före köpslutet* har underlåtit att lämna köparen upplysning om en omständighet som avses i 1 punkten och som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om med hänsyn till sina möjligheter att upptäcka förhållandet vid sedvanlig undersökning som föregår köp samt omständigheter-

sättning att försummelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Om säljaren är näringsidkare, är köpeobjektet oberoende av 1 mom. 2 punkten alltid behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren har underlåtit att lämna köparen upplysning om en sådan omständighet som avses i 1 mom. 1 punkten och som han enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Om ett ekonomiskt fel föreligger, tillämpas vad som ovan i detta kapitel stadgas om fel.

25 §

Säljarens rätt till skadestånd

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande köparens skadeståndsskyldighet 4 kap. 35 § 1 och 2 mom.

26 §

Frånträdande

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande frånträdande av ett köp 4 kap. 32 §. Köparens skadeståndsskyldighet med anledning av att köpet frånträds bestäms härvid enligt 4 kap. 35 § 1 och 2 mom.

na i övrigt, under förutsättning att försummelsen kan antas ha inverkat på köpet, eller

3) om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden på grund av ett oförutsett fel eller en oförutsedd brist som uppdagats i bostaden eller andra delar av fastigheten efter köpslutet har visat sig vara betydligt större än vad köparen haft grundad anledning att förutsätta.

Om säljaren är näringsidkare, är köpeobjektet oberoende av 1 mom. 2 punkten alltid behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren har underlåtit att lämna köparen upplysning om en sådan omständighet som avses i 1 mom. 1 punkten och som säljaren enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Om köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, tillämpas vad som i detta kapitel föreskrivs om fel.

25 §

Säljarens rätt till skadestånd

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande köparens skadeståndsskyldighet 4 kap. 35 §.

26 §

Frånträdande

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande frånträdande av köp 4 kap. 32 §. Köparens skadeståndsskyldighet med anledning av att köpet frånträds bestäms *då* enligt 4 kap. 35 §.

27 §

Uppgifter av andra än säljaren

Stadgandena om säljarens ansvar för de uppgifter som han har lämnat eller låtit bli att lämna före köpslutet tillämpas också, om uppgifter har lämnats eller upplysningsplikten har försummats av säljarens fastighetsmäklare, och även om de uppgifter som har lämnats av säljaren eller hans företrädare ingår i ett disponentintyg eller annars härrör från en företrädare för den sammanslutning vars aktier eller andra andelar köpet gäller.

Om fastighetsmäklarens skadeståndsansvar stadgas i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Om skadeståndsansvaret för den sammanslutning som avses i 1 mom. samt dess företrädare stadgas i 7 kap.

28 §

Kompletterande stadganden om hävning av köp

Om köpet hävs, skall säljaren återbetala den del av köpesumman som han har fått och betala ränta på beloppet enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. räntelagen från den dag då han tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 1 mom. i sin besittning, skall han återlämna dem till säljaren.

Om köpet hävs efter att bostaden har överlåtits i köparens besittning och köparen kan anses ha haft väsentlig nytta av att ha *använt* bostaden, skall han betala säljaren en skälig ersättning för detta. Om köparen häver köpet skall, när ersättningen bestäms, hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen samt omständigheterna

27 §

Uppgifter av andra än säljaren

Bestämmelserna om säljarens ansvar för de uppgifter som *denne* har lämnat eller låtit bli att lämna före köpslutet tillämpas också, om uppgifter har lämnats eller upplysningsplikten försummats av *en fastighetsförmedlingsrörelse som på uppdrag av säljaren förmedlat köpet eller av någon annan som företräder säljaren*, och även om de uppgifter som har lämnats av säljaren eller *dennes* företrädare ingår i ett disponentintyg eller annars *har lämnats av* en företrädare för den sammanslutning vars aktier eller andelar köpet gäller.

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

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

28 §

Kompletterande stadganden om hävning av köp

Om köpet hävs *eller köparen frånträder köpet*, skall säljaren återbetala den betalda delen av köpesumman. *Vid hävning av köpet skall säljaren på den köpesumma som skall återbetalas betala ränta* enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. i räntelagen från den dag då säljaren tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 1 mom. i sin besittning, skall *köparen* återlämna dem till säljaren.

Om köpet hävs efter det att bostaden har överlåtits i köparens besittning och köparen *har fått väsentlig avkastning på eller* haft väsentlig nytta av bostaden, skall *köparen* betala säljaren en skälig ersättning för detta. Om köparen häver köpet, skall, när ersättningen bestäms, hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen

7 kap.

Särskilda stadganden**Försäljning av en pantsatt bostad**

2 a §

Panthavarens upplysningsskyldighet och ansvar

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

Panthavaren skall före köpslutet upplysa köparen om att det är fråga om försäljning av en pant och att panthavarens ansvar grundar sig på de uppgifter som panthavaren lämnat eller borde ha lämnat vid försäljning av bostaden. Om panthavaren är yrkesmässig kreditgivare och bostaden marknadsförs till konsumenter, gäller i fråga om upplysningsskyldigheten dessutom vad som föreskrivs i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder.

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

Straffbestämmelser

5 §

Brott mot bestämmelserna om skydd för köpare

Om en stiftande delägare i strid med 2 kap. 11 § 1 eller 2 mom. överlåter eller pantsätter en andel i en sammanslutning

som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, eller underlåter att fullgöra sin anmälnings-skyldighet enligt 2 kap. 15 §, skall den stiftande delägaren, om inte strängare straff för gärningen föreskrivs någon annanstans i lag, för brott mot bestämmelserna om skydd för köpare dömas till böter eller fängelse i högst ett år.

För brott mot bestämmelserna om skydd för köpare döms också

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

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

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

Bestämmelser om säkerheter

6 §

Anvisning om säkerheter

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

7 §

Intyg över insolvenssäkerhet

Stiftande delägare och andra i 4 kap. avsedda säljare skall se till att byggnadstillsynsmyndigheten i samband med slutsyn tillställs ett intyg över insolvenssäkerhet som ställts enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a §. Den som förvarar skyddsdocument el-

ler i 4 kap. 3 a § avsedda fall den som beviljat säkerhet skall på begäran utfärda ett intyg över säkerheten. Av intyget skall framgå vilket byggnadsprojekt intyget gäller, vilket slags säkerhet som har ställts och till förmån för vem säkerheten gäller. Bestämmelser om byggnadstillsynsmyndighetens skyldighet att underrätta Konsumentverket om att intyg saknas finns i Finlands byggbestämmelsesamling.

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

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

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

Bestämmelserna i 4—6 kap. tillämpas inte på avtal som ingåtts före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna om panthavarens ansvar i 7 kap. 2 a § tillämpas inte på skador som orsakats genom panthavarens förfarande före lagens ikraftträdande.

2.

Lag**om ändring av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter**

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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

17 a §

Standardersättning

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

Om ett köp inte kommer till stånd av orsaker som beror på anbudsgivaren och uppdragsgivaren får den avtalade standardersättningen, får den andel som eventuellt tillfaller förmedlingsrörelsen enligt uppdragsavtalet vara högst hälften av ersättningen, dock högst beloppet av det avtalade förmedlingsarvodet.

Vad som föreskrivs i denna paragraf tillämpas inte, om förmedlingsobjektet är en fastighet.

17 b §

Reserveringsavgift vid förhandsmarknadsföring

Förmedlingsrörelsen skall när den för uppdragsgivarens räkning tar emot en reserveringsavgift som avses i 3 kap. 1 § 1 mom. 1 punkten i lagen om bostadsköp (843/1994) se till att det sätts upp en handling över reserveringen och dess villkor. En handling behöver inte sättas upp, om reserveringen har gjorts under sådana förhållanden att fullgörandet av nämnda skyldighet skulle medföra oskäligt besvär.

När förmedlingsrörelsen tagit emot reserveringsavgiften får den inte ta emot en reserveringsavgift för bostaden av någon annan innan reserveringsavgiften har betalats tillbaka till den som reserverat bostaden.

Om ett köp inte kommer till stånd, skall förmedlingsrörelsen utan dröjsmål betala tillbaka reserveringsavgiften till den som reserverat bostaden till den del reserveringsavgiften inte har överlämnats till säljaren.

18 §

Reserveringsavgift

18 §

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

3.

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

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen av den 20 januari 1978 om konsumentklagonämnden (42/1978) 1 § 1 mom. 3—5 punkten och 1 a § 2 mom.,
 sådana de lyder, 1 § 1 mom. 3—5 punkten i lag 343/2002 och 1 a § 2 mom. i lag 909/1995,
 samt
fogas till 1 § 1 mom., sådant det lyder i lag 20/1994 och 363/1999 och i nämnda lag 343/2002, en ny 6 punkt som följer:

Gällande lydelse

1 §

Konsumentklagonämnden har till uppgift att

3) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller köp av bostäder, *köpeanbud på bostäder och avtal om handpenning för bostäder* som konsumenter eller enskilda personer som säljer eller erbjuder bostäder till försäljning för till nämnden för behandling,

4) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller frigörande av säkerhet enligt 2 kap. 17 § och 4 kap. 3 § lagen om bostadsköp (843/1994), oberoende av vem av parterna i tvisten som för ärendet till nämnden för behandling,

5) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller jämkning av dröjsmålsränta enligt 11 § räntelagen (633/1982) och som gäldenärer för till nämnden för behandling, förutsatt att åtminstone en konsumentfordran hör till gäldenärens jämningskrav.

Föreslagen lydelse

1 §

Konsumentklagonämnden har till uppgift att

3) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller köp av bostäder och som konsumenter, *bostadssammanslutningar* eller enskilda personer som säljer eller *bjuder ut* bostäder till försäljning för till nämnden för behandling,

4) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller *användning av säkerhet enligt 2 kap. 17 §, 18 b § och 19 § samt 4 kap. 3 § och 3 a § samt* frigörande av säkerhet enligt 2 kap. 17 § och 4 kap. 3 § i lagen om bostadsköp (843/1994), oberoende av vem av parterna i tvisten som för ärendet till nämnden för behandling,

5) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller regressrätt enligt 7 kap. 1 § i *lagen om bostadsköp och som enskilda personer som säljer bostäder för till nämnden för behandling*,

6) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller jämkning av dröjsmålsränta enligt 11 § i räntelagen (633/1982) och som gäldenärer för till nämnden för behandling, förutsatt att åtminstone en konsumentfordran hör till gäldenärens jämningskrav.

1 a §

Avdelningen för bostadsköp *skall* behandla avtal som avses i 1 § 1 mom. 3 och 4 punkten och i 9 kap. konsumentskyddslagen (38/78), uppdrag enligt 1 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/88) och ärenden som gäller fastighetsmäklares och bostadsförmedlares prestationer. Dessutom skall avdelningen för bostadsköp behandla ärenden som gäller utlå- tanden i frågor som nämns ovan.

1 a §

Vid avdelningen för bostadsköp behandlas
 1) ärenden som avses i 1 § 1 mom. 3—
 5 punkten,
 2) avtal som avses 9 kap. i konsument-
 skyddslagen (37/1978),
 3) uppdrag enligt 1 § i *lagen om förmed-
 ling av fastigheter och hyreslägenheter*
 (1074/2000) och ärenden som gäller *förmed-
 lingsrörelser*s prestationer,
 4) utlå- tanden i ärenden som avses i 1—
 3 punkten.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Statsrådets förordning

om skyddsdokument vid bostadsköp

Given i Helsingfors den 200

I enlighet med statsrådets beslut, fattat på föredragning från justitieministeriet, föreskrivs med stöd av lagen av den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) som följer:

1 §

Skyddsdokument vid ny- och ombyggnad

Skyddsdokument enligt 2 kap. 3 § i lagen om bostadsköp är vid ny- och ombyggnad

1) bolagets stiftelseurkund, handelsregisterutdraget över bolaget och bolagsordningen, protokoll från bolagsstämman eller annan utredning om de ändringar av bolagsordningen som inte framgår av handelsregisterutdraget, och intyg över att ändringsanmälan rörande bolagsordningen inlämnats till handelsregistret, eller, om det är fråga om någon annan sammanslutning, motsvarande handlingar eller utredningar beträffande den,

2) ekonomiplanen för sammanslutningen samt kreditgivarnas intyg om beloppen av de krediter som beviljats för projektet och om räntan på krediterna, lånetiderna och amorteringsplanerna,

3) lagfartsbevis samt dessutom köpebrev eller annan fångeshandling för fastigheten eller intyg över inskrivning av någon särskild rättighet samt dessutom legoavtal för jordområde eller annan utredning om besittningsrätten till det jordområde på vilket byggnaderna uppförs eller den byggnad som skall ombyggas finns,

4) gravationsbevis och utdrag ur fastighetsregistret samt vid behov annan kompletterande utredning om servitut, gravationer och andra rättigheter som gäller fastigheten eller legorätten till marken och byggnaderna på marken,

5) bygglov och i 49 § i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) avsedda ritningar för bygglovet,

6) utredning över byggsättet och utredningar över specialarbeten,

7) entreprenadavtal eller annat avtal om ny- eller ombyggnad eller, om något huvudentreprenadavtal inte ingåtts, delentreprenadavtalen samt en kalkyl över entreprenadsummor för delentreprenadavtal som ingås senare; av avtalet skall framgå entreprenadpriset och, om avtalets bilagor inte tillställs den som förvarar skyddsdokumentet, en förteckning över bilagorna till avtalet,

8) säkerhetshandlingarna rörande säkerheter som avses i 2 kap. 17, 18 b och 19 § i lagen om bostadsköp.

2 §

Skyddsdokument vid tillbyggnad

Skyddsdokument enligt 2 kap. 3 § i lagen om bostadsköp är vid tillbyggnad

1) handelsregisterutdraget över bolaget och bolagsordningen, protokoll från bolagsstämman eller annan utredning om de ändringar av bolagsordningen som inte framgår av handelsregisterutdraget, och intyg över att ändringsanmälan rörande bolagsordningen inlämnats till handelsregistret, eller, om det är fråga om någon annan sammanslutning, motsvarande handlingar eller utredningar beträffande den,

2) ekonomiplanen för tillbyggnadsprojektet samt kreditgivarnas intyg över beloppen av de krediter som beviljats för projektet, räntan på krediterna, lånetiderna och amorteringsplanerna,

3) bygglov och i 49 § i markanvändnings- och byggförordningen avsedda ritningar för bygglovet,

4) utredning över byggsättet och utredningar över specialarbeten,

5) entreprenadavtal eller annat avtal om tillbyggnad eller, om något huvudentreprenadavtal inte ingåtts, delentreprenadavtalen samt en kalkyl över entreprenadsummorna för delentreprenadavtal som ingås senare; av avtalet skall framgå entreprenadpriset och, om avtalets bilagor inte tillställs den som förvarar skyddsdokumenten, en förteckning över bilagorna till avtalet,

6) säkerhetshandlingarna rörande säkerheter som avses i 2 kap. 17, 18 b och 19 c § i lagen om bostadsköp.

3 §

Krav beträffande skyddsdokumenten

Ekonomiplanen för en sammanslutning eller ett tillbyggnadsprojekt samt de säkerhetshandlingar som avses i 1 och 2 § skall överlämnas i original till den som förvarar skyddsdokumenten. Övriga skyddsdokument kan tas emot för förvaring i form av bestyrkta kopior. Den som förvarar skyddsdokumenten har dock alltid rätt att få handlingarna till påseende i original.

4 §

Ekonomiplan för ny- och ombyggnad

I den i 1 § 2 punkten avsedda ekonomiplanen för en sammanslutning skall antecknas

1) anskaffningskostnaderna eller bokföringsvärdet eller legoavgiften för sammanslutningens mark,

2) sammanslutningens finansiering uppdelad på eget kapital och skulder,

3) den kalkyl över byggnadskostnaderna som utgör grund för genomförande av nybyggnads- eller ombyggnadsprojektet och skall innehålla entreprenadpriset eller, om

något huvudentreprenadavtal inte ingås, delentreprenadavtalens sammanlagda pris, anskaffnings- och installationskostnader för utrustning och anordningar som skaffas separat samt planerings- och sakkunnigarvoden,

4) en förteckning över pantbrev som gäller sammanslutningens fastighet eller legorätt och byggnaderna samt innehavarna av pantbrev,

5) beloppen av de krediter som sammanslutningen tagit upp eller planerat att ta upp, räntan på krediterna, lånetiderna, amorteringsplanerna och uppgifter om säkerheterna för krediterna,

6) särskilda förpliktelser som är bindande för sammanslutningen och för vilka sammanslutningen helt eller delvis skall svara med medel som debiteras aktieägarna eller medlemmarna,

7) uppgifter om vilket slags försäkringar sammanslutningen tecknat eller under byggnadsfasen kommer sammanslutningen till godo, försäkringsgivarna och försäkringsbeloppen,

8) ett budgetförslag för räkenskapsperioden efter byggnadsfasen, av vilket framgår en uppskattning av bolagsvederlaget och övriga avgifter som hänför sig till användningen av en bostad beräknat för varje byggnads del från den tidpunkt vid vilken byggnaden i fråga tas i användning,

9) utredning över ingångna eller planerade avtal om kommunalteknik, disponentuppgifter, service, renhållning och skötseln av andra motsvarande uppgifter samt en kalkyl över sammanslutningens kostnader för dem,

10) en utredning över aktier eller andelar i andra sammanslutningar som har förvärvats eller enligt planerna skall förvärfvas till sammanslutningen.

En stiftande delägare och sammanslutningens styrelse skall underteckna ekonomiplanen.

5 §

Ekonomiplan för tillbyggnad

I den i 2 § 2 punkten avsedda ekonomiplanen för ett tillbyggnadsprojekt skall antecknas

1) beloppen av de krediter som tagits upp eller planerats att tas upp för tillbyggnadsprojektet och räntan på krediterna, lånetiderna, amorteringsplanerna och uppgifter om säkerheterna för krediterna,

2) den kalkyl över byggnadskostnaderna som utgör grund för genomförande av tillbyggnadsprojektet och skall innehålla entreprenadpriset eller, om något huvudentreprenadavtal inte ingås, delentreprenadavtalens sammanlagda pris, anskaffnings- och installationskostnader för utrustning och anordningar som skaffas separat samt planerings- och sakkunnigarvoden,

3) uppgifter om vilket slags försäkringar som under byggnadsfasen kommer sammanslutningen till godo, försäkringsgivarna och försäkringsbeloppen,

4) sammanslutningens budgetförslag för den räkenskapsperiod under vilken man räknar med att de nya bostäderna tas i användning och en på detta förslag baserad uppskattning av bolagsvederlaget och övriga avgifter som hänförs till användningen av en bostad under räkenskapsperioden i fråga.

En stiftande delägare och sammanslutningens styrelse skall underteckna ekonomiplanen och uppskattningen av de avgifter som hänförs till användningen av de nya bostäderna.

6 §

Deponering av vissa skyddsdocument

I 1 § 6 punkten och 2 § 4 punkten nämnda handlingar samt i 1 § 7 punkten och 2 § 5 punkten avsedda delentreprenadavtal som inte har ingåtts när byggnadsfasen inleds kan lämnas till förvaring senare än vad 2 kap. 4 § 2 mom. i lagen om bostadsköp förutsätter, likväl så snart en stiftande delägare har fått tillgång till dem.

7 §

Skyldigheten att anmäla ändringar till den som förvarar skyddsdocumenten

En stiftande delägare skall utan dröjsmål skriftligen underrätta den som förvarar skyddsdocumenten om ändringar som gäller

skyddsdocumenten eller omständigheter som framgår av dem så snart den stiftande delägaren fått vetskap om en ändring. I anmälan skall anges vilket skyddsdocument och vilken omständighet ändringen gäller. En stiftande delägare skall se till att det deponerade skyddsdocumentet rättas i enlighet med ändringen eller att ett nytt skyddsdocument så snart stiftande delägaren fått tillgång till det överlämnas till den som förvarar skyddsdocumenten.

Angående ändring av ekonomiplanen och anmälan om ändringar föreskrivs i 2 kap. 8 och 9 § i lagen om bostadsköp.

8 §

Undantag från skyldigheten att anmäla ändringar

En stiftande delägare behöver inte underrätta den som förvarar skyddsdocumenten

1) om sådana ändringar i de handlingar som nämns i 1 § 6 punkten och 2 § 4 punkten som endast bedöms ha liten betydelse för köparna, eller

2) om ändringar som baserar sig på tillägs- och ändringsarbeten som görs i en enskild bostadslägenhet med köparens samtycke, om det inte gäller en omständighet som omfattas av sammanslutningens underhållsskyldighet.

9 §

Granskningsskyldigheten för den som förvarar skyddsdocument

Utöver vad som föreskrivs i lagen om bostadsköp, skall den som tar emot skyddsdocument för förvaring granska att

1) ekonomiplanen för en sammanslutning uppgjorts enligt 4 §, eller, om det är fråga om tillbyggnad, att ekonomiplanen för ett tillbyggnadsprojekt uppgjorts enligt 5 §,

2) handlingarna till innehållet uppfyller kraven enligt lagen om bostadsköp och denna förordning,

3) de stiftande delägarna, sammanslutningens styrelse och revisorerna på behörigt sätt undertecknat de handlingar som de skall underteckna,

4) de omständigheter som framgår av handlingarna inte uppenbart är motstridiga sinsemellan.

När den som förvarar skyddsdokumenten enligt 2 kap. 15 § i lagen om bostadsköp tar emot en anmälan om ett köpeavtal som avser en bostadsaktie eller någon annan andel i en sammanslutning eller andelar i en sådan aktie eller andel, skall denne granska att köpeavtalet uppfyller kraven i 2 kap. 11 a §, eller om det är fråga om en delägarbostad, kraven i 2 kap. 11 b § i lagen om bostadsköp, och att

avtalet är undertecknat på behörigt sätt.

10 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 20 .

Genom denna förordning upphävs förordningen av den 7 juni 1995 om bostadsköp (854/1995) jämte ändringar.