

**Eduskunnan vastaus hallituksen esitykseen laiksi asuntokauppalain muuttamisesta**

Eduskunnalle on annettu hallituksen esitys n:o 58/1997 vp laiksi asuntokauppalain muuttamisesta. Eduskunta, jolle ympäristö-

valiokunta on antanut asiasta mietintönsä n:o 7/1997 vp, on hyväksynyt seuraavan lain:

## **Laki**

### **asuntokauppalain muuttamisesta**

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

#### **2 luku**

#### **Osakkeenostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa**

#### **19 §**

*Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan  
suorituskyvyttömyyden varalta*

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

niiden korjaamisen takia käyttää. Vakuuden antajan vastuun rajoittamisesta säädetään 19 a ja 19 b §:ssä.

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

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

#### **19 a §**

*Suorituskyvyttömyysvakuuden antajan  
vastuunrajoitukset*

Edellä 19 §:ssä tarkoitetun vakuuden antaja ei vastaa kustannuksista, joiden kattamiseen muut osakeyhtiön ja osakkeenostajien

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

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

#### 19 b §

##### *Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuun suorituskyvyttömyysvakuudessa*

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

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

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

Omavastuumäärät saadaan sitoa indeksiin siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

#### 4 luku

##### **Uuden asunnon kauppa**

#### 14 §

##### *Yleinen virhesäännös*

Asunnossa on virhe, jos:

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

#### 18 §

##### *Vuositarkastus*

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnossa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle vähintään kuukautta ja 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettua vakuuden antajalle vähintään kahta kuukautta ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

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

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

Tämä laki tulee voimaan asetuksella säädettävänä ajankohtana.

Lain 2 luvun 19, 19 a ja 19 b §:ää ei sovelleta, jos kysymyksessä olevan yhtiön asunto-osakkeita on ryhdytty tarjoamaan ostettavaksi ennen mainittujen pykälien voi-

maantuloa. Lain 4 luvun 14 §:n 2 kohtaa ei sovelleta, jos se, johon virheeseen perustuva vaatimus kohdistuu, on myynyt asunnon ennen tämän lain voimaantuloa.

---

Helsingissä 26 päivänä syyskuuta 1997

---

