

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi asunto-kauppalaki, joka koskisi asunto-osakkeiden ja asunto-osuuksien tuottamien oikeuksien kauppaa sekä asunto-osakkeen ostajan taloudellisen ja oikeudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa. Lisäksi ehdotetaan muutettavaksi kuluttajavalituslautakunnasta annettua lakia siten, että lautakunta voisi antaa ratkaisusuosituksia asuntokaupasta johtuviin riitaisuuksiin.

Uuden asunnon kaupan liittyviä virheitä koskevat säännökset pohjautuisivat kauppalain säännöksiin, mutta olisivat niitä yksityiskohtaisempia. Sopimuksen sisällön lisäksi huomiota kiinnitettäisiin siihen, että asunto täyttää säännöksissä asetetut vaatimukset sekä asianmukaisen terveellisyys- ja turvallisuustason ja että asunto on rakennettu asianmukaisista materiaaleista ammattitaitoisesti ja huolellisesti hyvää rakentamistapaa noudattaen. Lisäksi merkitystä olisi myyjän antamalla ja antamatta jättämillä tiedoilla.

Virheestä johtuvia seuraamuksia olisivat kauppahinnan maksusta pidättyminen, virheen korjaaminen tai korjauttaminen, hinnanalennus, kaupan purkaminen sekä vahingonkorvaus. Jotta ostajan mahdollisuus pidättyä kauppahinnan maksusta voitaisiin turvata, vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta olisi maksettava myyjän lukuun pankkitilille, josta myyjä saisi nostaa sen kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta, jos ostaja ei ole asunnon virheen perusteella kieltänyt sen luovuttamista myyjälle. Vuositarkastukseen mennessä havaituista virheistä ostajan olisi ilmoitettava myyjälle lyhyen määräajan kuluessa vuositarkastuksesta. Tämän jälkeenkin ostaja voisi vedota vasta myöhemmin ilmeneviin piileviin virheisiin.

Myyjän viivästyksen perusteella ostajalla olisi oikeus pidättyä kauppahinnan maksusta ja eräissä tapauksissa purkaa kauppa. Lisäksi ostajalla olisi oikeus vahingonkorvaukseen.

Jos kauppahinta on sovittu maksettavaksi erissä, niiden olisi vastattava myyjän suorituksen arvoa kunkin erän erääntymisajankohtana. Viimeinen kauppahintaerä saisi erääntyä vasta asunnon luovutusajankohtana ja sen olisi oltava vähintään 10 prosenttia kauppahinnasta. Säännöksellä estettäisiin kauppahinnan etupainoisuudesta ostajille koituvat riskit silloin, kun rakennuttaja on suorituskyvytön.

Ostajan sopimusrikkomuksen johdosta myyjällä olisi oikeus kaupan purkuun ja vahingonkorvaukseen.

Jos ostaja ennen asunnon hallinnan luovutusta peruuttaisi kaupan, hän olisi velvollinen maksamaan vahingonkorvausta samojen perusteiden mukaan kuin myyjän purkaessa kaupan ostajan sopimusrikkomuksen johdosta.

Ehdotetut uuden asunnon kauppaa koskevat säännökset olisivat kuluttajan hyväksi pakottavia.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevat säännökset olisivat osittain samoja kuin uuden asunnon kaupassa, mutta osittain niistä poikkeavia etenkin silloin, kun kysymyksessä on yksityishenkilöiden välinen käytetyn asunnon kauppa. Säännökset olisivat pakottavia kuluttajan hyväksi, kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja. Tällöin myös myyjän vastuu virheestä ja viivästyksestä olisi osittain ankarampi kuin myyjänä olevan yksityishenkilön vastuu. Osa säännöksistä olisi aina kuluttajan asemassa olevan ostajan hyväksi pakottavia riippumatta myyjän asemasta. Muilta osin säännöksistä voitaisiin poiketa sopimuksin.

Käytetyn asunnon kaupan liittyvissä virheitä koskevilla säännöksillä kiinnitettäisiin huomiota etenkin sopimuksen sisältöön sekä myyjän antamiin ja antamatta jättämiin tietoihin ja toisaalta ostajan tarkastusvelvollisuuteen. Myyjän vastuu piilevistä virheistä olisi rajoitetumpi kuin uuden asunnon kaupassa. Myyjän ollessa yksityishenkilö ostajan mahdol-

lisuus vedota virheeseen olisi rajoitettu kahteen vuoteen siitä, kun asunnon hallinta luovutettiin.

Rakennusvirheiden perusteella ostaja voisi eräin edellytyksin esittää kahden vuoden määräajasta riippumatta vaatimuksia suoraan asunnon ensimmäiselle myyjälle eli asunnon tuottajalle. Tällöin seuraamukset olisivat uuden asunnon kauppaa koskevien säännösten mukaisia.

Käytetyn asunnon kaupassa virheestä johtuvaseuraamuksia olisivat kauppahinnan maksusta pidätyminen, hinnanalennus, kaupan purku sekä vahingonkorvaus. Viivästyksen seuraamuksina tulisivat kysymykseen vahingonkorvaus sekä eräin edellytyksin kaupan purku. Myyjän ollessa yksityishenkilö vahingonkorvausvastuu perustuisi huolimattomuuteen.

Ostajan sopimusrikkomuksen johdosta myyjällä voisi olla oikeus kaupan purkamiseen ja vahingonkorvaukseen.

Ehdotuksen mukaan käsirahan maksaminen ja vastaanottaminen sitoisi molempia osapuolia niin, että kaupan jäädessä syntymättä käsirahan menetys tai sitä vastaava korvausvelvollisuus kohdistuisi joko tarjouksen tekijään tai myyjään riippuen siitä, kumman syystä kauppa jää syntymättä. Muita seuraamuksia kaupan syntymättä jäämisestä ei olisi. Menetetävälle summalle voitaisiin asetuksella säätää yläraja. Käsirahana ei saisi vastaanottaa vekseliä.

Ehdotettu asunto-osakkeen ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojajärjestelmä vastaisi pääosin pankkien nykyisin noudattamaa niin sanottua RS-järjestelmää, mutta sen noudattaminen olisi yleensä pakollista sekä uudisrakentamisessa että korjausrakentamisessa. Perustajaosakas olisi velvollinen antamaan rakentamishanketta luottottavan pankin säilytettäväksi hanketta koskevat asiakirjat, muun muassa taloussuunnitelman. Taloussuunnitelmaa voitaisiin muuttaa useimmiten vain osakkeenostajien suostumuksella. Pankki valvoisi taloussuunnitelman noudattamista, osakkeiden panttauksia sekä yhtiön omaisuuteen kiinnitettyjen velkakirjojen luovuttamista panteiksi.

Osakkeiden luovutussopimukset olisi annettava tiedoksi pankille.

Perustajaosakkaan olisi asetettava rakentamishankkeen toteuttamisesta asunto-osakeyhtiölle ja osakkeenostajille vakuus, joka olisi aluksi vähintään viisi prosenttia urakkasopimushinnasta, myöhemmin vähintään 10 prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Rakentamisvaiheen vakuuden päättymistä seuraavan noin yhden vuoden ajalta vakuuden olisi oltava vähintään kaksi prosenttia kauppahintojen yhteismäärästä. Asetuksella voitaisiin säätää edellä mainittuja korkeammista vakuusvaatimuksista. Perustajaosakkaalla olisi myös velvollisuus asettaa suorituskyvyttömyytensä varalta vakuus, joka olisi voimassa, kunnes 10 vuotta on kulunut rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Tätä vakuutta voitaisiin käyttää rakennusvirheiden korjaamiseen, jos perustajaosakas on käynyt suorituskyvyttömäksi. Vakuuden vähimmäismäärästä säädettäisiin asetuksella.

Rakentamisvaiheen aikana osakkeenostajilla olisi oikeus asettaa tilintarkastaja ja rakennustöiden tarkkailija valvomaan hankkeen etenemistä. Laissa olisi myös säännöksiä yhtiön siirtymisestä osakkeenostajien hallintoon rakentamisvaiheen päättyessä.

Kuluttajavalituslautakuntaan perustettaisiin asuntokauppaosasto käsittelemään elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan tai kahden yksityishenkilön välisiä asuntokaupasta johtuvia riitaisuuksia. Asuntokauppaosasto tutkisi asiat käyttäen tarvittaessa apunaan asiantuntijoita. Asioista annettaisiin ratkaisusuositus, jos sovitte-luratkaisua ei saavuteta. Suosituksella ei olisi tuomion oikeusvaikutuksia. Käsittely olisi maksuton, mutta elinkeinonharjoittaja, joka lautakunnalta vastaisen päätöksen saatuaan ei noudata suositusta ja sittemmin häviää myös samaa asiaa koskevan oikeudenkäynnin, voitaisiin velvoittaa korvaamaan lautakuntakäsittelyn kustannukset valtiolle.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan noin vuoden kuluttua sen jälkeen kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .	1	Asuntokauppariitojen ratkaiseminen	37
YLEISPERUSTELUT	4	2.2. Keskeiset ehdotukset	37
1. Nykytila	4	Asuntokauppalaki	37
1.1. Asuntokaupan ja asuntotuotannon laajuus	4	Asuntokauppariitojen ratkaiseminen	44
1.2. Asuntojen uustuotanto	4	3. Esityksen vaikutukset	44
Organisaatio- ja rahoitusjärjestelmät	4	3.1. Taloudelliset, organisaatio- ja henkilöstö-	
RS-järjestelmä	5	vaikutukset	44
RS-kauppasopimus	6	3.2. Ympäristövaikutukset	45
Virhe ja sen seuraamukset	6	3.3. Vaikutukset eri kansalaisryhmien asemaan	45
Myyjän viivästys ja sen seuraamukset . .	18	4. Asian valmistelu	45
Yhtiön puolesta annettujen sitoumusten		4.1. Valmisteluvaiheet ja -aineisto	45
pätemättömyys	19	4.2. Lausunnot ja jatkovalmistelu	47
Ostajan maksuvelvollisuus ja maksuviiväs-		5. Riippuvuus muista esityksistä	47
tyksen seuraamukset	20	5.1. Asuinkiinteistön kauppa	47
1.3. Uustuotantoon verrattava korjausrakenta-		5.2. Takaajan asemaa koskevan lainsäädännön	
minen	21	uudistaminen	48
1.4. Käytetyn asunnon kauppa	22	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	48
Sovellettavat säännökset	22	1. Lakiehdotusten perustelut	48
Kauppasopimuksen sisältö	22	1.1. Asuntokauppalaki	48
Myyjän viivästys	23	1 luku. Yleiset säännökset	48
Virhe ja sen seuraamukset	24	2 luku. Osakkeenostajan suojaaminen ra-	
Ostajan sopimusrikkomukset	27	kentamisivaiheessa	52
Kaupan osapuolet ja kiinteistönvälittäjä .	28	3 luku. Käsiraha	75
1.5. Käsiraha	28	4 luku. Uuden asunnon kauppa	79
1.6. Valtion asuntolainoittamaan asuntotuotan-		5 luku. Muita säännöksiä asunnon ensim-	
toon ja yhtiöjärjestykseenperustuvaan kun-		mäisen myyjän ja laitetoimittajan	
nan lunastusoikeuteen liittyvä sääntely . .	30	vastuusta	122
1.7. Asunto-osuuskunnat	31	6 luku. Käytetyn asunnon kauppa	126
1.8. Ehdotuksen ulkopuolelle jäävät asunto-		7 luku. Erinäiset säännökset	140
kaupan muodot	31	8. luku. Voimaantulo	142
Asuinkiinteistöt	31	1.2. Laki kuluttajavalituslautakunnasta anne-	
Toisen maalla olevan asuinrakennuksen		tun lain muuttamisesta	143
kauppa	31	2. Tarkemmat säännökset ja määräykset	146
Taloelementtien kauppa ja rakennusurak-		3. Voimaantulo	146
ka	31	LAKIEHDOTUKSET	147
1.9. Rakennusvirheiden varalta toteutetut va-		1. Asuntokauppalaki	147
kuusjärjestelyt	32	2. Laki kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain	
1.10. Asuntokauppariitojen ratkaiseminen . .	32	muuttamisesta	171
1.11. Kansainvälinen kehitys ja ulkomainen		LIITTEET	174
lainsäädäntö	33	Rinnakkaistekstit	174
Tilanne muissa pohjoismaissa	33	Luonnos asuntokauppa-asetukseksi	178
Kansainvälinen kehitys rakentamisvastuu-			
kysymyksissä	34		
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset .	35		
2.1. Tavoitteet ja keinot niiden saavuttamiseksi	35		
Asunto-osakkeen kauppa	35		
Rakennusvirheiden korjaaminen	36		

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila

1.1. Asuntokaupan ja asuntotuotannon laajuus

Vuoden 1989 tilastojen mukaan Suomessa oli noin 2,15 miljoonaa asuinhuoneistoa, joista omistusasuntoja oli hieman yli 1,4 miljoonaa kappaletta. Vuoden 1988 tilastojen mukaan osakeasuntoja oli noin 670 000 eli 31,9 prosenttia asuntokannasta ja muita omistusasuntoja, esimerkiksi omakoti- ja paritaloja noin 755 000 eli 35,8 prosenttia asuntokannasta. Tilanteeseen ei 1990-luvun alussa ole tullut merkittäviä muutoksia. Omistusasumisella on siten Suomessa keskeinen merkitys asumismuotona.

Asuntotuotanto on 1970-luvun alkupuolelta lähtien ollut Suomessa väestömäärään suhteutettuna Euroopan huipputasoa. Vuosina 1980-1991 valmistui keskimäärin noin 50 300 uutta asuntoa vuodessa, joskin vuosittainen vaihtelu on ollut voimakasta. Suurimmillaan asuntotuotanto oli vuonna 1990, jolloin valmistui kaikkiaan yli 65 000 uutta asuntoa. Asuinrakentamisen arvo vuonna 1987 oli noin 16,3 miljardia markkaa. Yleisessä taloudellisessa tilanteessa tapahtuneiden muutosten myötä asuntotuotanto on selvästi vähentynyt vuosina 1991 ja 1992, mutta se on väestömäärään suhteutettuna edelleenkin selvästi muita pohjoismaita ja Euroopan unionin jäsenmaiden keskiarvoa suurempi.

Asuinrakennuksiin kohdistuvan korjausrakentamisen arvo oli vuonna 1987 noin 4,1 miljardia markkaa. Korjausrakentaminen tulee asuntokannan ikääntyessä lisääntymään, jolloin siihen käytettävien varojen suhteellinen osuus kasvanee merkittävästi. Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen Korjausrakentaminen 1990 -tutkimuksen mukaan tulisi kuluvan vuosikymmenen aikana perusparantaa vuosittain 65 000—70 000 asuntoa, joista pelkästään asuinkeuhkotilojen osuus olisi noin puolet.

Asuntokauppojen kokonaismäärästä ei ole täsmällistä tietoa, mutta yleisesti esitettyjen arvioiden mukaan 1980-luvun loppupuolella tehtiin vuosittain yhteensä noin 100 000—130 000 asuntokauppaa. Näistä noin 70 prosenttia koski käytettyjä asuntoja. Vuonna 1987 osakeasuntojen kokonaismyyntihinta oli leimaverotilastojen mukaan noin 23,2 miljardia markkaa. Vuosina 1991 ja 1992 vastaava

kokonaismyyntihinta oli 20,3 ja 19 miljardia markkaa. Leimaveroaikojen avulla laadittujen tilastojen mukaan 1980-luvun loppupuolella tehtiin osakeasuntojen kauppaa vuosittain hieman yli 80 000. Viime vuosina kauppajen määrä on yleisen talouskehityksen myötä selvästi vähentynyt, mutta vuonna 1990 tehtiin edelleenkin noin 49 000, vuonna 1991 53 000 ja vuonna 1992 59 000 asunto-osakekauppaa.

Edellä mainittujen tietojen valossa asuntojen uustuotannolla, korjausrakentamisella ja koko asuntokaupalla on huomattava kansantaloudellinen merkitys. Lisäksi on selvää, että asunnon hankinta on yksittäiselle asunnonostajalle hyvin suuri investointi.

1.2. Asuntojen uustuotanto

Organisaatio- ja rahoitusjärjestelmät

Asunto-osakeyhtiömuotoisissa asuntotuotannossa käytetään yleisesti kahta organisaatio- ja rahoitusjärjestelmää: perustajaurakointia ja perustajarakennuttamista.

Perustajaurakointi. Perustajaurakointijärjestelmässä asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana eli osakkaana, joka merkitsee perustettavan yhtiön osakkeita, on rakennusliikkeen omistaja tai siinä määrävässä asemassa oleva osakas taikka rakennusliikkeen lukuun toimiva henkilö. Perustajaosakkaita voi olla useampia kuin yksi, mutta yleensä heillä kaikilla on tosiasiallinen yhteys kyseiseen rakennusliikkeeseen.

Asunto-osakeyhtiön talo rakennutetaan kyseisellä rakennusliikkeellä, joka siten toimii urakoitsijana samalla, kun saman rakennusliikkeen edustajilla on perustajaosakkuuden tuoma määräysvalta rakennuttajana toimivassa asunto-osakeyhtiössä. Järjestelmän tunnusomainen piirre on, että urakoitsija ja rakennuttaja eli asunto-osakeyhtiö ovat rakentamisvaiheen aikana saman tahon määräysvallassa. Perustajaosakas solmiikin urakkasopimuksen tosiasiallisesti itsensä kanssa. Sopimuspuolten välillä ei siten rakentamishankkeen missään vaiheessa vallitse normaaleille sopimussuhteille tyypillistä vastakkainasettelua. Tällainen asetelma on sen sijaan olemassa asunnon perustajaosakkaan ja osakkeenostajien välillä: perustajaosakas edustaa asunnon tuottajaintressiä, kun taas osakkeenostajan mielenkiinto kohdistuu ensisijaisesti

ti rakentamishankkeen tekniseen toteutumiseen ja taloyhtiön taloudelliseen asemaan rakentamiskokouksen päätyttyä, jolloin yhtiön hallinto siirtyy osakkeenostajille.

Osakkeenostajan intressi rakennushankkeen toteuttamisessa perustuu siihen, että rakennushanke rahoitetaan suureksi osaksi myymällä yhtiön osakkeet tuleville asukkaille jo talon suunnittelu- tai rakentamiskokouksessa. Myynti tapahtuu omistuksenpidätysehdoin siten, että omistusoikeus myydyihin osakkeisiin siirtyy myyjältä ostajalle vasta talon valmistuttua ja kauppahinnan tultua kokonaan maksetuksi. Kauppahinta jaetaan yleensä eriin, jotka on maksettava vaiheittain jo rakennustyön kestäessä. Omistuksenpidätysehdon avulla perustajaosakkaat, käytännössä rakennusliike, säilyttävät määräysvallan asunto-osakeyhtiössä koko rakentamiskokouksen ajan samalla, kun ostajat maksavat kauppahintoja hankkeen rahoittamiseksi. Yhtiön hallinto siirtyy osakkeenostajille vasta talon valmistuttua.

Perustajarakennuttaminen. Perustajarakennuttamisen ja perustajaurakoinnin erona on, ettei asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana ole rakennusliikkeen omistaja tai edustaja vaan muu taho, esimerkiksi niin sanottu yleishyödyllinen rakennuttajayhteisö taikka muu yritys tai sen edustaja. Rakennushankkeen toteuttamiseksi käytetään perustajaosakkaaseen nähden ainakin periaatteessa ulkopuolista rakennusurakoitsijaa. Tällöin rakennuttajana toimiva asunto-osakeyhtiö ja urakoitsijana toimiva rakennusliike eivät ole rakentamiskokouksen aikana saman tahon määräysvallassa, joten myös urakkasopimussuhteessa vallitsee perustajaurakointiin verrattuna selvempi vastakkainasettelu osapuolten välillä. Perustajaosakkaiden ja urakoitsijan välillä saattaa kuitenkin näissäkin tapauksissa olla omistuspohjaan tai muihin vastaavanlaisiin intresseihin perustuvia yhteyksiä.

Perustajarakennuttamisessa on myös mahdollista, että urakkasopimuksen osapuolena ovat asunto-osakeyhtiön lukuun rakennuttajana toimiva perustajaosakas ja rakennusliike. Asunto-osakeyhtiö ei siten välttämättä ole urakkasopimuksen osapuolena.

RS-järjestelmä

Vapaarahoitteisissa asuntotuotannossa sovelletaan pankkien neuvottelukunnan aiemmin

rahalaitosten neuvottelukunta, toimesta aikaansaattua niin sanottua RS-järjestelmää, jonka tarkoituksena on parantaa ostajan asemaa perustajaurakointiin tai perustajarakentamiseen pohjautuvassa asuntotuotannossa sekä turvata luotonantajan asema. Järjestelmä on ollut käytössä vuodesta 1972 lähtien. Vuonna 1975 siihen tehtiin eräitä muutoksia. Nykyisin järjestelmän toiminnasta huolehtii Suomen Pankkiyhdistys.

RS-järjestelmä on pelkästään sopimusperustainen ja sen toimivuus perustuu pankkien keskinäiseen päätökseen siitä, ettei yksikään järjestelmään kuuluva pankki luotota rakennushanketta, joka ei liity RS-sääntelyn piiriin.

RS-järjestelmää sovelletaan:

1) jos pankki rahoittaa asunto-osakeyhtiötä tai kiinteistöyhtiötä, kun yhtiöiden osakkeita tarjotaan rakentamisaikana ostettavaksi yleisölle,

2) jos luotto myönnetään edellä tarkoitettua yhtiön perustajaosakkaalle yhtiön tiettyä rakennushanketta varten, tai

3) jos pankki rahoittaa vanhan rakennuksen korjausrakentamista ja rakennuksessa tehdään uudisrakennuksen rakentamiskokoukseen rinnastettavia korjauksia ja jos yhtiön osakkeita tarjotaan kaupaksi korjauskokouksen aikana.

RS-järjestelmän noudattamista suositellaan myös niissä tapauksissa, joissa asunto-osakeyhtiön rakennushanketta varten ei myönnetä pankista luottoa.

Ennen asunto-osakkeiden myynnin aloittamista RS-järjestelmän edellyttämistä toimenpiteistä ja menettelytavoista tehdään sopimus asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden, asunto-osakeyhtiön ja hanketta luottottavan pankin välillä. Sopimus tehdään erityiselle vakiolomakkeelle eli RS 2-lomakkeelle. Sopimuksen keskeisimmät ehdot ovat:

1) pankille on esitettävä alkuperäisinä yhtiötä koskeva täydellinen kaupparekisterin ote, yhtiöjärjestys, selvitys yhtiön omistus- tai vuokraoikeudesta rakennettavaan tonttiin tai tilaan, rasi- ja tonttisuunnitelma yhtiön kiinteistöistä ja rakennettavan talon taloussuunnitelma; asiakirjoista on annettava pankille oikeaksi todistetut jäljennökset tai ne on luovutettava alkuperäisinä pankin säilytettäväksi; taloussuunnitelma on aina luovutettava pankille alkuperäisenä; asunto-osakkeiden myynti voi alkaa sen jälkeen, kun edellä mainitut asiakirjat on esitetty pankille ja RS-sopimus on allekirjoitettu;

2) yhtiön osakekirjat ja niitä vastaavat niin

sanotut väliaikaistodistukset on painatettava turvapainatukseen erikoistuneessa painolaitoksessa pankin toimesta; osakekirjat ja väliaikaistodistukset on rakennusvaiheen ajaksi talletettava pankkiin kaikkien niiden lukuun, joiden oikeus kyseisiin asiakirjoihin on asianmukaisesti ilmoitettu pankille; pankki pitää osakekirjoista ja väliaikaistodistuksista luetteloa, johon merkitään perustajaosakkaat, osakkeiden ostajat sekä osakkeisiin kohdistuvat panttioikeudet ja panttausilmoitusten ajankohdat; perustajaosakkaiden on huolehdittava siitä, että pankille ilmoitetaan yhtiön osakkeita koskevista luovutustoimista kauppakirjojen kappaleilla sekä panttaustoimista panttaussopimusten jäljennöksillä välittömästi sopimusten allekirjoittamisen jälkeen; samoin on ilmoitettava tällaisten oikeustointen purkamisesta;

3) yhtiön osakkeista tehtävät kauppakirjat on laadittava pankkien neuvottelukunnan toimesta laaditulle RS 4-lomakkeelle;

4) perustajaosakkaiden on luovutettava pankin haltuun ostajien lukuun vakuus, joka on vähintään 10 prosenttia osakekauppojen kauppahintojen yhteismäärästä; vakuutena voi olla pankkitakaus, talletus tai luottovakuutus; vakuuden tarkoituksena on turvata ostajien saatavia perustajaosakkaan sopimusvelvoitteiden mahdollisesti jäädessä asianmukaisesti täytty-mättä; vakuuden on oltava pankin hallussa ennen vastaavan kauppakirjan allekirjoittamista; pankki merkitsee ostajan kauppakirjaan todistuksen vakuuden vastaanottamisesta; myös yhtiölle mahdollisesti annettavat rakennusaikaiset vakuudet eli vakuudet urakkasopimuksen täyttämistä on jätettävä pankin säilytettäväksi; pankki ei kuitenkaan vastaa vakuuden arvosta tai sen valvomisesta;

5) yhtiön taloussuunnitelma on laadittava pankkien neuvottelukunnan toimesta laaditulle lomakkeelle; taloussuunnitelman tulee olla kaikkien perustajaosakkaiden ja yhtiön allekirjoittama. yhtiön kiinteistöön saadaan kiinnittää enintään taloussuunnitelman edellyttämä määrä velkakirjoja; lisäksi kiinnitykset ovat mahdollisia, jos talon rakentamiskustannukset nousevat taloussuunnitelmalomakkeessa tarkoitettua ylivoimaisesta syystä; tällaisina syinä mainitaan muun muassa sota, liikekannallepano, kulkutauti, eräät lakot ja saarrot sekä muut täysin epänormaalit, ennakolta aavistamattomat, urakoitsijasta riippumattomat ja hänen estettäväkseen kohtuullisin kustannuksin mahdottomat tapahtumat; kaikki yhtiön omistamaa kiinteis-

töä rasittavat kiinnitetyt haltijavelkakirjat on ensin luovutettava pankin haltuun; pankki toimittaa velkakirjat rakennusaikaisen tai pitkäaikaisen luoton antajille yhtiön hallituksen pöytäkirjanotteilla ilmoitettavien osoitusten mukaisesti;

6) yhtiön rakennushanketta varten on avattava shekki-, postisiirto- tai muu tili, jolle osakkeenostajien suoritettavat kauppahintaerät ja yhtiölle otettavat lainat maksetaan; sekä

7) pankki ei vastaa rakennushankkeen taloudellisesta tai teknisestä onnistumisesta vaan ainoastaan siitä, että pankki täyttää sille RS-sopimuksen mukaan kuuluvat tehtävät.

RS-kauppasopimus

RS-järjestelmän piiriin kuuluvissa uustuotantokohteissa on rakennusvaiheen aikana solmittavat asunto-osakkeiden kauppasopimukset tehtävä erityiselle RS 4 -kauppakirjalomakkeelle, joka sisältää kaupassa noudatettavat ehdot. Sopimus tehdään kolmena kappaleena, joista yksi on toimitettava RS-pankille. RS-kauppakirjassa yksilöidään kaupan osapuolet ja kaupan kohde sekä mainitaan kiinteä kauppahinta ja kauppahintaerien maksuaikataulu.

Virhe ja sen seuraamukset

Myyjän suoritusvelvollisuus RS-kauppakirjan ja kauppalain mukaan. RS-kauppakirjan mukaan talo rakennetaan ostajalle esitettyjen piirustusten, työselitysten ja muiden kauppakirjassa yksilöityjen asiapapereiden mukaisesti. Kyseinen ehto määrittelee perustajaosakasmyyjän vastuun ostajalle rakennustyön tuloksesta ja myydyin asunnon rakenteellisista, teknis-taloudellisista seikoista sekä muista ulkoisista ominaisuuksista. Kauppakirjaan sisältyvien viittausten myötä rakennustyön teknistä toteutusta koskevat, yhtiön ja rakennusliikkeen väliseen urakkasopimukseen pohjautuvat asiakirjat tulevat osaksi perustajaosakkaan ja osakkeenostajan välistä sopimusta. Edellä mainittu RS-kauppakirjan ehto muodostaa siten yhtymäkohdan urakkasopimuksen ja osakekauppasopimuksen välillä.

Kauppalain (355/87) 17 §:n mukaan tavarana on muun muassa laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Jos myyty asunto ei fyysisiltä

ominaisuuksiltaan vastaa sitä, mitä osakkeenostajalla kauppasopimuksen perusteella on oikeus edellyttää, myyjän suoritus on virheellinen. Tällaisesta virheestä käytetään jäljempänä nimitystä *tekninen virhe*.

RS-kauppakirjan mukaan talon rakennustyöt rahoitetaan niitä varten laaditun ja kauppakirjaan liitetyn taloussuunnitelman mukaan. Myyjä vastaa kauppakirjan ehtojen mukaan ostajalle siitä, että yhtiöllä ei rakennusaikaiset verot ja maksut sekä kunnallistekniset liittymismaksut mukaan lukien ole talon valmistuttua ja tultua vastaanottotarkastuksen jälkeen luovutetuksi ostajien hallintaan enempää velkoja kuin taloussuunnitelma ja kauppakirjassa sallitut, ylivoimaisesta syystä johtuneet lisäkustannukset edellyttävät. Yhtiön kiinteistöä eivät saa rasittaa muut kiinnitykset kuin näiden luottojen vakuudeksi tarvittavat velkakiinnitykset.

Mainittujen ehtojen mukaan myyjä vastaa ostajalle myös siitä, että yhtiön taloudellinen tila yhtiön siirtyessä osakkeenostajien hallintaan vastaa sitä, mitä taloussuunnitelma ja sopimus muutoin edellyttävät. Jos taloudellinen tila ei ole taloussuunnitelman ja sopimusten mukainen, kyseessä on myyjän sopimusrikkomus, josta jäljempänä käytetään nimitystä *taloudellinen virhe*. Kauppalaissa taloudellista virhettä ei ole käsitelty erillisenä virhetyyppinä.

RS-kauppakirjassa olevan ehdon mukaan yhtiön yhtiöjärjestyksestä saadaan rakennusaikana muuttaa ostajaa ja mahdollista pantinhaltijaa kuulematta ainoastaan siinä tapauksessa, että se tapahtuu ostajan ja pantinhaltijan oikeuksia loukkaamatta ja yhtiön taloudellisen toiminnan perusteita muuttamatta.

Yhtiöjärjestykseen sisältyy määräyksiä muun muassa talon huoneistojaosta ja eri osakkeiden tuottaman hallintaoikeuden kohdistumisesta talossa oleviin huoneistoihin samoin kuin yhtiövastikkeiden määräytymisperusteista. Yhtiöjärjestyksestä koskevilla muutoksilla saattaa näin ollen olla merkitystä ostajan aseman kannalta. Jos yhtiöjärjestyksestä on muutettu edellä mainitun ehdon vastaisesti, kyseessä on myyjän sopimusrikkomus, josta jäljempänä käytetään nimitystä *yhtiöjärjestyksenvirhe*.

Kauppalaan 41 §:n mukaan myyjä vastaa osakkeenostajalle siitä, ettei kolmannella henkilöllä ole osakkeisiin parempaa oikeutta kuin ostajalla. Jollei muusta ole sovittu, ostajan on saatava sopimuksen mukaisesti omistusoikeus myytyihin osakkeisiin siten, ettei niitä rasita kolmannen henkilön pantti- tai muu vastaava

oikeus. Jos nämä edellytykset eivät täyty, kyseessä on niin sanottu *oikeudellinen virhe*.

Sopimusta täydentäviä arviointiperusteita. RS-kauppakirjan viittaus rakennussuoritusta, huoneiston varusteita ynnä muita seikkoja kuvaaviin asiakirjoihin ei yksinään anna tyhjentävää kuvaa myyjän suoritusvelvollisuuden sisällöstä ja siitä, millaisin perustein teknisen virheen olemassaoloa arvioidaan. Rakennusasiakirjoja täydentää virhearvioinnin kannalta muun muassa yleinen vaatimus hyvän rakennustavan noudattamisesta sekä siitä, että noudatetut tekniset ja muut vastaavat ratkaisut on valittu riittävällä huolellisuudella ja asiantuntevuksella.

Vaatimukseen hyvän rakennustavan noudattamisesta on nimenomaisesti viitattu sekä perustajaurakointia että perustajarakennuttamista koskevassa oikeuskäytännössä.

Rakennusurakoitsijan suoritusvelvollisuus. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1983) 1 §:ssä määritellään rakennusurakoitsijan pääsuoritusvelvollisuus. Sen mukaan urakoitsija on velvollinen sovitun urakkahintaa vastaan tekemään kaikki urakkasopimuksen ja siinä noudatettaviksi määrättyjen asiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet sekä aine- ja tarvikkehankinnat aikaansaadakseen kyseisissä asiakirjoissa määritetyn työntuloksen ja luovuttamaan sen sopimusasiakirjojen mukaisesti valmiina rakennuttajalle. Ehtojen 2 §:ssä määritellään erilaiset urakoitsijalle kuuluvat sivuvelvollisuudet.

Urakoitsijan vastuuta koskevien ehtojen (YSE 7 §) mukaan urakoitsija vastaa:

- laatimistaan ja laadittamistaan suunnitelmista ja hankkimistaan tiedoista sekä niiden mukaan tehdyistä töistä sekä laitteista ja niiden moitteettomasta toimivuudesta,

- asettamistaan ja toimeksiannostaan asetetuista mitoista,

- lakien ja asetusten sekä niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräysten noudattamisesta urakkaa toteutettaessa,

- ehtojen 6 §:ssä tarkoitetuista muutoksista ja, jollei toisin ole sovittu, lisätöistä samalla tavalla kuin muistakin sopimuksen perusteella hänelle kuuluvista velvollisuuksista, ja

- kaikkien urakkaan kuuluvien velvollisuuksiensa sopimuksenmukaisesta täyttämisestä.

Ehtojen 8 §:ssä käsitellään urakoitsijan vastuuta alaisistaan sekä käyttämistään asiantuntijoista ja muista yrityksistä. Ehtojen mukaan

urakoitsija vastaa alaistensa ja asiantuntijoidensa sekä urakan täyttämisen mahdollisesti käyttämiensä muiden yrittäjien töistä ja toimenpiteistä. Urakoitsija on velvollinen esittämään rakennuttajan hyväksyttäväksi tärkeimmät alihankkijansa ja -urakoitsijansa. Rakennuttajalta saatu hyväksyminen ei sopimusehtojen mukaan kuitenkaan vähennä urakoitsijan vastuuta kyseisten yritysten suorituksista.

Tekniset virheet. RS-kauppakirjan 9.2. kohdan mukaan myyjä vastaa ostajalle siitä, että vuositakuuajana yhtiön huoneistossa havaittavat, takuuseen sisältyvät puutteet ja viat korjataan joko urakoitsijan tai myyjän toimesta. Lisäksi myyjä vastaa siitä, että yhtiölle luovutetaan talon valmistuttua vuositakuuajan velvoitteiden täyttämiseksi vakuus, jonka määrä on kaksi prosenttia taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuksen hankintakustannuksista (9.3. kohta). Myyjän vastuu huoneistossa havaitun teknisen virheen korjaamisesta kytkeytyy RS-kauppakirjan edellä mainitun ehdon mukaan rakennusurakassa sovellettavaan niin sanottuun vuositakuujärjestelmään.

Rakennusurakkaehtojen (YSE 13 §) mukaan urakoitsija vastaa rakennuttajalle suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta yhden vuoden ajan eli takuuajan, jollei sopimusasiakirjoissa ole muuta määrätty. Takuu koskee myös lisä- ja muutostöitä. Urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan ne rakennussuorituksessa takuuajana ilmenneet virheet, puutteet ja haitat, joita urakoitsija ei näytä hänestä riippumattomasta syytä aiheutuneiksi. Takuuaika alkaa sinä päivänä, jolloin työn tulos vastaanottotarkastuksessa hyväksytään vastaanotetuksi. Jos vastaanottotarkastusta ei pidetä, takuu aika alkaa sinä päivänä, jolloin työn tulos otetaan käyttöön.

Takuuajan jälkeen urakoitsija vastaa rakennusurakkaehtojen mukaan vain sellaisista vioista ja puutteellisuuksista, joiden rakennuttaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta ja joita rakennuttaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuusta urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut vastaanottotarkastuksesta (YSE 14 §). Niissä tapauksissa, joissa alaurakoitsijalla on pääurakoitsijan takuuaikaa pitempi takuu aika, pääurakoitsija vapautuu ehtojen mukaan vastuusta siltä ajalta, joka ylittää hänen oman

vastuuajansa, jos hän toimittaa rakennuttajalle todistuksen, jossa alaurakoitsija sitoutuu vastuuseen suoraan rakennuttajalle, ja rakennuttaja hyväksyy pääurakoitsijan vapauttamisen.

Virheilmoitus. Rakennusurakkaehtojen mukaan (YSE 13 §) urakoitsijan on rakennuttajan pyynnöstä korjattava viipymättä sellaiset virheet, puutteet ja haitat, jotka vaikeuttavat työn tuloksen käyttöä tai edistävät rappeutumista. Muunlaisten virheiden osalta rakennusurakkaehdoissa lähdetään siitä, että korjaustyöt suoritetaan sen jälkeen, kun kohteessa on pidetty niin sanottu takuutarkastus, jossa ilmi tulleet virheet on todettu ja kirjattu. Takuutarkastus on rakennusurakkaehtojen mukaan toimitettava aikaisintaan kuukautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuuajan päättämispäivää ja viimeistään sanottuna päivänä uhalla, että takuu aika muuten jatkuu vielä yhden kuukauden.

Osakekauppasopimuksessa ei ole erityistä säännöstä virheilmoituksesta, joten noudatettaviksi saattavat tulla kauppalaian säännökset. Kauppalaian 32 §:n mukaan ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Kauppalaian säännös ei kuitenkaan johda siihen, että ostaja menettäisi oikeutensa vedota virheeseen myyjää vastaan, vaikka hän ilmoittaisikin virheestä vasta takuutarkastuksen yhteydessä eli siinä vaiheessa, jolloin virheestä on viimeistään ilmoitettava urakoitsijalle. Alalla noudatettavasta yleisestä käytännöstä johtuu, että ostaja voi ilman oikeudenmenetystä lykätä myös myyjälle kohdistetun virheilmoituksen tekemisen takuutarkastuksen yhteyteen.

Myyjän vastuu virheen korjaamisesta osakekauppasopimusten perusteella. Uuden osakeasunnon kaupassa kauppasopimusten osapuolina ovat asunto-osakeyhtiön perustajaosakaat myyjinä ja yksityiset asunnonhankkijat ostajina. Edellä mainitun rakennusurakkaehtoihin sisältyvät takuuehdot ja urakoitsijan vastuuta koskevat ehdot eivät sellaisinaan ole osa osakkeiden kauppasopimusta. Viimeksi mainittuun sopimukseen sisältyy vain RS-kauppakirjan mukainen täsmentämätön maininta siitä, että myyjä vastaa huoneistossa vuositakuuajana havaittavien, takuuseen sisältyvien puutteiden ja vikojen korjaamisesta. Ehdoissa ei yksilöidä tarkemmin edes sitä, mitä takuuehtoja viittaus vuositakuuseen tarkoittaa ja mistä ta-

kuun sisältö näin ollen käy ilmi. Asiyhteyden perusteella on kuitenkin pääteltävissä, että viittaus tarkoittanee yhtiön talon rakentamiseksi tehdyn urakkasopimuksen takuehtoja. Rakennusurakkaehtojen mukaan tämä merkitsee sitä, että korjausvelvoite koskee sellaisia rakennus-suorituksessa ilmeneviä vikoja ja puutteita, joiden urakoitsija ei näytä johtuneen hänen suorituksestaan riippumattomasta syystä. Jos huoneisto ei takuuajan päättyessä ole sopimuksen mukainen, myyjän tai urakoitsijan on näin ollen vastuusta vapautuakseen osoitettava, ettei kyseinen poikkeama ole virhe sopimusoikeudelliselta kannalta.

Rakennusurakkaehtojen mukaan takuu aika alkaa rakennuksen vastaanottotarkastuksesta tai, jos sellaista ei ole pidetty, rakennuksen käyttöönoton ajankohdasta. RS-kauppakirjan korjausvastuuta koskevaa ehtoa lienee tulkittava samalla tavoin.

Sen paremmin RS-kauppakirjan kuin rakennusurakkaehtojenkaan mukaan velvollisuutta takuuajana ilmenevien virheiden korjaamiseen ei ole rajoitettu esimerkiksi virheen korjaamismahdollisuuksien tai -kustannusten perusteella. Tästä huolimatta on ilmeistä, että korjausvelvollisuuden ulottuvuutta joudutaan arvioimaan myös teknis-taloudellisten näkökohtien valossa. Jos huoneistossa havaitun vian tai puutteen korjaaminen ei teknisistä syistä käy päinsä tai jos se aiheuttaisi virheen merkitykseen nähden kohtuuttomia kustannuksia, korjausvelvollisuuteen ei voitane vedota. Tämä periaate käy ilmi myös kauppalaain 34 §:n 1 momentista.

Siitä ajasta, jonka kuluessa korjausvelvollisuus on täytettävä, ei RS-kauppakirjassa ole muita määräyksiä kuin purun edellytyksiä koskevaan ehtoon (kauppakirjan 15.1. kohta) sisältyvä aikamääräys. Kyseisen ehdon mukaan ostajalla on oikeus purkaa osakekauppasopimus, jos kauppakirjan ehtoja olennaisesti rikottaan eikä ostajan esitettyä kirjallisen huomautuksensa sopimuksen rikkomisesta myyjälle korjausta tapahdu 30 päivän kuluessa huomautuksen tiedoksisaannista. Viittaus kauppakirjan ehtojen olennaiseen rikkomiseen koskee esimerkiksi sitä tilannetta, että rakennustyön havaitaan olevan olennaisella tavalla sopimuksen vastainen. Viittaus koskee kuitenkin myös itse korjausvelvollisuutta koskevaa ehtoa. Olennainen sopimusrikkomus voi näin ollen ilmetä myös siten, että huoneistossa havaitun virheen korjaaminen on laiminlyöty. Myös olennaista vähäisempi virhe yhdessä sitä koskevan korja-

usvelvollisuuden täyttämättä jäämisen kanssa voi siten muodostaa olennaisen sopimusrikkomuksen.

RS-kauppakirjassa ei ole säännöstä myyjän oikeudesta korjata virhe. Kauppalaain 36 §:n 1 momentin mukaan myyjällä on tällainen oikeus, vaikka ostaja ei vaatisikaan sitä. Korjaamalla virheen omalla kustannuksellaan ja ilman, että siitä aiheutuu ostajalle olennaista haittaa tai vaaraa ostajalle mahdollisesti aiheutuvien kustannusten korvaamatta jäämisestä, myyjä voi torjua ostajan muut seuraamusvaatimukset vahingonkorvausvaatimusta lukuun ottamatta.

RS-kauppakirjassa ei, toisin kuin rakennusurakkaehdoissa, ole määräyksiä myyjän vastuusta vuositakuuajan jälkeen. Kuten edellä todettiin, rakennusurakkasopimukseen sisältyy nimenomainen vastuunrajoitusehto, jonka mukaan urakoitsija on takuuajan jälkeen vapaa vastuusta lukuunottamatta sellaisia vikoja ja puutteita, joiden rakennuttaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta ja joita rakennuttaja ei kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuusta urakoitsija on vapaa kymmenen vuoden kuluttua vastaanottotarkastuksesta.

Koska mainitunlaista vastuunrajoitusehtoa ei sisälly RS-kauppakirjaan, sillä ei ole vaikutusta myyjän ja ostajan välisessä suhteessa. Myyjä on näin ollen takuuajan jälkeenkin osakekauppasopimuksen perusteella vastuussa ostajalle huoneistossa ilmenevistä teknisistä virheistä kauppalaain säännösten ja yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Vastuun asiallinen kesto on arvioitava tapauskohtaisesti ottaen huomioon, kuinka kauan myyjän suorituksen on yleisesti ottaen kestävä. Ostajan ilmoitusvelvollisuuden laiminlyöminen voi vaikuttaa vastuun kesto.

Ostajan oikeus vaatia osakekauppasopimuksen perusteella talossa ilmenneiden virheiden korjaamista rajoittuu kaupan kohteena olevassa huoneistossa havaittuihin virheisiin. Jos virhe kohdistuu useampiin huoneistoihin, niiden omistajat voivat yhdessä vaatia virheen korjaamista kokonaisuudessaan. Oikeuskäytännössä on lisäksi kuitenkin katsottu, että osakkeenostajan puhevaltaa osakekauppasopimukseen perustuvia vaatimuksia esittäessä voi käyttää myös asunto-osakeyhtiö. Vastaavasti osakekauppasopimus on saanut oikeuskäytännössä

merkitystä perustajaurakoitsijan vastuuperusteena myös silloin, kun kantajana on esiintynyt osakkeenostajien hallintoon siirtynyt asunto-osakeyhtiö, joka ei itse ole osakekauppasopimusten osapuolena. Asunto-osakeyhtiö on siis tässä suhteessa samastettu osakkeenostajiin.

Jos kyseessä on sellainen vika, joka asunto-osakeyhtiölain 78 §:n mukaan kuuluu taloyhtiön kunnossapitovastuun piiriin, yhtiöllä lienee oikeus vaatia virheen korjaamista siinäkin tapauksessa, että kyseinen virhe koskee vain yhtä tai joitakin talossa olevista huoneistoista.

Useimmat tekniset virheet ovat sellaisia, että myös muu kuin virheestä sopimuksen mukaan vastuussa oleva kykenee ne korjaamaan, eli kyseessä on niin sanottu yleistäyttöinen velvoite. Tällaista velvoitetta koskeva luontoissuoritustuomio pannaan tarvittaessa täytäntöön ulosottolain 3 luvun 4 §:n 1 momentin mukaisesti siten, että velkoja valtuutetaan tekemään tai teettämään suoritus velallisen kustannuksella. Jos velvollisuus virheen korjaamiseen tapauksesta johtuen on sellainen, että vain velallinen itse kykenee sen täyttämään, luontoissuoritustuomion täytäntöönpano on kuitenkin hankalampaa.

Jos myyjä tai urakoitsija ei täytä velvollisuuttaan virheen korjaamiseen asianmukaisesti, vastapuolen ei kuitenkaan ole välttämätöntä hankkia korjausvelvollista vastaan luontoissuoritustuomiota. Korjausta vaativalle osapuolella, olipa kyseessä osakkeenomistaja tai yhtiö, on kauppalain 36 §:n nojalla oikeus teettää korjaustyö ulkopuolisella urakoitsijalla, jos sopijapuoleen kohdistettu korjausvaatimus ei ole johtanut asianmukaiseen tulokseen tai jos olosuhteet ovat olleet sellaiset, ettei korjausta vaativan voida kohtuudella edellyttää jääneen odottamaan korjausta korjausvelvollisen puolelta. Ulkopuolisella teetetyn korjaustyön kustannukset ostaja tai yhtiö voi periä vastapuoleltaan sikäli kuin ne ovat kohtuudella olleet tarpeen virheen korjaamiseksi.

RS-kauppakirjaan sisältyvän ehdon mukaan asunto-osakeyhtiölle on talon valmistuttua luovutettava vuosittakuuajan velvoitteiden täyttämistä vakuus, jonka määrä on kaksi prosenttia taloussuunnitelman mukaisista rakennuksen hankintakustannuksista. Vakuus on tarkoitettu turvaamaan ensisijaisesti juuri korjausvelvollisuuden täyttämättä jäämisestä aiheutuneita korvaussaatavia. Vakuuden määrä ei ole mahdollisen korjausvelvollisuuden yläraja, mutta

korvaussaatavien yhteismäärä on etukäteen turvattu vain vakuuden määrällä.

Vakuuden laadusta ja muista vakuuteen liittyvistä kysymyksistä ei RS-ehdoissa, toisin kuin urakkasopimusehdoissa (YSE 4 §), ole tarkempia määräyksiä. Yleisimmin käytetty vakuuslaji lienee pankkitakaus.

RS-ehdoissa ei ole määräyksiä sellaisten tilanteiden varalta, että yhtiön ja eri osakkeenostajien mahdolliset kilpailevat saatavat ylittävät yhteismäärältään vakuussumman. Vakuuden turvaamien saatavien keskinäinen suhde on RS-järjestelmässä jätetty avoimeksi.

Urakoitsijan vastuu virheen korjaamisesta urakkasopimuksen perusteella. Kuten edellä mainittiin, asunto-osakeyhtiölle rakennettavaa taloa koskeva urakkasopimus tehdään asunto-osakeyhtiön ja rakennusliikkeen välillä. Perustajarakennuttamistapauksessa on myös mahdollista, että rakennuttaja huolehtii omista nimissään rakennuttajan tehtävistä, jolloin asunto-osakeyhtiö ei muodollisesti ole urakkasopimuksen osapuolena.

Kun urakkasopimus on tehty asunto-osakeyhtiön nimissä, yhtiö voi sopimusrikkomuksen ilmetessä käyttää urakkasopimukseen perustuvia oikeuksia urakoitsijaa vastaan. Osakkeenostajien määräysvaltaan siirtynyt yhtiö ei asiallisesti ottaen ole urakkasopimuksen osapuoli, koska urakkasopimus on tehty yhtiön ollessa asunnontuottajatahon määräysvallassa. Koska urakkasopimus on syntynyt asunnontuottajatahon itsekontrahtointimenettelyllä ja koska osakkeenostajilla yhtiön myöhemminä haltijoina ei ole ollut mitään mahdollisuuksia vaikuttaa sopimukseen, yhtiön ei ole katsottu tulevan sidotuksi urakkasopimuksen sisältöön sellaisenaan. Asunnontuottajan määräysvallassa olevalle urakoitsijalle ei ole oikeuskäytännössä myönnetty oikeutta vedota urakkasopimukseen sisältyviin vastuunrajoitusehtoihin suhteessa osakkeenostajien määräysvaltaan siirtyneeseen asunto-osakeyhtiöön. Asiaa käsitellään lähemmin vahingonkorvauskysymysten yhteydessä, missä sillä on eniten merkitystä. Periaate vaikuttaa kuitenkin osaksi myös virheen korjaamisvelvollisuuteen.

Niissä tapauksissa, joissa asunto-osakeyhtiö ei ole muodollisesti urakkasopimuksen osapuolena vaan joissa urakkasopimus on tehty rakennuttajan tehtävistä huolehtivan perustajarakennuttajan nimissä ulkopuolisen urakoitsijan kanssa, jää yhtiö jo muodollisestikin urakkasopimuksen ja sen sisältämien vastuunrajoituseh-

tojen ulkopuolelle. Toisaalta yhtiöltä puuttuu tällöin myös muodollinen oikeus vedota urakkasopimuksen sisältöön.

Rakennusurakkaehtojen (YSE 13 §) mukaan takuu aika on yleensä yksi vuosi vastaanottotarkastuksesta tai työn tuloksen käyttöönotosta lukien. Urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan ne rakennussuorituksessa takuuajana ilmenneet virheet, puutteet ja haitat, joiden urakoitsija ei näytä aiheutuneen hänestä riippumattomista syistä. Pääurakoitsijan vastuusta silloin, kun aliurakoitsijan tai alihankkijan myöntämä takuu aika on pääurakoitsijan takuu aikaa pitempi, on lisäksi erityisiä määräyksiä.

Sellaiset virheet, puutteet ja haitat, jotka vaikeuttavat työn tuloksen käyttöä tai edistävät rappeutumista, on urakoitsijan korjattava tai poistettava viipymättä (YSE 13 §). Muilta osin korjattavat virheet ja aika, jonka kuluessa korjaustyöt on suoritettava, yksilöidään niin sanotussa takuutarkastuksessa (YSE 57 §, 55 §).

Rakennusurakkaehtojen mukaan takuu aika alkaa yleensä sinä päivänä, jona rakennussuoritus vastaanottotarkastuksessa hyväksytään vastaanotetuksi. Vastaanottotarkastus voidaan järjestää joko urakoitsijan tai rakennuttajan pyynnöstä sen jälkeen, kun sopimuksen tarkoittama rakennuskohde on niin valmis, etteivät mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt estä rakennuksen käyttöönottoa (YSE 55 §). Vastaanottotarkastuksessa on todettava, onko aikaansaatu työn tulos sopimusasiakirjojen määräysten mukainen. Tarkastuksessa pidettävässä pöytäkirjassa on yksilöitävä muun muassa urakoitsijan vastattaviksi katsottavat virheet, puutteet ja haitat sekä aika, jonka kuluessa ne on korjattava tai poistettava, samoin kuin rahamäärä, joka pidätetään maksamatta olevasta urakkasumman osasta siksi, kunnes näin on tapahtunut (YSE 55 §).

Urakkaehtojen mukaan kummankin sopijapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa sillä uhalla, että oikeus näiden vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty (YSE 55 §). Eräät vaatimukset, jotka vastaanottotarkastuksessa on esitetty vain perusteiltaan, voidaan kuitenkin käsitellä tarkemmin erikseen järjestettävässä lopetuselvitystilaisuudessa.

Vastaanottotarkastusta koskevat urakkaehtojen määräykset rajoittavat rakennuttajan

mahdollisuuksia vedota tarkastuksen jälkeen sellaisiin rakennustyössä ilmeneviin virheisiin, jotka on voitu tarkastuksessa havaita. Myös vuositakuuehdoista käy ilmi, että vuositakuuvelvoitteet koskevat ainoastaan sellaisia virheitä, jotka ovat ilmenneet vastaanottotarkastuksen jälkeen.

Vastaanottotarkastusta suoritettaessa asunto-osakeyhtiö on yleensä vielä asunnontuotajatahon määräysvallassa, joten osakkeenostajat ovat tarkastuksessa osallisina vain heitä varten nimetyn rakennustyön valvojan välityksellä. Välimieskäytännössä on katsottu, etteivät urakoitsijan vastuuta rajoittavat urakkaehtojen määräykset estä osakkeenostajien määräysvaltaan siirtynyttä asunto-osakeyhtiötä vetoamasta virheeseen, jos vastaanottotarkastus on tehty yhtiön ollessa grynderin määräysvallassa. Oikeuskäytännöstä ei sen sijaan löydy selvää vastusta siihen, mikä merkitys ostajia edustavan rakennustyön valvojan osallistumisella tarkastukseen on urakoitsijan vastuun kannalta. Tiedossa ei myöskään ole ratkaisuja, jotka valaisisivat sitä, riippuuko asunto-osakeyhtiön sidonnaisuus vastaanottotarkastusta koskeviin urakkasopimusehtoihin siitä, missä määrin urakoitsijana toiminut rakennusliike on asunnontuotajatahon määräysvallassa. On kuitenkin ilmeistä, että urakoitsijan ollessa perustajaosakkaista tosiasiallisestikin riippumaton ei urakoitsijan ja rakennuttajan välillä vallitse sellaista etujen yhteyttä, joka on ollut keskeisenä perusteena edellä mainitussa välitystuomiossa.

Rakennusurakkaehtojen mukaan sopijapuolten on, jollei toisin sovita, toimitettava rakennuskohteessa takuutarkastus aikaisintaan kuu kautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuuajan päättymispäivää ja viimeistään sanottuna päättymispäivänä (YSE 57 §). Jos jompikumpi osapuoli ei ole ajoissa pyytänyt tarkastusta pidettäväksi määräaikaan mennessä, takuu aika jatkuu vielä yhden kuukauden, jonka aikana rakennuttaja on edelleen oikeutettu esittämään urakoitsijan takuuajan vastuuseen perustuvat vaatimuksensa. Takuutarkastuksessa yksilöidään muun muassa urakoitsijan vastattaviksi katsottavat virheet, puutteet ja haitat sekä aika, jonka kuluessa ne on korjattava tai poistettava. Tarkastuspöytäkirjaan on kirjattava myös tarkastuksessa syntyneet erimielisyydet. Takuutarkastukseen nähden noudatetaan muutoinkin soveltuvin osin vastaanottotarkastusta koskevia määräyksiä.

Kummankin sopijapuolen on näin ollen esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään takuutarastuksessa sillä uhalla, että oikeus näiden vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty.

Rakennusurakkaehdoissa ei ole nimenomaisesti määräystä siitä, merkitseekö vuositakuuehto urakoitsijalle paitsi velvollisuutta myös oikeutta suorituksessa olevien virheiden korjaamiseen. Kysymys on toisin sanoen siitä, onko rakennuttaja velvollinen antamaan urakoitsijalle kohtuullisen tilaisuuden korjata itse kohteessa havaitut virheet. Sopimusmääräyksen puuttumisesta huolimatta rakennusurakkaehtoja on tulkittu siten, että urakoitsijan korjausvelvollisuutta koskevat ehdot samalla merkitsevät rajoitusta rakennuttajan oikeuteen turvautua sopimusrikkomuksen johdosta muihin seuraamuksiin, esimerkiksi virheen korjaamiseen ulkopuolisella. Korjausvelvollisuuteen liittyvää korjausoikeutta voitaneen pitää vallitsevana oikeusperiaatteena, mikä ilmenee muun muassa kauppalain 36 §:stä.

Korjausvastuun toteuttaminen. Rakennusurakkaehdoissa olevan nimenomaisen määräyksen (YSE 13 §) mukaan rakennuttajan ei tarvitse hankkia urakoitsijaa vastaan suoritusuomiota korjausvelvollisuuden täyttämistä, vaan hän voi teettää korjaustyön ulkopuolisella urakoitsijalla ja periä tästä aiheutuneet kustannukset vastapuoleltaan, mikäli urakoitsija ei ole täyttänyt korjausvelvollisuuttaan sovituksessa tai muutoin kohtuullisessa ajassa.

Rakennusurakkaehtojen mukaan urakoitsija on velvollinen asettamaan rakennuttajalle vakuuden urakkasopimuksen kaikinpuolisesta täyttämistä (YSE 4 §). Vakuudeksi hyväksytään ehtojen mukaan joko rakennuttajan nimiin rahalaitokseen tehty rahatalletus, raha- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus tai muu rakennuttajan hyväksymä vakuus. Takuuajan vakuuden tulee olla voimassa kolme kuukautta yli takuuajan. Vakuudet on palautettava välittömästi sen jälkeen, kun urakoitsija on täyttänyt vakuuden tarkoittamat velvoitteensa. Ehdoissa ei ole erityisiä määräyksiä siltä varalta, että mahdollinen riita korjauskustannuksista tai muista korjaukseen liittyvistä seikoista on vireillä kolmen kuukauden kuluttua takuuajan päättymisestä.

Milloin asunto-osakeyhtiö ei ole muodollisesti urakkasopimuksen osapuolena, siltä puuttuu oikeus vedota urakkasopimuksen ehtoihin. Tämä oikeus kuuluu tällöin asunnontuottajalle,

joka on taloyhtiön lukuun toiminut rakennuttajana. Taloyhtiöllä on edellä todetun mukaisesti sen sijaan oikeus esittää asunnontuottajaa kohtaan vaatimuksia osakkeiden myyntisopimusten perusteella, mikä puolestaan lienee omiaan myötävaikuttamaan tämän halukkuuteen valvoa urakkasopimuksen mukaisten velvollisuuksien täyttämistä. Muussa tapauksessa asunnontuottaja voi joutua korvaamaan korjauskustannukset asunto-osakeyhtiölle tai yksittäisille osakkeenostajille.

Hinnanalennus osakekauppasopimuksessa. Hinnanalennuksen tehtävänä on tasapainottaa virhetilanteessa ostajan maksettavaksi tulevan hinnan ja hänen tosiasiallisesti saamansa suorituksen välinen suhde. Jos ostaja pitää kaupan kohteen siinä olevasta virheestä huolimatta, hänen ei tarvitse maksaa siitä täyttä hintaa.

Kauppalain 37 §:n mukaan ostajalla on oikeus hinnanalennukseen, jos virheen korjaaminen tai uusi suoritus ei tule kysymykseen tai jos sitä ei suoriteta kohtuullisessa ajassa virheilmoituksesta (rekламаatio). Hinnanalennus tulee kysymykseen riippumatta virheen syystä. Merkitystä ei siten ole esimerkiksi sillä, onko myyjä menetellyt huolimattomasti.

RS-kauppa kirjassa ei ole erityistä sopimusmääräystä hinnanalennuksesta. Näin ollen sovellettavaksi tulee edellä mainittu kauppalain 37 §. Ostajan vaatiessa hinnanalennusta sen määrä lasketaan kauppalain 38 §:n mukaan niin, että alennetun ja sopimuksen mukaisen hinnan välinen suhde vastaa virheellisen ja sopimuksen mukaisen tavararvon välistä suhdetta luovutusajankohtana. Käytännössä hinnanalennus joudutaan määrittämään ottamalla muun muassa huomioon virheen korjauskustannukset, virheestä aiheutuva tosiasiallinen haitta ja virheen oletettu vaikutus asunnon myyntiarvoon.

Eräs erityinen virhetyyppi, jonka kohdalla hinnanalennus voi tulla ajankohtaiseksi, on asunnon pinta-alan poikkeaminen sovituksista. Oikeuskäytännössä on pinta-alavirheen suuruuden lisäksi kiinnitetty huomiota siihen, kuinka suuri merkitys asunnon pinta-alatiedolla on ollut kauppaan.

Hinnanalennus rakennusurakkasopimuksessa. Rakennusurakkaehtojen mukaan sellaiset virheet, puutteet ja haitat, jotka eivät olennaisesti haittaa työn tuloksen käyttöä, voidaan (korjaamisen sijasta) sopia hyvitetäväksi arvovähennyksenä (YSE 13 §). Tällöin on itse asiassa kysymys hinnanalennuksesta.

Sopimusehdoissa käytetty nimitys "arvonvähennyshyvytys" viittaa siihen, että oikeus hyviytykseen syntyy vain, jos virheellä on vaikutusta huoneistojen jälleenmyyntiarvoon ja että hyviytyksen suuruus olisi määrättävä sen mukaan, kuinka suuri tämä vaikutus on. Suorituksen sopimuksenvastaisuus sinänsä ei tämän mukaan välttämättä merkitse sitä, että oikeus hinnanalennukseen syntyy. Epäselväksi jää, voiko esimerkiksi virhe, joka vähentää rakennuksen käyttöarvoa osakkeenostajille mutta jolla todennäköisesti ei ole vaikutusta huoneistojen jälleenmyyntiarvoon, oikeuttaa arvonvähennyshyviytykseen.

Osakekauppasopimuksen purku. RS-kaupakirjan mukaan ostajalla on oikeus purkaa osakekauppasopimus, jos kaupakirjan ehtoja rikotaan olennaisesti eikä ostajan esitettyä sopimusrikkomuksesta kirjallisen huomautuksen myyjälle korjausta tapahdu 30 päivän kuluessa huomautuksen tiedoksisaannista (RS 15.1). Sopimuksen purkamisen edellytyksenä on näin ollen sopimusrikkomuksen olennaisuus. Lisäksi edellytetään, että myyjälle on tehty asiasta kirjallinen virheilmoitus, jonka jälkeen myyjällä on kuukausi aikaa tilanteen oikaisuun ennen kuin sopimuksen purkaminen tulee kysymykseen. Sopimusehto on pääpiirteissään yhdenmukainen kauppalaain 37 ja 39 §:n mukaisten purkamisedellytysten kanssa. Kauppalaain mukaan ostaja saa purkaa kaupan, jos virheen oikaisu ei tule kysymykseen tai sitä ei suoriteta kohtuullisessa ajassa ja sopimusrikkomuksella on ostajalle olennainen merkitys sekä myyjä käsitti sen tai hänen olisi pitänyt se käsittää.

Jos ostaja purkaa sopimuksen, myyjä on velvollinen palauttamaan ostajan maksaman kauppahinnan sekä mahdollisesti suoritetuista muutos- tai lisätöistä perityt kustannukset. Ostajalla on myös oikeus saada myyjältä korkea kauppahinnasta ja lisätöistä suorittamilleen maksuille kaupakirjassa mainitun korkokannan mukaan maksupäivästä takaisinmaksupäivään saakka (RS 15.1).

Myyjän on suoritettava palautettava kauppahinta ja muut yllä mainitut erät osakkeita säilyttävälle rahalaitokselle ostajan ja mahdollisten pantinhaltijain lukuun (RS 15.3). Myyjällä on oikeus myydä osakkeet uudelleen vasta sen jälkeen, kun mainitut suoritukset ovat tulleet rahalaitokselle. Tämä määräys liittyy siihen, että ostajalla on kaupakirjan ehtojen mukaan panttioikeus osakkeisiin purkuun liittyvien saatavien vakuudeksi.

Myyjän vahingonkorvausvastuu osakekauppasopimuksen perusteella. Myyjän velvollisuudesta korvata ostajalle virheen tai muun myyjän sopimusrikkomuksen aiheuttama vahinko ei ole määräyksiä RS-kaupakirjassa. Siinä ei ole esimerkiksi vastinetta rakennusurakkaehtoihin sisältyvälle vastuunrajoitukselle, jonka mukaan vastuu vuositakuuajan päättymisen jälkeen ilmenneistä virheistä edellyttäisi myyjän puolelta törkeää tuottamusta. Myyjä ei näin ollen voi vedota tällaiseen vastuunrajoitukseen suhteessa osakkeenostajaan. Nimenomaisten vahingonkorvausehtojen puuttuessa myyjän vahingonkorvausvelvollisuutta on arvioitava kauppalaain säännösten perusteella.

Kauppalaissa vahingot on jaettu kahteen ryhmään: välittömiin ja välillisiin vahinkoihin. Välilliset vahingot luetaan lain 67 §:n 2 momentissa. Muita kuin kyseisessä säännöksessä mainittuja vahinkotyyppäjä pidetään välittöminä vahinkoina. Luetelluista välillisistä vahingoista asunto-osakkeen kaupan yhteydessä kysymykseen tulevat lähinnä vahinko, joka johtuu siitä, ettei asuntoa virheen vuoksi voida käyttää tarkoitettulla tavalla, sekä vahinko, joka johtuu muun omaisuuden kuin myydyn asunnon vahingoittumisesta. Lisäksi on mahdollista, että virheen tai sen vaatimien toimenpiteiden vuoksi ostajalle aiheutunut tulon menetys katsottaisiin välilliseksi vahingoksi 67 §:n 2 momentin 5 kohdan nojalla.

Kauppalaain 40 §:n 2 ja 3 momentin mukaan välilliset vahingot korvataan vain, jos virhe tai vahinko johtuu huolimattomuudesta myyjän puolella tai jos tavara kaupantekohetkellä poikkesi siitä, mihin myyjä oli erityisesti sitoutunut. Sen sijaan pykälän 1 momentin mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen välittömästä vahingosta, jonka hän kärsii virheen vuoksi, jollei myyjä osoita, että virheettömälle suoritukselle on ollut 27 §:n 1 tai 2 momentissa tarkoitettu este. Tällainen vapautusperuste on kyseessä, jos virhe johtuu myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota myyjän ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Asunnon teknisten virheiden osalta tällä korvausvastuun rajoituksella on käytännössä erittäin vähäinen merkitys. Silloin kun asunnossa on virhe, myyjälle syntyy siten säännönmukaisesti myös korvausvastuu välittömistä vahingoista. Oikeus-

käytäntöä kauppalaain voimassaoloajalta ei ole juurikaan ehtinyt kertyä.

Urakoitsijan korvausvastuu asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön ollessa talon rakentamista koskevan urakkasopimuksen osapuolena yhtiön ja urakoitsijan välistä suhdetta arvioidaan urakkasopimuksen ehtojen perusteella. Rakennusurakkaehdoissa on määräyksiä muun muassa urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuudesta.

Sopimusehtojen mukaan (YSE 10 §) urakoitsijan vastuu käsittää, jollei urakkasopimuksessa tai muissa ehtokohdissa toisin määrätä, velvollisuuden korvata rakennuttajalle kaikki ne vahingot, jotka rakennuttajalle aiheutuvat siitä, että rakennussuoritus jossakin suhteessa jää sovittuun nähden täyttämättä, samoin kuin ne muut vahingot, jotka rakennuttajaa kohtavat urakoitsijan vastuun piiriin kuuluvien seikkojen aiheuttamina. Urakoitsija ei kuitenkaan vastaa vahingoista, joita hän ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaan välttää. Urakoitsijan korvausvastuu perustuu siten huolimattomuuteen. Ehdossa todetaan lisäksi (YSE 11 §), ettei rakennuttajan taholta tapahtuva valvonta rajoita eikä vähennä urakoitsijan sopimuksenmukaista vastuuta.

Urakoitsijan vahingonkorvausvastuuseen vaikuttavat etenkin vuositakuuseen liittyvät sopimusehdot. Niiden mukaan rakennuksessa vuositakuuajana ilmenevien virheiden korjaaminen on yleensä ensisijainen virheen seuraamus. Jos urakoitsija viivyttelä korjausvelvollisuutensa täyttämiseksi, rakennuttajalla on urakkasopimusehtojen mukaan oikeus teettää työ urakoitsijan kustannuksella ilmoitettuaan asiasta sitä ennen kirjallisesti urakoitsijalle. Tämä oikeus on itsenäinen korjausvelvollisuuden tehoste, joten edellä mainittu ehtojen 10 §:n mukainen vahingonkorvausvelvollisuuteen liittyvä vapautumisperuste ei vaikuttane urakoitsijan velvollisuuteen korvata rakennuttajalle korjaustyön teettämisestä toisella aiheutuneet kustannukset.

Vuositakuuehtoihin liittyy myös takuuajan jälkeistä aikaa koskeva vastuunrajoitus (YSE 14 §). Sen mukaan urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen vain sellaisista virheistä, puutteista ja haitoista, joiden rakennuttaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä tai täyttämättä jääneestä suorituksesta ja joita rakennuttaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuusta urakoitsija on eh-

tojen mukaan vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut vastaanottotarkastuksesta.

Mainittu takuuajan jälkeistä aikaa koskeva ehto rajoittaa urakoitsijan YSE 10 §:n mukaista vahingonkorvausvastuuta. Oikeuskäytännössä on kuitenkin katsottu, ettei perustajaurakoitsija voi vedota kyseiseen vastuunrajoitukseen suhteessa osakkeenostajien määräysvaltaan siirtyneeseen asunto-osakeyhtiöön. Tämä kanta ilmenee muun muassa korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 1981 II 99. Ratkaisun perusteluissa todettiin, että vahingot olivat aiheutuneet rakennustyössä tapahtuneesta laiminlyönnistä ja että työ oli tältä osin toteutettu vastoin hyväksyttävää rakennustapaa. Tämän vuoksi ja kun rakennustoimisto, jolta korvausta jutussa vaadittiin, ei grynderinä eli asunto-osakeyhtiön perustajana ja sen rakennuksen rakentajana voinut vastuunsa rajoittamiseksi vedota rakennusurakkaehtojen mukaiseen vastuun rajoittamista koskevaan ehtoon, rakennustoimisto veloitettiin korvaamaan asunto-osakeyhtiölle aiheutuneiden vaurioiden korjaustöiden kustannukset.

Vastaavanlaisia ratkaisuja on löydettävissä myös perustajaurakointia ja perustajarakennuttamista koskevasta välimiesmenettelykäytännöstä. Niissäkin on kiinnitetty huomiota siihen, että ostajataho on urakkasuhteeseen nähden tosiasiallisesti ulkopuolisen asemassa, vaikkakin urakkasopimuksessa muodollisesti osapuolena oleva asunto-osakeyhtiö rakennusvaiheen jälkeen siirtyy ostajatahon määräysvaltaan.

Perustajarakennuttajan korvausvastuu asunto-osakeyhtiölle. Perustajarakennuttamistapauksessa asunto-osakeyhtiö ei välttämättä ole edes muodollisesti urakkasopimuksen osapuolena, vaan urakkasopimus voidaan tehdä perustajarakennuttajan ja rakennusliikkeen välillä. Tällöinkin rakennuttajan on katsottu olevan asunto-osakeyhtiölle vastuussa rakennustyön asianmukaisesta suorittamisesta. Perustajarakennuttaja ei näissäkään tapauksissa voi vedota rakennusurakkaehtojen mukaiseen vastuunrajoitukseen. Kyseiset ehdot eivät tällöin ole edes muodollisesti osa asunto-osakeyhtiön ja perustajarakennuttajan välistä sopimussuhdetta, ellei muusta ole nimenomaisesti sovittu. Vaikka rakennuttaja olisikin nimenomaisesti rajoittanut vastuutaan suhteessa asunto-osakeyhtiöön, häneltä saatettaisiin evätä oikeus vedota vastuunrajoitukseen yhtiön siirryttyä osakkeenostajien määräysvaltaan samankaltaisin perustein kuin tämä oikeus on evätty

perustajaurakoitsijana toimineelta. Tällöinkin vastuunrajoitus olisi asiallisesti syntynyt itsekontrahointitilanteessa rakennuttajan ja hänen määräysvallassaan olleen asunto-osakeyhtiön välillä.

Taloudellinen virhe. Perustajaosakas on osakekauppasopimuksen perusteella vastuussa osakkeenostajalle siitä, että asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila yhtiön siirtyessä osakkeenostajien hallintoon vastaa sitä, mitä rakennushanketta varten laadittu taloussuunnitelma ja sopimus muutoin edellyttävät. Yhtiön velat ja yhtiön kiinteistöä rasittavat kiinnitykset eivät tällöin saa ylittää taloussuunnitelman mukaisia määriä.

Osakkeenostajat ja heidän hallintoonsa siirtynyt yhtiö voivat saada suojaa rakennuttajataholle kuuluvien, yhtiön taloudellista tilaa koskevien velvoitteiden rikkomisen varalta paitsi rakennuttajatahon sopimusoikeudellisen vastuun perusteella myös yhtiön puolesta annettujen sitoumusten pätemättömyyttä sekä rakennuttajatahon yhtiöoikeudellista vastuuta koskevien periaatteiden nojalla. Näitä suojamuotoja käsitellään lyhyesti erikseen jäljempänä. Tässä yhteydessä kiinnitetään huomio asunnontuottajan sopimusoikeudelliseen vastuuseen osakkeenostajia kohtaan.

RS-kauppakirjassa ei ole erityisiä määräyksiä seuraamuksista, jotka tulevat kysymykseen, jos yhtiön taloudellinen tila ei rakennusvaiheen päätyttyä vastaa taloussuunnitelmaa. Sopimuksen purku on mahdollinen, jos kauppakirjan ehtoja rikotaan olennaisesti eikä oikaisua tapahdu 30 päivän kuluessa ostajan kirjallisesta huomautuksesta. Myös muut kauppalaain seuraamukset tulevat periaatteessa kysymykseen. Tärkein taloudellisen virheen seuraamus on hinnanalennus tai vahingonkorvaus.

RS-kauppakirjan 18 kohdan mukaan myyjän on luovutettava ostajalle kauppakirjaan perustuvien veloitustensa täyttämisen turvaamiseksi vakuus, joka on määrältään vähintään 10 prosenttia osakkeiden kauppahinnasta. Tämä vakuus on tarkoitettu turvaamaan muita kuin vuositakuuseen liittyviä myyjän veloituksia eli muun muassa juuri myyjän vastuuta taloussuunnitelman noudattamisesta.

Myyjän korvausvastuu taloussuunnitelman edellyttämän velkamäärän ja kiinnitysvastuiden ylittämisestä on RS-kauppakirjan ehtojen mukaan tuottamusperusteista, koska kauppakirjan 10 kohdan mukaan ostaja sitoutuu korvaamaan yhtiöjärjestyksessä vahvistetun vastikepe-

rusteen mukaisessa suhteessa rakennuskustannusten nousun aiheuttamat lisäkustannukset asunto-osakeyhtiölle tai hyväksymään näitä kustannuksia vastaavan lainan ottamisen yhtiölle, mikäli talon rakennuskustannukset ovat nousseet sopimuksessa yksilöidystä ylivoimaisesta syystä.

Rakennuttajatahon osakekauppasopimukseen perustuva vastuu taloussuunnitelman noudattamisesta kohdistuu yksittäisiin osakkeenostajiin. Koska taloussuunnitelman edellyttämien velkamäärien ylitys kuitenkin rasittaa välittömästi asunto-osakeyhtiötä itseään, lienee mahdollista, että asunto-osakeyhtiölle myönnettäisiin itsenäinen oikeus vaatia rakennuttajataholta korvausta taloussuunnitelman noudattamatta jättämisen johdosta vastaavaan tapaan kuin yhtiölle on myönnetty itsenäinen oikeus esittää rakennuttajatahoa vastaan tekniseen virheeseen perustuvia korvausvaatimuksia ilman, että se edellyttäisi kaikkien osakkeenostajien myötävaikutusta. Yhtiön ja osakkeenomistajien samastamisesta ei taloudellisen virheen osalta kuitenkaan ole julkaistua oikeuskäytäntöä, mikä johtunee osaksi siitä, että kyseisissä tilanteissa on yhtiön hyväksi voitu nojautua muihin oikeussuojakeinoihin, lähinnä yhtiön puolesta tehdyn sitoumuksen pätemättömyyteen ja rakennuttajatahon yhtiöoikeudelliseen vastuuseen.

Perustajaurakoitsija tai -rakennuttaja voi välttää taloudellisesta virheestä johtuvan korvausvastuunsa osakkeenomistajia kohtaan vapauttamalla asunto-osakeyhtiön ylimääräisistä velka- ja kiinnitysvastuista. Tällöin on kysymyksessä eräänlainen virheen korjaaminen. Mahdollisuuksia tällaisiin järjestelyihin rajoittaa kuitenkin se, että ne edellyttävät velkojan suostumusta ja myötävaikutusta, mikä puolestaan edellyttää, että asunnontuottaja voi turvata velkojan saatavat muulla tavoin.

Yhtiöjärjestysvirhe. Edellä todettiin myyjän olevan RS-kauppakirjan mukaan vastuussa siitä, ettei asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä rakennusaikana muuteta ostajaa ja mahdollista pantinhaltijaa kuulematta muutoin kuin siinä tapauksessa, että muutos ei loukkaa ostajan ja pantinhaltijan oikeutta eikä muuta yhtiön taloudellisen toiminnan perusteita. Myös tämän velvollisuuden rikkominen voi oikeuttaa ostajan kauppalaain mukaisiin seuraamuksiin, lähinnä purkamaan kauppasopimuksen. Ostaja voi myös vaatia sopimusrikkomuksen johdosta vahingonkorvausta. Korvausvaatimuksen turva-

na on tässä tapauksessa se vakuus, määrältään vähintään 10 prosenttia kauppahinnasta, joka myyjän on RS-kauppakirjan mukaan asetettava ostajan lukuun, jotta kauppa sitoisi ostajaa.

Yhtiöoikeudellisesti asunnontuottajan määräysvallan aikana toteutettu yhtiöjärjestyksen muutos on yleensä pätevä ja se jää osakkeenostajien käytettävissä olevien yhtiöoikeudellisten suojakeinojen ulottumattomiin. Ostajan suoja on näin ollen asunnontuottajan sopimusoikeudellisen vastuun varassa.

Oikeudellinen virhe. Myyjä vastaa ostajalle myös siitä, että ostaja sopimuksen mukaisesti saa omistusoikeuden kaupan kohteeseen ja että kaupan kohdetta ei sopimuksesta poiketen rasita kolmannen henkilön pantti- tai muu vastaava oikeus. RS-järjestelmällä on erityisesti pyritty estämään sellaisia tilanteita, joissa kolmannella henkilöllä olisi ostajaa parempi oikeus kaupan kohteina oleviin osakkeisiin. Seuraavassa tarkastellaan ensin tällaisten virhetilanteiden torjumiseksi käytettyjä suojakeinoja ja sen jälkeen oikeudellisen virheen seuraamuksia myyjän ja ostajan välisessä suhteessa.

Asunto-osakeyhtiölain 19 §:n mukaan osakekirjan ja väliaikaistodistuksen luovutus- ja panttaustilanteissa sovelletaan velkakirjalain (622/47) 13 ja 14 §:n säännöksiä juoksevista velkakirjoista. Se, jolla on osakekirja tai väliaikaistodistus hallussaan ja joka asiakirjaan yhtiön toimesta tehdyn merkinnän taikka isännöitsijäntodistuksen mukaan on viimeksi merkitty omistajana osakeluetteloon, on tällöin edellytettävä olevan velkakirjalain 13 §:n 2 momentissa tarkoitetun kaltainen oikeus määrätä osakekirjasta tai väliaikaistodistuksesta. Velkakirjalain 14 §:n mukaan osakkeen luovutuksen tai pantinsaaja saa hyväksyä niin sanotun saantosuojan, jos luovuttajalla tai pantinsaajalla on 13 §:n 2 momentissa tarkoitetun kaltainen luovutuslegitiimaatio, ja osakekirja on luovutuksen- tai pantinsaajan hallussa. Lisäksi häneltä edellytetään vilpittöntä mieltä.

Osakekirjojen hallinnan luovutuksen perusteella on, yhdessä osakkeenostajan vilpittömän mielen kanssa, ratkaiseva merkitys arvioitaessa, milloin ostaja saa suojatun aseman kaksoisluovutustilanteiden tai osakkeiden panttauksen varalta. RS-järjestelmässä väliaikaistodistukset ja osakekirjat ovat rakennusvaiheen ajan RS-pankin hallussa. Varsinaisia hallinnan luovutuksia ei tänä aikana tapahdu, vaan luovutuksen korvaa osakekaupasta tai panttauksesta

tehtävä ilmoitus RS-pankille eli niin sanottu denuntiaatio.

Osakkeiden kaksoisluovutusten riski on RS-järjestelmän myötä olennaisesti vähentynyt. RS-järjestelmän mukaan osakekirjat ja väliaikaistodistukset on painatettava Suomen Pankin setelipainossa, nykyisin SETEC, joten niiden kaksoiskappaleita ei voine esiintyä. RS-pankille tehtävän denuntiaatio-ilmoituksen johdosta mahdolliset kaksoisluovutukset puolestaan tulevat helposti ilmi jo aikaisessa vaiheessa.

Omistusoikeuden ja omistuksenpidätykseen liittyen ostajan tulevan omistusoikeuden kannalta oikeudellinen virhe voi syntyä tilanteissa, jossa ensimmäisen ostajan kanssa on tehty osakkeiden luovutusta koskeva kauppa-sopimus, mutta myyjä on sittemmin myynyt osakkeet toiselle ostajalle ennen kuin ensimmäisen ostajan saannosta on tehty ilmoitusta RS-pankille. Jos toisen ostajan saannosta ilmoitetaan RS-pankille ennen ensimmäisen ostajan saannon ilmoittamista, ja toinen ostaja on sekä kaupan että myös denuntiaation ajankohtana vilpittömässä mielessä, hän saa osakkeisiin paremman oikeuden kuin ensimmäinen ostaja. Tällöin ensimmäisen ostajan kannalta kysymyksessä on oikeudellinen virhe.

Ostaja voi välttää tällaisen tilanteen tekemällä osakekaupastaan mahdollisimman nopeasti ilmoituksen RS-pankille tai huolehtimalla siitä, että ilmoitus tehdään myyjän toimesta. RS-kauppakirjalomakkeen yläreunassa on muistutus, jonka mukaan ostajalle kuuluva kauppa-kirjan kappale on viipymättä esitettävä RS-pankille. RS-kauppakirjan 7 kohdassa on myös määräys, jonka mukaan kappale kauppa-kirjaa on välittömästi toimitettava RS-pankille. Kauppakirjassa ei täsmennetä, kumman osapuolen asiana on huolehtia ilmoituksen tekemisestä. Ostajan suojan kannalta on välttämätöntä, että RS-pankki saa ilmoituksen kaupasta, joten viime kädessä ostajan on asemansa turvaamiseksi varmistauduttava ilmoituksen tekemisestä, vaikka ilmoituksen tekeminen olisi sopimuksessa jätetty myyjän tehtäväksi.

Ostajan omistusoikeuteen kohdistuva oikeudellinen virhe saattaa johtua myös myyjän puutteellisesta luovutuskompetenssista. Myyjä ei voi luovuttaa osaketta tai väliaikaistodistusta, joka ei ole hänen hallinnassaan. Asiakirjan ei tarvitse olla fyysisesti myyjän hallussa, vaan se voi olla myös sellaisen kolmannen tahon eli tässä tapauksessa RS-pankin hallussa, joka hoitaa asiakirjaa myyjän puolesta ja tunnustaa

tämän oikeuden. Osakekirjojen ja väliaikaistodistusten säilyttäminen RS-pankin hallussa riittää yleensä varmistamaan, että myyjän luovutuskompetenssissa mahdollisesti olevat puutteet havaitaan ajoissa. Käytännössä myyjän puutteelliseen luovutuskompetenssiin perustuva oikeudellinen virhe lieenee ostajan vilpittömän mielen suoja huomioon ottaen harvinainen ilmiö.

Esimerkkinä rakennushankkeen yhteydessä tyypillisestä panttauksesta on tilanne, jossa perustajaosakas on ennen merkitsemisensä osakkeiden myymistä pantannut ne esimerkiksi rakennushanketta varten tarvittujen tilapäisen lisärahoituksen vakuudeksi. Jos luotonantajana tällöin on, kuten yleensä on tavallista, pankki, osakkeiden tulevaa ostajaa suojaa pankkien keskinäiseen sopimukseen perustuva käytäntö, jonka mukaan myymättömien asunto-osakkeiden panttauslausekkeeseen on liitettävä ehto siitä, että panttaus raukeaa heti, kun pantattusta osakkeesta on tehty kauppa. Raukeamiseksi käytettäessä panttioikeus ei siten rasita ostajalle myytyjä osakkeita kaupanteon jälkeen, vaikka panttaussopimus ja sitä koskeva ilmoitus RS-pankille on tehty ennen kauppasopimusta. Voidaan pitää ilmeisenä, että panttaussopimuksen osapuolten mahdollinen myöhempi sopimus raukeamislausekkeen sivuuttamisesta on tehoton osakkeenostajaan nähden, koska lauseketta on pankkikäytännössä sovittu noudatettavan juuri ostajan etujen turvaamiseksi.

Kun pantinsaajana ei ole rahalaitos vaan esimerkiksi tavarantoimittaja, joka on sitoutunut luotolla toimittamaan asunnontuottajalle rakennusmateriaalia, panttaussopimukseen ei todennäköisesti useinkaan sisälly edellä mainitun kaltaista raukeamiseksi. Tästä huolimatta on oikeuskirjallisuudessa katsottu, ettei panttaukseen voida vedota suhteessa osakkeista myöhemmin kaupan tehneeseen asunnonostajaan. Tämä näkemys perustuu siihen, että jo ennen yksittäisten RS-osakekauppojen tapahtumista osakkeenostajat on otettava huomioon oikeudellisesti merkityksellisenä, kollektiivisena etutahona, kun kyseessä on pantinsaaja, joka tuntee tai jonka voidaan edellyttää tuntevan perustajaurakointia, -rakennuttamista ja RS-järjestelmää. Vaikka pantin antaneella perustajaosakkaalla on panttaushetkellä muodollinen panttauskompetenssi, panttaus synnyttää asunnonostajatahon ennakoitavissa olevalle omistajaintressille ennakoimattoman rasituksen. Tä-

män kannan mukaan asunnontuotantoon liittyviä olosuhteita käytännössä tuntevan pantiksiottajan voidaan katsoa menettelevän hyvän liiketavan vastaisesti, jos hän ottaa osakkeet pantiksi aikomuksin pitää pantin voimassa myös asunnonostajatahon rasitukseksi, ja panttaukseen voisi mainitunlaisissa tapauksissa vedota vain sellainen pantinsaaja, joka ei ollut selvillä ja jonka ei voida edellyttääkään olleen selvillä asunnontuotantojärjestelmän toimintaperiaatteista.

Osakkeiden panttaaminen perustajaosakkaan toimesta sen jälkeen, kun sopimus osakkeiden myymisestä on tehty, voi RS-järjestelmässä vain harvoin johtaa siihen, että panttaukseen voitaisiin vedota myös asunnonostajaa vastaan. Mainitunlainen tilanne voi tulla kysymykseen, jos panttauksesta ilmoitetaan RS-pankille ennen kuin ilmoitus panttausta edeltäneestä kaupasta on tehty ja pantinsaaja on ollut vilpittömässä mielessä.

Pantinsaajalle asetettavaa selonottovelvollisuutta, vaikkakaan ei juuri RS-järjestelmän vaan valtion lainoittaman perustajaurakointin yhteydessä, on käsitelty korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1983 II 101. Ratkaisussa katsottiin, ettei panttaus ollut tehokas osakkeenostajaa vastaan, koska pantinsaaja oli jättänyt selvittämättä, oliko pantiksi tarjotut osakkeet panttaushetkellä jo myyty, vaikka tämä alaa tuntevana tahona oli ollut tietoinen siitä, että asunto-osakkeet oli tarkoitettu edelleen myytäviksi. Ratkaisu ei anna selvää vastausta esimerkiksi siihen, täytyykö pantinsaajan vilpittömän mielen vaatimus sillä, että osakkeita koskevasta myyntisopimuksesta on otettu selkoa RS-pankilta. Ottaen huomioon, mitä edellä todettiin ennen osakekauppaa tehdyn panttauksen tehokkuudesta ostajaa kohtaan, on kuitenkin todennäköistä, ettei rakentamisan alan käytäntöä tunteva voi vedota panttaukseen suhteessa myöhempään asunnonostajaan, vaikka RS-pankki ei olisi panttausajan kohtaan mennessä saanut kauppasopimuksesta tietoa tai ilmoittanut saamaansa tietoa pantinsaajalle.

Jos osakkeita rasittaa kolmannen henkilön oikeus tai sellaisesta esitetään todennäköinen väite, kysymyksessä on sellainen oikeudellinen virhe, johon ostaja voi kauppalaan 41 §:n perusteella vedota suhteessa myyjään. RS-kaupakirjassa ei ole nimenomaisia ehtoja oikeudellisen virheen seuraamuksista. Kysymykseen tulevat siten kauppalaan 41 §:ssä mainitut seuraa-

mukset eli käytännössä lähinnä kaupan purkaminen ja vahingonkorvaus. Myyjä voi torjua kaupan purkamisen, jos hän heti voi vapauttaa osakkeet niihin kohdistuvista kolmannen tahon oikeuksista. Ostajalla on kuitenkin oikeus vahingonkorvaukseen. Kauppalain 41 §:n 2 momentin mukaan ostaja on aina oikeutettu vahingonkorvaukseen vahingosta, joka johtuu jo kaupantekoaikana olemassa olleesta oikeudellisesta virheestä, jos hän ei tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää virheestä. Muissa tapauksissa oikeus vahingonkorvaukseen määräytyy kauppalain 40 §:n mukaisesti. Viimeksi mainitun säännöksen mukaisella erottelulla välittömän ja välillisen vahingon kesken ei kuitenkaan käytännössä ole juurikaan merkitystä, koska oikeudellinen virhe kaupanteon jälkeen harvoin voi syntyä myyjästä riippumattomalla tavalla.

Myyjän viivästys ja sen seuraamukset

RS-järjestelmän piiriin kuuluvan asunnon kaupan yhteydessä RS-kauppakirjaan merkitään osakkeita vastaavan huoneiston arvioitu valmistumisaika. Jos huoneiston valmistuminen viivästyy ehdoissa määritellystä ylivoimaisesta syystä, arvioitu valmistumisaika voi kauppakirjan ehtojen (RS 11 kohta) mukaan kuitenkin siirtyä. Tällöin siirtyvät vastaavasti myös ostajan maksettavien kauppahintaerien maksupäivät. Syyt, joita RS-kauppakirjassa pidetään ylivoimaisina esteinä ja jotka siten oikeuttavat arvioidun valmistusajan kohdan lykkäämiseen, on lueteltu RS-kauppakirjan 10 kohdassa. Näitä ovat muun muassa sota, liikekannallepaho, eräät työtaistelutoimet sekä täysin epänormaalit ja ennakolta aavistamattomat tapahtumat, jotka eivät johdu urakoitsijasta ja joita ei voi kohtuullisin kustannuksin välttää.

RS-ehtojen mukaan (RS 15.1. kohta) ostajalla on oikeus purkaa sopimus, jos kauppakirjan ehtoja olennaisesti rikotaan, eikä ostajan esitettyä myyjälle asian johdosta kirjallisen huomautuksen korjausta tapahdu 30 päivän kuluessa huomautuksen tiedoksisaamisesta. Tätä ehtoa on ainakin asunnontuottajapuolella pyritty tulkitsemaan siten, että purku ei tule kysymykseen, jos viivästys johtuu ehtojen 10 kohdassa tarkoitettusta ylivoimaisesta syystä, koska tällöin ei ole kysymys kauppakirjan ehtojen rikkomisesta. Tämä merkitsisi sitä, että samalla kun mainitunlaisesta ylivoimaisesta

syystä johtuvat lisäkustannukset talon rakentamisessa siirrettäisiin ostajatahon kannettaviksi, ostajat eivät voisi turvautua sopimuksen purkamiseen.

Purkuoikeuden rajoitus yhdessä ylivoimaisesta esteestä aiheutuvien lisäkustannusten siirtämistä ostajan kannettaviksi koskevan sopimusehdon kanssa turvaa tehokkaasti asunnon tuottajan aseman, mutta ostajan kannalta tilanne voi sen sijaan muodostua sekä taloudellisesti että asumisen kannalta vaikeaksi etenkin, jos viivästys kestää kauan. RS-ehtojen mukainen purkuoikeuden rajoitus poikkeaa kauppalain 5 luvun mukaisista periaatteista siinä, että ylivoimaiseen esteeseen rinnastettava seikka ei kauppalain mukaan sinänsä rajoita ostajan purkuoikeutta vaan ainoastaan myyjän vahingonkorvausvelvollisuutta. Yleisten sopimus oikeudellisten periaatteiden perusteella voitaneenkin katsoa, että riittävän pitkä viivästys saattaa oikeuttaa kaupan purkamiseen. RS-ehtojen vuoksi viivästyksen syyllä lienee kuitenkin merkitystä sen arvioimisessa, milloin viivästys oikeuttaa kaupan purkamiseen. Tämä lienee perusteltua myös sen vuoksi, että ostajien rahoituspanoksella on olennainen merkitys rakennushankkeen toteuttamisessa. Purkumahdollisuuden laaja käyttäminen viivästystilanteissa saattaisi vaarantaa rakennushankkeen loppuunsaattamisen.

Muissa kuin RS-ehdoissa tarkoitetun ylivoimaisen syyn aiheuttamissa viivästystilanteissa myyjätaho saa hyväksen 30 päivän pituisen lisäajan asunnon saattamiseksi luovutuskuntoon. Lisäaika lasketaan sopimusehdon mukaan siitä, kun myyjä on kirjallisena saanut tiedoksi ostajan huomautuksen. Ostaja saa purkaa kaupan vasta, jos huoneisto ei valmistu lisäajan kuluessa. Tältäkin osin RS-kauppakirjan ehdot ovat ostajan kannalta ainakin periaatteessa ankarampia kuin kauppalaki. Kauppalain 25 §:n 1 momentin mukaan ostaja saa purkaa kaupan myyjän viivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomuksella on ostajalle olennainen merkitys ja myyjä käsitti tämän tai hänen olisi pitänyt se käsittää. Pykälän 2 momentin mukaan ostaja voi myös asettaa myyjälle lisäajan sopimuksen täyttämistä varten, ja jollei lisäaika ole kohtuuttoman lyhyt, hän saa purkaa kaupan, jos myyjä ei luovuta kaupan kohdetta lisäajan kuluessa.

RS-kauppakirjan purkuehto näyttää sanamuotonsa mukaan edellyttävän, että 30 päivän lisäajan laskeminen voi alkaa vasta, kun sopi-

musrikkomus on jo tapahtunut. Jos ostaja haluaa purkaa sopimuksen ennakoidun viivästyksen perusteella, hänen on tukeuduttava kauppalaan 62 §:ään. Sen mukaan ostaja voi purkaa kaupan jo ennen kuin sopimuksen täyttämisen ajankohta on käsillä, jos on käynyt selväksi, että purkamiseen oikeuttava sopimusrikkomus tulee tapahtumaan. Jotta ostaja voisi vedota tähän säännökseen, viivästyksen on oltava sellainen, ettei asunnon luovuttaminen 30 päivän sisällä ole objektiivisesti arvioiden mahdollista. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon, onko viivästyksen syynä sopimuksen 10 kohdassa tarkoitettu ylivoimainen este. Ostajan ilmoitus kaupan purkamisesta ennakoidun viivästyksen perusteella jää kuitenkin vaille vaikutusta, jos myyjä heti asettaa hyväksyttävän vakuuden sopimuksen täyttämisestä.

Rakennustyön viivästyessä RS-ehdoissa tarkoitettu ylivoimaisesta syystä lykkääntyvät myös ostajan maksettavien kauppahintaerien erääntymisajankohdat. Kauppakirjassa ei sen sijaan ole nimenomaisia määräyksiä kauppahintaerien maksamisesta siinä tapauksessa, että viivästys johtuu muusta kuin edellä tarkoitusta ylivoimaisesta syystä. Kauppalaan 22, 23 ja 42 §:n mukaan ostaja saa kuitenkin vaatia sopimuksen täyttämistä ja pidättyä kauppahinnan maksamisesta siksi, kunnes vaadittava vaihe on saavutettu. Lisäksi ostaja voi käyttää pidättymisoikeuttaan turvataksaan myös muut viivästyksen samoin kuin virheeseenkin perustuvat vaatimuksensa.

RS-kauppakirjassa ei ole määräyksiä ostajan oikeudesta vaatia viivästyksen johdosta vahingonkorvausta myyjältä, joten noudatettavaksi tulee kauppalaan 27 §. Sen mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen myyjän viivästyksestä aiheutuneista vahingoista, jollei myyjä osoita, että viivästys johtuu hänen vaikutusmahdollisuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Välillisten ja välittömien vahinkojen korvattavuus määräytyy samojen periaatteiden mukaan kuin virheenkin osalta (ks. edellä virheen seuraamuksia koskevaa kohtaa). RS-kauppakirjassa edellytetty 10 prosentin vakuus on käytettävissä myös viivästyksestä aiheutuneiden vahinkojen korvaamiseen.

Osakkeenostajien lisäksi myös asunto-osakeyhtiö saattaa olla oikeutettu vaatimaan korva-

uksia rakennustyön viivästymisen johdosta. Tällöin vaatimuksen perusteena on rakentamista koskeva urakkasopimus. Rakennusurakkaehtojen 20 §:n mukaan kyseeseen tulee lähinnä viivästyssakko, joka on yleensä 0,25 prosenttia urakkahinnasta kultakin täydeltä viivästysviikolta, kuitenkin enintään 15 viikolta. Viivästyssakkoa ei kuitenkaan makseta siltä osin kuin viivästys johtuu seikasta, jonka perusteella urakoitsijalla on oikeus saada pidennys urakka-aikaan. Nämä perusteet määritellään rakennusurakkaehtojen 21—28 §:ssä. Niistä 21 §:n määräykset vastaavat RS-kauppakirjan ehtojen 10 kohtaa.

Yhtiön puolesta annettujen sitoumusten pätemättömyys

Asunnonostajataho on oikeuskäytännössä saanut suojaa perustajaosakkaana toimivan rakennuttajan tai urakoitsijan asunto-osakeyhtiön puolesta tekemiä toimenpiteitä ja niistä aiheutuvia taloudellisia rasitteita vastaan myös siten, että tietynlaisten asunto-osakeyhtiön puolesta tehtyjen sitoumusten ei ole katsottu sitovan asunto-osakeyhtiötä. Etenkin 1960-luvulla esiintyi tapauksia, joissa asunnonostaja oli väärinkäyttänyt rakennusvaiheen aikaista asemaansa asunto-osakeyhtiössä antamalla yhtiön kiinteistöön tai yhtiön tontinvuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitettyjä velkakirjoja vakuudeksi urakoitsijana toimineen rakennusliikkeen velasta ulkopuoliselle yhtiölle. Lukuisissa tällaisia tilanteita koskeneissa ratkaisuisaan korkein oikeus katsoi, etteivät panttaukset sitoneet asunto-osakeyhtiötä, koska perustajaosakkaat olivat ylittäneet toimivaltansa eikä pantinsaaja ollut vilpittömässä mielessä.

RS-järjestelmässä tällaisia väärinkäytöksiä on pyritty välttämään sillä, että perustajaosakkaat ja asunto-osakeyhtiö sitoutuvat RS-sopimuksessa kiinnittämään asunto-osakeyhtiön omistamaan kiinteistöön velkakirjoja enintään määrän, jonka taloussuunnitelma edellyttää luottoja asunto-osakeyhtiölle otettavan. Huomioon otetaan myös tontin tai tilan maksamattoman kauppahinnan panttioikeus. Sopimuksen mukaan ylivoimaisena pidettävästä syystä johtuvan rakennuskustannusten nousun edellyttämä lisäluoton tarve oikeuttaa kuitenkin tarvittaviin lisäksi kiinnityksiin.

Perustajaosakkaat ja asunto-osakeyhtiö sitoutuvat RS-sopimuksessa myös luovuttamaan

kaikki asunto-osakeyhtiön kiinteistöä rasittavat kiinnitettyt haltijavelkakirjat ensin pankin haltuun. Muista kiinteistöön kiinnitetyistä velkakirjoista kuin haltijavelkakirjoista mainitut sopijapuolet sitoutuvat toimittamaan RS-pankille asianomaisen velkojan todistuksen kiinnitetyn velan määrästä ja ehdoista. RS-pankki luovuttaa haltijavelkakirjat rakennusaikaisen tai pitkäaikaisen luoton antajille asunto-osakeyhtiön hallituksen pöytäkirjan otteella ilmoitettavan osoituksen mukaisesti. Koska RS-järjestelmän edellytetään olevan ainakin rakennuslalla toimivien tahojen tiedossa, mahdollisuudet asunto-osakeyhtiötä sitovien kiinnitysten aikaansaamiseen yli sen, mitä taloussuunnitelma ja ylivoimaisena pidettävästä syystä aiheutuneet lisäkustannukset edellyttävät, ovat melko vähäiset.

Perustajaurakoitsijan ja -rakennuttajan toimivaltaa rajoittavat periaatteet koskevat myös muita kuin kiinnitysvelkoja. RS-järjestelmässä ei niiden varalta kuitenkaan ole erityisiä turvajärjestelyjä. Oikeuskäytännöstä voidaan esimerkiksi mainita korkeimman oikeuden ratkaisut KKO 1964 II 29, KKO 1976 II 71 ja KKO 1981 II 164. Kahdessa ensimmäisessä tapauksessa perustajaosakkaiden katsottiin ylittäneen toimivaltansa hyväksyessään asunto-osakeyhtiön puolesta vekselin, joka oli tarkoitettu vakuudeksi rakennusliikkeen velasta. Vekselit eivät sitoneet asunto-osakeyhtiötä, koska velkojien olisi pitänyt olla selvillä asunto-osakeyhtiön toimialasta ja asunto-osakeyhtiön rakennusvaiheeseen liittyvistä järjestelyistä. Viimeksi mainitussa tapauksessa puolestaan toimivallan ylitystä ei katsottu tapahtuneen. Ratkaisujen perusteella vaikuttaa siltä, että viimeisessä tapauksessa velkojan vilpittömän mielen vaatimusta on arvioitu jossain määrin lievemmin kuin aikaisemmissa tapauksissa.

Eräissä tapauksissa on asunto-osakeyhtiön toimialaan sinänsä kuuluvat, perustajaosakkaiden suorittamat toimet katsottu yhtiötä sitomattomiksi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (228/29) 33 §:n nojalla.

Ostajan maksuvelvollisuus ja maksuviivästyksen seuraamukset

Kauppahinta ja leimavero. Ostajan maksettava kauppahinta samoin kuin myytyjä osakkeita vastaava osuus asunto-osakeyhtiön lainoista käyvät ilmi RS-kauppakirjasta. Näiden

lisäksi ostajan on RS-kauppakirjan mukaan maksettava kaupasta menevä leimavero.

Kauppahinta on sopimusehtojen mukaan pääsääntöisesti kiinteä. Liikevaihtoverotusta koskevien säännösten muuttuminen kaupanteon jälkeen siten, että asunnon hintaan vaikuttavista tarvikkeiden hankinnasta sekä työ- ja muiden palvelussuoritusten tekemisestä on suoritettava liikevaihtoveroa muutettujen säännösten mukaan, kuitenkin korottaa tai alentaa vastaavasti ostajan maksettavaa kauppahintaa (RS-kauppakirjan 17 kohta).

Huoneistoon tehtävistä muutos- tai lisätoista on ehtojen mukaan sovittava kirjallisesti ostajan ja urakoitsijan välillä, ja niistä veloitetaan tai hyvitetään ostajaa erikseen. Tällaisista toista aiheutuvat lisäkustannukset on, jollei toisin ole sovittu, suoritettava ehtojen mukaan vaadittaessa urakoitsijalle tai hänen määräämälleen muutos- tai lisätyön valmistuttua.

Rakennuskustannusten nousu. RS-kauppakirjan mukaan ostaja sitoutuu korvaamaan yhtiöjärjestyksessä vahvistetun vastikeperusteen mukaisessa suhteessa rakennuskustannusten nousun aiheuttamat lisäkustannukset asunto-osakeyhtiölle tai hyväksymään lisäkustannuksia vastaavan lainan ottamisen yhtiölle, jos rakennuskustannukset ovat nousseet ehdoissa määritellyn ylivoimaisen syyn vuoksi (RS 10 kohta). Tällä ehdolla on liittymäkohtia rakennusurakkaehtojen sopimusehtoihin, joiden mukaan rakennuttajan on osallistuttava ylivoimaisen esteen vuoksi aiheutuneiden lisäkustannusten korvaamiseen (YSE 35—38 §). Lisäkustannusten korvausvelvollisuuden perusteena oleva ylivoimainen syy on määritelty yhtenevästi sekä rakennusurakkaehdoissa että RS-ehdoissa. Rakennusurakkaehdoissa on kuitenkin yksityiskohtaisia määräyksiä siitä, mitkä kustannukset rakennuttaja on velvollinen korvaamaan urakoitsijalle (YSE 35 §).

Kuten edellä kohdassa Myyjän viivästys ja sen seuraamukset todettiin, ostaja ei RS-ehtojen mukaan voi vetäytyä sopimuksesta purkamalla kaupan ylivoimaisen syyn aiheuttaman viivästyksen perusteella.

Kauppahinnan maksaminen. RS-kauppakirjaan merkitään kauppahinnan maksuaikataulu. Maksuerät voidaan sopia erääntyviksi joko määräpäivinä tai rakennusvaiheen mukaan. Jos asunnon valmistuminen viivästyy edellä käsitellyn ylivoimaisen syyn vuoksi, siirtyvät vastaavasti myös jäljellä olevien maksuerien maksupäivät.

RS-järjestelmässä kauppahinta maksetaan myyjän lukuun asunto-osakeyhtiön pankkitilille. Tällainen järjestely on otettu käyttöön maksusuoritusten väärinkäyttömahdollisuuksien vähentämiseksi. Kun ostajat maksavat kauppahinnat asunto-osakeyhtiön tilille, ne sisältyvät yhtiön kirjanpitoon ja niiden käyttämistä rakennushankkeen edistämiseen voidaan valvoa.

Maksuviivästyksen seuraamukset. Jollei kauppahinnan maksuerää suoriteta määräaikaan mennessä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästysajalta eräpäivästä lähtien viivästyskorkoa. Kauppahintaerä katsotaan RS-kauppakirjan mukaan määräajassa suoritetuksi, jos se on eräpäivään mennessä suoritettu johonkin rahalaitokseen kauppakirjassa mainitulle asunto-osakeyhtiön tilille. Ehtojen mukaan ei siis edellytetä maksun tulleen eräpäivään mennessä perille ja kirjatuksi yhtiön tilille.

Jos kauppahintaerä suoritetaan ennen eräpäivää, ostajalla on oikeus saada sille hyvityskorkoa maksupäivän ja eräpäivän väliseltä ajalta.

Viivästyskoron samoin kuin hyvityskoronkin korkokannan merkitsemistä varten kauppakirjaan on varattu tyhjä tila. Koska korkolain säännökset viivästyskorosta ovat pakottavia myös asunnonostajan hyväksi, korkokanta voi olla enintään 16 prosenttia.

RS-kauppakirjan ehtojen mukaan myyjällä on oikeus purkaa kauppa, jos ostaja ei suorita sopimuksessa mainittuja maksuja 15 päivän kuluessa maksujen erääntymisestä eikä, myyjän tehtyä sopimuksen rikkomista kirjallisen huomautuksen ostajalle, täytä maksuvelvollisuuttaan 15 päivän kuluessa huomautuksen tiedoksisaannista (RS 15 kohta). Myyjän purkaessa sopimuksen ostajalla on oikeus saada maksamansa kauppahinta takaisin myyjältä lisättyinä muutos- ja lisätöiden kustannuksilla. Niistä otetaan kuitenkin huomioon vain se osa, jolla kyseessä olevan huoneiston käyvän arvon voidaan katsoa töiden johdosta nousseen. Ostajan on puolestaan suoritettava myyjälle korvauksena kaupan purkautumisesta määrä, joka vastaa kolmea prosenttia osakkeiden sovitusta kauppahinnasta, sekä määrä, jolla huoneiston käyvän arvon voidaan katsoa alentuneen suoritettujen muutos- tai lisätöiden vuoksi tai siksi, että ostaja on käyttänyt huoneistoa. Tämän lisäksi ostaja voi joutua korvaamaan myyjälle vahingon, jonka ostaja maksuviivästyksellä on aiheuttanut myyjälle. Edellä mainittu kolmen

prosentin sopimussakkoluonteinen korvaus ei, toisin kuin muu vahingonkorvaus, edellytä myyjältä näyttöä vahingoista.

Ostajalle palautettavat maksut suoritetaan osakekirjoja säilyttävälle rahalaitokselle ostajan ja mahdollisten pantinhaltijain lukuun.

1.3. Uustuotantoon verrattava korjausrakentaminen

Asuntojen laajamittainen korjausrakentaminen on yleistynyt viime vuosikymmeninä, ja kaupunkien kerrostalokannan vanhetessa on oletettavissa, että toiminta tulee entisestään yleistymään. Korjausrakentamisella on liitty-mäkohtia asuntojen uustuotantoon sellaisissa tapauksissa, joissa korjaukset ovat laajuutensa puolesta rinnastettavissa uuden rakennuksen rakentamiseen ja joissa asuntoja tarjotaan ostettavaksi korjausrakentamistyön kestäessä.

Käytännössä uustuotantoon rinnastettava korjausrakentaminen tapahtuu siten, että jokin sijoittaja tai yritys, useimmiten rakennusliike, ostaa koko osakekannan tai huomattavan osan siitä sellaisesta olemassa olevasta asunto-osakeyhtiöstä tai kiinteistöosakeyhtiöstä, jonka omistama rakennus on peruskorjauksen tai nykyaikaistamisen tarpeessa. Usein kysymyksessä on yhtiö, jonka asunnoista suuri osa on vuokra-asuntoina. Osakekannan ostamisen kautta rakennusliike saa yhtiössä määräysvalan, joka on verrattavissa perustajaosakkaan valtaan uustuotantokohteessa. Tämän jälkeen laaditaan rakennuksen korjaussuunnitelma ja yhtiöjärjestykseen tehdään mahdollisen uuden huoneistojaon edellyttämät muutokset. Korjausrakentamistöiden rahoittamisesta solmitaan RS-sopimus pankin kanssa, ja asuntoja aletaan markkinoida ostajille. Korjausrakentamista koskevat urakkasopimukset solmitaan samalla tavoin kuin uustuotannossakin. Tapauksesta riippuen tilanne on rinnastettavissa perustajarakentamisiin tai perustajarakennuttamiseen.

Yleensä asunnot pyritään myymään korjausrakentamistöiden kestäessä, ja kauppahintoja käytetään hankkeen rahoittamiseen samalla tavoin kuin asuntojen uustuotannossakin. Kauppasopimukseen sisältyvien omistuksenpidätysehtojen turvin rakennusliike säilyttää määräysvalan yhtiössä koko korjausrakentamishankkeen ajan, ja kunkin ostajan omistusoikeus osakkeisiin tulee voimaan vasta korjausrakentamishankkeen päätyttyä, kun kauppahinta on kokonaan

maksettu. Niissä tapauksissa, joissa kohteesta on tehty RS-sopimus, osakkeenostajilla on samanlainen suoja kuin vastaavanlaisten uustuotantokohteiden kohdalla. Osakekirjat ovat tällöin peruskorjausvaiheen ajan RS-pankin hallussa ja ostajilla on panttioikeus niihin kauppahinnan vakuudeksi. Myyjä on lisäksi velvollinen asettamaan vähintään 10 prosentin suuruisen vakuuden kaupan ehtojen täyttämistä. Korjausrakentamisen kestäessä tehdyn osakekaupan osapuoliasetus sekä osapuolten oikeudet ja velvollisuudet ovat siten täysin rinnastettavissa uuden asunnon kauppaan.

1.4. Käytetyn asunnon kauppa

Sovellettavat säännökset

Käytetyn asunnon kaupasta ei ole olemassa erityissäännöksiä, joten siihen sovelletaan kauppalakia. Lain 3 §:stä johtuu, että laki tulee sovellettavaksi vain, jollei kauppasopimuksesta tai tavasta, jota on pidettävä sopijapuolia sitovana, johdu muuta. Sopimukseen sisällytetty kauppalaisista poikkeava ehto syrjäyttää siten vastaavan lain säännöksen. Periaatteessa voidaan sopia myös, että kauppaan ei lainkaan ole sovellettava kauppalaista säännöksiä. Tällöinkin on kuitenkin tarvittaessa löydettävä sovellettavat oikeusohjeet, ja koska kauppalaki suurelta osin ilmentää sopimusoikeuden alalla vallitsevia yleisiä periaatteita, se ei tällöinkään jää vaille merkitystä. Kauppalaista säännöksiä voidaan myös pitää yhtenä keskeisenä vertailukohtana arvioitaessa osapuolten kesken sovitujen ehtojen kohtuullisuutta.

Asuntojen markkinointia koskevilla säännöksillä on myös merkitystä asuntokaupan kannalta silloin, kun myyjänä tai kaupan välittäjänä on kiinteistönvälittäjä tai muu elinkeinonharjoittaja. Kuluttajansuojalain 2 luvun 6 §:n nojalla annettu asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (847/83) sisältää luettelon seikoista, jotka elinkeinonharjoittaja on velvollinen ilmoittamaan asunnon markkinoinnin eri vaiheissa. Näitä seikkoja on tarkemmin käsitelty ehdotetun asuntokauppalaan 4 luvun 15 ja 27 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa. Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuudesta ostajalle on lisäksi säännöksiä kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettussa laissa (686/88). Säädettyä tiedonantovel-

vollisuudella on merkitystä muun muassa arvioitaessa ostajan selonottovelvollisuuden laajuutta laissa tai asetuksessa mainitun seikan osalta.

Kauppasopimuksen sisältö

Päästyään yksimielisyyteen kauppahinnasta ja muista kaupan ehdoista myyjä ja ostaja solmivat asunto-osakkeista kauppasopimuksen. Periaatteessa kauppasopimus voi olla suullinen, mutta käytännön syistä sopimus on lähes poikkeuksetta kirjallinen. Sopimuksessa yksilöidään asunto, josta kaupassa on kysymys, sekä kaupan muodollinen kohde eli osakkeet, jotka oikeuttavat kyseisen asunnon hallintaan. Sopimuksesta käyvät säännönmukaisesti ilmi myös kauppahinta, maksuaikataulu, jollei kyseessä ole käteiskauppa, sekä omistusoikeuden siirtymisen ja hallinnan luovutuksen ajankohta. Sopimukseen saatetaan myös sisällyttää ehtoja maksuviivästyksen tai hallinnan luovutuksen viivästymisen johdosta maksettavasta korvauksesta tai viivästyskorosta. Yleinen on myös ehto, jonka mukaan kaupasta mahdollisesti menevän leimaveron maksaa ostaja.

Käytetyn asunnon kauppasopimukseen liittyy usein lausuma, jonka mukaan ostaja on nähnyt asunnon ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä. Vastaavataapaista yleislauseketta saatetaan käyttää myös asunnon taloudellisista ja oikeudellisista seikoista annettujen tietojen osalta. Lausekkeen sisältönä on tällöin useimmiten se, että ostaja myöntää tutustuneensa asunnosta esitettyyn isännöitsijäntodistukseen, asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sekä viimeisimpään tilinpäätökseen ja mahdollisesti myös seuraavan tilikauden talousarvioon.

Mainitunlaisten ehtojen merkitystä rajoittaa kauppalaan 19 §, jonka mukaan "sellaisena kuin se on" -ehdoin tai muuta samankaltaista varaumaa käyttäen myydyssä kohteessa on katsottava olevan virhe, jos se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut sen ominaisuuksista tai käytöstä ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Edelleen kaupan kohteessa on virhe myös, jos myyjä on ennen kaupantekoa laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta kohteen ominaisuuksista tai käyttöä koskevasta olennaisesta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja

josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Lausekkeesta huolimatta asunnossa voidaan katsoa olevan virhe myös, jos se on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla sen hinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen on ollut perustelua aiheutta edellyttää.

Kauppahinnan maksamiseen ja sen yhteydessä mahdollisesti tarvittaviin vakuusjärjestelyihin liittyvät seikat ovat yleensä asioita, joista käytetyn asunnon kaupassa joudutaan sopimaan yksityiskohtaisesti kunkin tapauksen tarpeiden mukaan. Jos osa kauppahinnasta jää velaksi, myyjällä on tarve saada vakuus siitä, että loput kauppahintaerät maksetaan ajallaan. Ostajalla on puolestaan tarve saada vakuus siitä, että hänen jo maksamansa kauppahintaerät voidaan palauttaa, jos kauppa jostain syystä purkautuu. Lisäksi ostajan on saatava varmuus siitä, että osakekirja luovutetaan hänelle viimeistään, kun koko kauppahinta on maksettu ja muut mahdolliset sopimusvelvoitteet täytetty. Ostajan ja myyjän intressien sovittamiseksi pankkialalla on käytössä menettelytapoja, joilla molempien osapuolten edut voidaan turvata.

Myyjän kauppahintasaatava voidaan turvata joko omistuksenpidätysehdoin tai perustamalla myyjälle panttioikeus myytyihin osakkeisiin loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Omistuksenpidätysehto muotoillaan yleensä siten, että omistusoikeus siirtyy vasta kaikkien kauppahintaerien tultua täysin maksetuiksi. Ostajan asema suojataan panttioikeudella osakkeisiin. Panttioikeuden tehon edellytyksenä on, että pantti luovutetaan ostajalle tai sitä säilytetään kolmannen tahon, esimerkiksi pankin, hallussa ostajan lukuun. Menettely varmistaa sen, ettei myyjä voi luovuttaa osakekirjoja toiselle, joka vilpittömän mielen suojan kautta voisi saada paremman oikeuden osakkeisiin kuin alkuperäisellä ostajalla oli. Kun kauppa solmittaessa osakkeita rasittaa useasti myös myyjän velan vakuudeksi annettu panttioikeus, turvataan ostajan oikeudet myöntämällä hänelle toissijainen panttioikeus osakkeisiin.

Myyjän viivästys

Asunnon hallinnan luovuttamista koskeva sopimusehto sisältää useimmiten päivämäärän,

johon mennessä asunnon on vapauduttava ostajan käyttöön. Ehdon tehosteena on usein sopimussakkolauseke, jonka mukaan myyjä joutuu maksamaan tietyn rahasumman jokaiselta alkavalta viikolta tai päivältä, jolla hallinnan luovutus lykkääntyy myyjän vastuulla olevasta syystä. Joissain tapauksissa sopimus saattaa sisältää myös ehdon siitä, milloin myyjän viivästys oikeuttaa ostajan purkamaan kaupan.

Asunto-osakkeen kaupassa viivästystä on arvioitava sekä osakekirjojen että itse asunnon osalta. Jos sopimuksessa ei ole luovutuksen ajankohtaa tai viivästyksen seuraamuksia koskevia ehtoja, sovellettavaksi tulee näiltä osin kauppalaki. Lain 9 §:n mukaan kaupan kohde on yleensä luovutettava kohtuullisen ajan kuluessa kaupanteosta. Lain 10 §:n mukaan myyjällä ei kuitenkaan ole luovutusvelvollisuutta ennen kuin kauppahinta on maksettu, ellei hän ole nimenomaisesti myöntänyt luottoa tai maksunlykkäystä.

Myyjän viivästyksen seuraamuksista säädetään kauppalaan 5 luvussa. Jollei muuta ole sovittu, viivästys voi oikeuttaa ostajan pidättymään kauppahinnan maksamisesta, vaatimaan sopimuksen täyttämistä tai purkamaan kaupan sekä lisäksi vaatimaan vahingonkorvausta.

Kauppalaan 23 §:n mukaan ostaja saa vaatia sopimuksen täyttämistä, jollei sen täyttämislle ole voittamatonta estettä. Myyjä ei myöskään ole velvollinen täyttämään sopimusta, jos se edellyttäisi häneltä uhrauksia, jotka ovat kohtuuttomia verrattuna ostajalle sopimuksen täyttämistä koituvaan etuun. Asunnon kaupassa tällaisia tilanteita saattaa aiheutua esimerkiksi asunnonvaihtoketjussa syntyvien odottamattomien ja vaikeiden rahoitusongelmien vuoksi.

Kauppalaan 25 §:n mukaan kaupan purku tulee myyjän viivästyksen seuraamuksena kysymykseen, jos sopimusrikkomuksella on ostajalle olennainen merkitys ja myyjä käsitti tämän tai hänen olisi pitänyt se käsittää. Asuntokaupassa viivästyksen merkityksen olennaisuus riippuu varsinkin siitä, joutuuko ostaja sen johdosta vaikeuksiin asumisjärjestelyjen kanssa ja kuinka paljon kustannuksia tilapäisjärjestelyistä koituu. Säännös edellyttää myös, että viivästyksen merkitys saatetaan myyjän tietoon tai että myyjän muuten, esimerkiksi ottaen huomioon viivästyksen tyypilliset seuraukset asuntokaupassa, olisi pitänyt olla siitä tietoinen.

Viivästyksen kesto luonnollisesti vaikuttaa

siihen, milloin purkamisen edellytykset täyttyvät. Ostaja ei ole velvollinen sietämään kohtuuttoman pitkää viivästystä edes siinä tapauksessa, että sopimuksessa olisi sovittu viivästyksen keston mukaan määräytyvästä sopimuskostosta, jollei nimenomaisesti ole sovittu purkioikeuden rajoittamisesta. Kauppalain 25 §:n 2 momentin mukaan ostaja voi asettaa myyjälle määrätyn lisäajan luovutusta varten. Jos lisäaika ei ole kohtuuttoman lyhyt, ostaja saa purkaa kaupan, jos sopimusta ei täytetä lisäajan kuluessa. Annetun lisäajan kuluessa kaupan purkaminen on mahdollista vain, jos myyjä ilmoittaa, ettei hän tule täyttämään sopimusta tämän ajan puitteissa.

Purkioikeuden kannalta ei viivästyksen syyllä ole merkitystä. Ostaja saa purkuedellytysten täyttyessä purkaa kaupan, vaikka viivästyksen perimmäinen syy ei riippuisi myyjästä vaan esimerkiksi edeltävästä viivästyksestä asunnonvaihtoketjussa. Myyjä saattaa siten joutua purkamisen johdosta hankalaan asemaan varsinkin tilanteissa, jossa hän on tehnyt sopimuksen toisen asunnon ostamisesta aikoen käyttää kaupan rahoittamiseen vanhasta asunnosta saatavaa kauppahintaa.

Kauppalain 27 §:n mukaan ostajalla on oikeus korvaukseen viivästyksen vuoksi aiheutuneesta vahingosta, jollei myyjä osoita, että viivästys johtuu hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Mainittu kontrollivastuu ei kuitenkaan koske kauppalain 67 §:ssä tarkoitettuja välillisiä vahinkoja. Niiden osalta korvausvastuu perustuu huolimattomuuteen. Pykälässä tarkoitetuista välillisen vahingon tyypeistä tulee asunnon luovutuksen viivästyksen osalta kyseeseen lähinnä vahinko, joka johtuu siitä, ettei asuntoa voida käyttää tarkoitettulla tavalla. Lisäksi muuna, vaikeasti ennakoitavana vahinkona (2 momentin 5 kohta) voinee tulla kysymykseen tulon, esimerkiksi työ- tai vuokratulon menetys, joka on aiheutunut viivästyksestä ja viivästyksen vuoksi tarpeellisten toimenpiteiden hoitamisesta.

Virhe ja sen seuraamukset

Tekninen virhe. Yleensä kauppakirjassa ei ole kovin täsmällistä kuvausta kaupan kohte-

na olevasta asunnosta. Lisäksi sopimuksessa on lähes säännönmukaisesti ehto, jonka mukaan asunto on hyväksytty sellaisena kuin se oli kaupantekohetkellä. Tällaisen ehdon merkitystä kauppalain 19 §:n valossa on käsitelty edellä kohdassa Kauppasopimuksen sisältö.

Kauppalain 17 §:n mukaan virhearvioinnin lähtökohtana on, vastaako kaupan kohde sitä, mitä osapuolet ovat sopineet tai mitä heidän voidaan katsoa sopineen. Siltä osin kuin kaupan kohteen ominaisuuksia ei ole yksilöity kauppasopimuksessa, virhearviointi joudutaan perustamaan siihen käsitykseen, jonka ostaja on asunnosta ja sen ominaisuuksista saanut esittelytilaisuudessa tai muutoin asuntoa tarkastaessaan. Lisäksi lain 18 §:n mukaan on merkitystä myyjän kaupan kohteesta antamilla tiedoilla, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Kauppalain 20 §:stä ilmenee, että ostaja ei virheenä voi vedota seikkaan, josta hän on kauppa tehtäessä ollut tietoinen: tällöin voidaan olettaa, ettei virheellä ole ollut vaikutusta kauppaan.

Käytetyn asunnon kaupassa on lähdeittävä siitä, ettei asunto ole uuden veroinen, paitsi jos olosuhteet yksittäistapauksessa ovat sellaiset, että ostajalla on perusteltua syytä olettaa niin olevan esimerkiksi sen vuoksi, että asunto myydään täysin remontoituna. Tästä seurannee, että ostaja ei voi virheenä vedota sellaiseen seikkaan, jolla ei vähäisyytensä vuoksi ole objektiivisesti arvioiden kohtuudella voinut olla vaikutusta kauppaan. Se, että kaupan kohteena on käytetty asunto, korostaa myös ostajan suorittaman kaupan kohteen tarkastuksen ja muun ostajan oman selonoton merkitystä. Kauppalaissa ei aseteta ehdotonta velvollisuutta kaupan kohteen ennakkotarkastukseen. Asuntokaupan alalla ennakkotarkastusta voidaan kuitenkin pitää vakiintuneena tapana. Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut kaupan kohteen, hän ei kauppalain 20 §:ssä olevien säännösten mukaan saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Ostaja ei siten voi vedota seikkoihin, jotka hän on havainnut esittelytilaisuudessa tai jotka hänen olisi kohtuuden mukaan pitänyt siinä havaita. Se, mitkä seikat ostajan olisi pitänyt havaita, joudutaan kuitenkin ratkaisuun kussakin yksittäistapauksessa erikseen.

Ostajalla on oikeus olettaa, että asunto vastaa sitä, minkä hän on tarkastuksen yhteydessä voinut todeta. Jos asunnon kunto on

huonontunut tarkastuksen jälkeen jossakin olennaisessa suhteessa, kyseessä on virhe, vaikka asunto olisi ostettu sellaisena kuin se on.

Kauppalain 31 §:n 1 momentin mukaan ostaja on periaatteessa velvollinen tarkastamaan asunnon mahdollisimman pian sen jälkeen, kun hän on saanut sen hallintaansa. Asuntokaupan yhteydessä ostajan tarkastusvelvollisuudelle ei kuitenkaan voitane antaa yhtä suurta merkitystä kuin elinkeinonharjoittajien välisessä tavaran kaupassa, jota varten 31 § ensisijaisesti on laadittu.

Kauppalain 18 ja 19 §:n perusteella ostajalla on oikeus olettaa, että myyjän asunnosta antamat tiedot ovat oikeita ja että myyjä ilmoittaa ostajalle tiedossaan olevat, kaupan kannalta oleelliset seikat. Ostajalla ei yleensä ole velvollisuutta erikseen tarkistaa myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä. Jos annetut tiedot osoittautuvat virheellisiksi tai esimerkiksi puutteellisuutensa vuoksi harhaanjohtaviksi ja niillä voidaan olettaa olleen vaikutusta kauppaan, kysymyksessä on virhe. Sama koskee myös sitä, että myyjä on kokonaan jättänyt antamatta jonkin tiedon, josta hän on ollut selvillä ja jolla olisi ilmeisesti ollut vaikutusta kauppaan.

Säännökset eivät merkitse, että myyjällä olisi rajaton tiedonantovelvollisuus kaikista tietämistään seikoista. Tiedonantovelvollisuus ei esimerkiksi koske seikkoja, jotka ostaja olisi voinut helposti havaita asunnon tarkastuksessa. Tiedonantovelvollisuus rajoittuu lähinnä seikkoihin, joilla voidaan yleisesti arvioida olevan merkitystä tai joilla myyjän tieton ostajan kannalta merkitystä kauppaan. Myyjän on esimerkiksi kerrottava tiedossaan olevista yhtiövästikkeiden korottamishankkeista tai yhtiössä tehtävistä remonteista, joiden vaikutukset ulottuvat huoneistoon.

Etenkin koska käytetty asunto useimmiten myydään ”sellaisena kuin se on” -ehdoin, myyjän vastuu asunnon piilevistä virheistä muodostuu kauppalain 19 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla tavallista rajoitetummaksi: virhevastuu syntyy, jos kaupan kohde osoittautuu olevan olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Koska virhearviointiin käytetyn asunnon kaupassa vaikuttavat monet konkreettiseen kaupantekotilanteeseen liittyvät seikat kuten annetut tiedot, asunnon ikä, yleinen kunto ja

kauppahinta sekä niiden pohjalta arvioitavat ostajan perustellut odotukset ja ostajan selonotolle asetettavat vaatimukset, joudutaan virheen olemassaolo käytännössä arvioimaan kussakin yksittäistapauksessa erikseen ottamalla huomioon kaikki kaupan olosuhteet.

Virheen olemassaolo ei edellytä myyjän syyllisyyttä virheeseen eikä välttämättä edes tietoisuutta virheestä. Asunnossa saattaa olla virhe siinäkin tapauksessa, että myyjä tai tämän edustaja on virheelliseen isännöitsijäntodistukseen luottaen antanut ostajalle virheellisen tiedon asunnon pinta-alasta (esim. KKO 1979 II 27). Tällöin on useimmiten kuitenkin kysymys tilanteesta, jossa myyjä voi puolestaan kohdistaa takautumisvaatimuksen virheen aiheuttaneeseen tahoon (esim. KKO 1983 II 92, joka liittyi edelliseen oikeustapaukseen.)

Kauppalain 32 §:n mukaan ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita siitä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Kauppalaissa ei aseteta ehdotonta aikarajaa virhevaatimuksille. Oikeuskäytännössä on kuitenkin eräitä viitteitä siitä, että ajan kulumisen saattaa rajoittaa ostajan mahdollisuutta vedota virheeseen. Esimerkiksi ratkaisussa KKO 1986 II 55 katsottiin, että ostaja ei enää voinut vedota asunnon pinta-alavirheeseen, koska virheestä ilmoitettiin vasta noin kolmen vuoden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta oli siirtynyt ostajalle. Ostaja oli kuitenkin saanut virheen tietoonsa vasta noin kuukautta ennen virheilmoituksen tekemistä. Ratkaisusta, joka on kauppalakia edeltävältä ajalta, ei yksiselitteisesti ilmene, perustuiko se siihen, että ostajan olisi pitänyt havaita virhe aikaisemmin, vai haluttiinko ajan kulumiselle sinänsä antaa virhevastuun katkaiseva vaikutus.

Teknisen virheen seuraamukset. Teknisen virheen seuraamuksista ei yleensä ole erityisiä määräyksiä kauppasopimuksissa. Sovellettavaksi tulee tällöin kauppalain 6 luku, jonka mukaan mahdollisia seuraamuksia ovat pidätyminen kauppahinnan maksusta, virheen korjaaminen ja korjauttaminen, hinnanalennus, kaupan purkaminen ja vahingonkorvaus. Käytännössä virheen korjaaminen myyjän toimesta tulee kahden yksityishenkilön välisessä käytetyn asunnon kaupassa kuitenkin kyseeseen vain poikkeuksellisesti. Myöskään myyjän oikeus virheen korjaamiseen ei tällaisissa kaupoissa yleensä ole tarkoituksenmukainen vaihtoehto.

Mahdollisuus pidättyä kauppahinnan maksusta on myös usein vailla merkitystä, koska koko kauppahinta monesti suoritetaan asunnon hallinnan luovutukseen mennessä. Tällöin pidätettävää kauppahintaa ei yleensä ole enää jäljellä virheen ilmetessä. Tärkeimmät seuraamusvaihtoehdot ovat siten hinnanalennus ja kaupan purku. Lisäksi niihin liitännäisenä tai itsenäisenä seuraamuksena tulee kysymykseen vahingonkorvaus.

Kauppalaan 37 §:n mukaan ostajalla on oikeus hinnanalennukseen, jonka laskemisesta on säännös lain 38 §:ssä. Kyseinen säännös soveltuu kuitenkin huonosti asunnon kauppaan, koska virheen vaikutus asunnon arvoon ei ole useinkaan ole täsmällisesti selvitettävissä. Käytännössä hinnanalennuksen määrä joudutaan siten määrittämään harkinnanvaraisesti niin, että se vastaa virheen merkitystä. Jos virheen korjaaminen tulee kysymykseen, korjauskustannusten määrää voidaan usein pitää ainakin yhtenä mittapuuna arvioitaessa, mitä on pidettävä virhettä vastaavana hinnanalennuksena. Tämä tulee tietenkin ajankohtaiseksi vain, jos ostaja ei vaadi tai hänellä ei ole oikeutta saada korjauskustannuksia vahingonkorvauksena. Hinnanalennus tulee myös kysymykseen sellaisten virheiden kohdalla, joita ei voida korjata. Esimerkiksi pinta-alavirheen johdosta hinnanalennus voidaan määrittää käyttäen lähtökohana asunnon neliöhintaa. Hinnanalennusta ei oikeuskäytännössä kuitenkaan ole määritetty kaavamaisesti puuttuvien neliöiden mukaan, vaan ratkaisuihin on lähdetty siitä, että asunnon hinta muodostuu muistakin seikoista kuin lattiapinta-alasta. Uudemmassa oikeuskäytännössä on katsottu, ettei vähäinen pinta-alavirhe välttämättä lainkaan oikeuta hinnanalennukseen. Myös kauppalaan säännösten valossa pinta-alavirheen perusteella suoritettava hinnanalennus on määrättävä sen mukaan, mikä vaikutus virheellä kaikki seikat huomioon ottaen on asunnon arvoon, eikä kaavamaisesti lasketun neliöhinnan mukaan.

Kauppalaan 39 §:n mukaan kaupan purku virheen vuoksi tulee kysymykseen, jos myyjän sopimusrikkomuksella on ostajalle olennainen merkitys ja myyjä käsitti tämän tai hänen olisi pitänyt se käsittää. Purku tulee käytännössä kysymykseen vasta, jos hinnanalennusta ei voida pitää riittävänä seuraamuksena. Tällainen tilanne saattaa olla kysymyksessä esimerkiksi, jos asunnossa on vakavia piileviä virheitä eikä niiden korjauttaminen riittäisi saattamaan

asuntoa aiottua tarkoitusta vastaavaksi, tai jos korjauskustannukset nousisivat asunnon arvoon nähden kohtuuttoman korkeiksi.

Vahingonkorvaus tulee, kuten viivästyksenkin osalta, kysymykseen joko itsenäisenä tai muita seuraamuksia täydentävänä seuraamuksena. Säännökset myyjän vahingonkorvausvelvollisuudesta virhetilanteissa ovat kauppalaan 40 §:ssä. Jos virhe perustuu esimerkiksi siihen, että myyjän asunnosta antamat tiedot osoittautuvat virheellisiksi, tai siihen, että myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tietoja, jotka hänen olisi pitänyt antaa, myyjä on säännönmukaisesti korvausvelvollinen. Piilevien virheiden osalta myyjän vahingonkorvausvastuu ei käytetyn kohteen kaupassa muodostu yhtä ankaraksi kuin esimerkiksi uuden tavarantoimittajan vastuu, mutta välittömien vahinkojen osalta vastuu ei kuitenkaan edellytä huolimattomuutta.

Oikeudellinen virhe ja sen seuraamukset. Oikeudellisesta virheestä on säännökset kauppalaan 41 §:ssä. Sen mukaan oikeudellinen virhe on kyseessä silloin, kun sivullisella on omistus-, pantti- tai muu oikeus kaupan kohteeseen eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvien rajoitusten. Oikeudellisesta virheestä on kysymys esimerkiksi, jos myyjän velkojalla vastoin sopimusta on panttioikeus osakkeeseen.

Käteiskaupassa oikeudelliset virheet eivät liene kovin yleisiä ja ne ovat joka tapauksessa melko helposti todettavissa. Ostaja voi tarkistaa isännöitsijäntodistuksesta, että myyjä on merkitty osakeluetteloon osakkeiden omistajana. Omistajamerkintä saattaa olla myös osakekirjassa. Myyjän aseman voi todeta myös osakekirjassa olevasta siirtosarjasta. Osakekirjan hallinta puolestaan osoittaa, etteivät osakkeet ole panttina velasta. Kauppahinnan maksettuaan ostaja saa osakekirjan haltuunsa asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna. Osakekirjan hallinta ja vilpittömyys antavat hänelle tehokkaan suojan muita tahoja vastaan.

Oikeudellisen virheen yhteydessä ostajalla on oikeus pidättyä kauppahinnan maksamisesta, vaatia virheen oikaisua tai, jos oikaisu ei tule kysymykseen, purkaa kauppa. Jos kysymyksessä on jo kaupantekoaikana olemassa ollut oikeudellinen virhe, ostajalla on myös oikeus vahingonkorvaukseen, jollei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää virheestä. Yleensä ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen myös, jos oikeudellinen virhe on syntynyt vasta kaupanteon jälkeen. Käytännössä oikeu-

dellinen virhe johtaa kaupan purkamiseen, jos myyjä ei kykene oikaisemaan virhettä eliminoimalla sivullisen oikeuden.

Taloudellinen virhe ja sen seuraamukset. Taloudellisesta virheestä eli virheestä, jolla on asunto-osakeyhtiön taloudellisen tilanteen kautta vaikutusta ostajan maksettavaksi tuleviin vastikkeisiin ja samalla asunto-osakkeiden arvoon, ei kauppalaissa ole erityissäännöksiä. Sovellettaviksi tulevat lähinnä kauppalaan yleiset virhesäännökset, erityisesti säännökset sopimuksen sisällöstä ja myyjän antamista tai antamatta jättämisestä tiedoista. Seuraamuksina tulevat kysymykseen lähinnä hinnanalennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus. Myös pidentyminen kauppahinnan maksusta tulee kysymykseen, jos maksamatonta kauppahintaa on vielä jäljellä.

Ostajan sopimusrikkomukset

Osakekauppasopimuksessa on yleensä täsmälliset määräykset ostajan tärkeimmistä sopimusvelvollisuuksista, kauppahinnan maksamisesta. Kauppahinnan suuruuden lisäksi siinä määrätään maksuajankohta tai, jos kauppahinta on maksettava erissä, maksuaikataulu. Sopimuksessa on tavallisesti myös määräyksiä ostajan maksuviivästyksen seurauksista, esimerkiksi viivästyskorosta tai siitä, missä vaiheessa viivästys oikeuttaa kaupan purkuun. Siltä osin kuin kauppasopimuksen ehdoista ei johdu muuta, noudatetaan kauppalaan 9 luvun säännöksiä kauppahinnan maksamisesta ja ostajan myötävaikutusvelvollisuudesta sekä 10 luvun säännöksiä ostajan sopimusrikkomuksen seuraamuksista. Viivästyskorosta on säännökset korkolaissa.

Kauppahinnan maksamisesta on säännöksiä kauppalaan 48 ja 49 §:ssä. Lain 49 §:n mukaan ostajalla ei ole maksuvelvollisuutta ennen kuin kaupan kohde on sopimuksen mukaisesti asetettu ostajan saataville. Ostajalla on myös nimenomainen oikeus tarkastaa kaupan kohde ennen kauppahinnan maksamista. Kauppalaan 50 §:n mukaan ostajan on myötävaikutettava kauppaan sillä tavoin kuin häneltä kohtuudella voidaan edellyttää, jotta myyjä voi täyttää sopimuksen (1 momentti), sekä vastaanotettava kaupan kohde (2 momentti). Käytetyn asunnon kaupassa myötävaikutusvelvollisuuteen liittyvillä kysymyksillä ei yleensä ole kovin suurta merkitystä eikä niihin tässä yhteydessä puututa lähemmin.

Jos ostaja ei maksa kauppahintaa oikeaan aikaan tai ei myötävaikuta kauppaan siten kuin 50 §:n 1 momentissa edellytetään eikä tämä johdu myyjästä tai myyjän puolella olevasta seikasta, myyjä saa kauppalaan 51 §:n mukaan vaatia maksua tai sopimuksen muuta täyttämistä taikka purkaa kaupan sekä lisäksi vaatia vahingonkorvausta. Myyjällä on myös oikeus viivästyskorkoon korkolain mukaan, johon kauppalaan 71 §:ssä viitataan. Kauppalaan 10 §:stä johtuu, ettei myyjän tarvitse luovuttaa asunnon tai osakekirjojen hallintaa ennen kuin ostaja sopimuksen mukaisesti täyttää maksuvelvollisuutensa.

Ostajan maksuviivästyksiä koskevilla säännöksillä on käytetyn asunnon kaupassa merkitystä lähinnä silloin, kun kyseessä ei ole käteiskauppa. Jos osa kauppahinnasta jää velaksi eli erääntyy vasta kaupan kohteen hallinnan luovutuksen jälkeen, myyjän oikeus kauppahintasaatavaan turvataan käytännössä erikseen sovittavin vakuusjärjestelyin.

Kauppalaan 52 §:n 1 momentin mukaan myyjä saa maksuviivästystapauksessa pysyä sopimuksessa ja vaatia kauppahinnan maksamista. Käytetyn asunnon kaupassa ostajalla ei ole oikeutta perua kauppa, vaan myyjä voi tarvittaessa hakea kauppahintasaatavaansa tuomioistuimessa. Lain 52 §:n 2 momentissa oleva erityissäännös, joka rajoittaa myyjän oikeutta vaatia ostajaa pysymään sopimuksessa, kun kyseessä on ostajan tilauksesta ja erityisesti häntä varten valmistettavan tavarain kauppa, ei tule sovellettavaksi käytetyn asunnon kaupassa. Jos kaupan kohdetta ei ole vielä luovutettu, myyjä voi kuitenkin menettää oikeutensa vaatia kauppahinnan maksamista, jos hän viivyttelee kohtuuttoman kauan vaatimuksen esittämisessä. Asuntokaupassa tällä passiiviteettisäännöksellä lienee hyvin vähän merkitystä. Jos kaupan kohteen luovutus on tapahtunut, myyjällä on aina oikeus vaatia kauppahinnan maksamista.

Kauppalaan 54 §:n mukaan myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos viivästys merkitsee olennaista sopimusrikkomusta. Sopimusrikkomuksen olennaisuutta arvioitaneen käytännössä sekä viivästyksen keston että viivästyneen summan suuruuden perusteella. Myyjän oikeus purkuun ei periaatteessa riipu viivästyksen syystä. Myyjä voi myös asettaa ostajalle kohtuullisen lisäajan viivästyneen kauppahintaerän maksamista varten. Jos maksua ei tapahdu lisäajan kuluessa, myyjällä on oikeus purkaa kauppa.

Sopimuksen purkaminen vaikuttaa asunnonvaihtoketjussa herkästi myös muihin asunto-kauppoihin, joten purkamista pyrittäneen välttämään, jos se suinkin on mahdollista osapuolten taloudellisen tilanteen kannalta. Viivästyskorko ja vahingonkorvaus ovat useasti purkamista käyttökelpoisempia seuraamuksia, jos ostajalla on taloudellisia mahdollisuuksia pysyä kaupassa.

Vahingonkorvauksesta on säännöksiä kauppalain 57 §:ssä. Pykälän mukaan myyjällä on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii ostajan maksuviivästyksen vuoksi. Ostajalla on kuitenkin mahdollisuus välttää korvaukselta osoittamalla, että viivästys johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä taikka muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Vahingonkorvaus tulee periaatteessa kysymyksen sekä purettaessa kauppa että myös silloin, kun kauppa ei pureta. Viimeksi mainitussa tapauksessa viivästyskorko on kuitenkin ensisijainen korvausmuoto. Juuri asuntokaupan yhteydessä edellytykset myös viivästyskoron mahdollisesti ylittävän vahingon korvaamiselle saattavat täytyä tavallista useammin, koska myyjälle on tyypillisesti tärkeää saada kauppahinta ajoissa oman asunnonvaihtonsa rahoittamiseksi ja tämä seikka on ostajan tiedossa. Myyjälle aiheutuva vahinko, joka saattaa tulla korvattavaksi, ovat esimerkiksi korkotapioit tai lisäkulut, joita hänelle aiheutuu viivästyneen rahasumman sijaan järjestetystä tilapäisestä rahoituksesta.

Ostajalla on viivästystapauksessa kauppalain 58 §:n mukaan velvollisuus pyrkiä rajoittamaan myyjän vahinkoa ilmoittamalla kohtuullisessa ajassa myyjälle maksuusteestä ja sen vaikutuksista sopimuksen täyttämismahdollisuuksiin. Jos ostaja lyö laimin ilmoitusvelvollisuutensa tai viivyttää sen täyttämistä, ostaja joutuu korvaamaan vahingon, joka olisi voitu välttää, jos myyjä olisi saanut ilmoituksen ajoissa. Pykälän 2 momentin mukaan korvaussäännös ei kuitenkaan koske tilannetta, jossa myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja. Tämä rajoitus koskee ilmeisesti myös asunto-kauppoja.

Kauppalain 59 §:n mukaan myyjä ei saa purkaa kauppa, ellei hän ilmoita purkamisesta ostajalle ennen kuin viivästynyt maksu on

suoritettu. Rajoitus ei koske myyjän oikeutta vahingonkorvaukseen.

Kaupan osapuolet ja kiinteistönvälittäjä

Käytetyn asunnon kauppa eroaa uuden asunnon kaupasta siinä, että kaupan molemmat osapuolet ovat useimmiten yksityishenkilöitä, eikä heidän välillään ole uuden asunnon kaupalle tyypillistä kuluttaja — elinkeinonharjoittaja -asetelmaa. Tosiasiassa osapuolten tietämys asuntokauppaan liittyvistä seikoista saattaa kuitenkin vaihdella huomattavasti. Tilanne on osittain toinen, jos myyjä on antanut myyntitehtävän ammattimaisen kiinteistönvälittäjän hoidettavaksi, koska tällöin kiinteistönvälittäjä huolehtii myyjän puolesta useimmista asunnon myymiseen liittyvistä toimista. Ostaja käyttää huomattavasti harvemmin asiantuntijapua asunnon ostamisessa.

Kiinteistönvälittäjän velvollisuuksista ja vastuusta toimeksiantajaansa (yleensä myyjää) ja tämän vastapuolta kohtaan on säännöksiä kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettussa laissa. Lain 12 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä kyseisessä laissa on säädetty tai mitä voidaan katsoa sovitun. Virheen johdosta toimeksiantajalla on useissa tapauksissa oikeus purkaa toimeksiantosopimus, oikeus vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista sekä oikeus korvaukseen virheestä aiheutuneista vahingoista. Toimeksiantajan vastapuolella (yleensä ostajalla) on lain 13 §:n mukaan oikeus saada kiinteistönvälittäjältä korvausta vahingosta, jonka välittäjän suorituksessa oleva virhe, esimerkiksi tiedonantovelvollisuuden laiminlyöminen, on hänelle aiheuttanut. Kiinteistönvälittäjän itsenäinen korvausvelvollisuus ei vaikuta kaupan osapuolten oikeuteen kohdistaa toisiinsa vaatimuksia sopimusrikkomuksen perusteella. Korvausvastuulla voi kuitenkin olla vaikutusta vahinkoa kärsineen osapuolen harkitessa sitä, keneltä korvauksen saaminen todennäköisesti on helpointa.

1.5. Käsiraha

Asunnosta kiinnostuneet tahot voivat tehdä myyjälle tai tämän edustajalle asunnon ostamiseen tähtääviä tarjouksia. Kyseessä voi olla varsinainen, suoraan lopullisen kaupan aikaansaamiseen tähtäävä ostotarjous mutta myös

alustava tarjous, jonka tarkoituksena on varata tarjouksen tekijälle tietyksi ajaksi etuoikeus asunnon ostamiseen eli saada myyjä tuoksi ajaksi pidättymään asunnon myymisestä toiselle. Syynä tällaisen alustavan tarjouksen tekemiseen on yleensä tarve saada tietty harkinta-aika, jonka kuluessa asunnon ostamisesta kiinnostunut voi miettiä lopullista ostopäätöstä ja huolehtia tarvittavista rahoitusjärjestelyistä. Myyjän edun mukaista on pyrkiä varmistumaan siitä, että esitetty tarjous voidaan ottaa vakavasti. Asuntokaupan alalla onkin tullut tavaksi vaatia tarjouksen vakuudeksi tietty rahausuma, josta käytetään yleisesti nimitystä *käsiraha*.

Käytännössä käsiraha on yleisimmin ymmärretty etukäteen maksettavaksi sopimussakon luonteiseksi korvaukseksi vahingosta, joka myyjälle saattaa aiheutua, jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä. Järjestely on myyjän kannalta edullinen, koska hän voi käsirahan avulla turvata itselleen korvauksen kaupan syntymättä jäämisestä joutumatta erikseen esittämään korvausvaatimusta ja selvittämään vahingon määrää. Mahdollinen prosessiriski on kokonaan tarjouksen tekijän puolella. Yleisen käytännön mukaan käsirahan menettäminen ei myöskään edellytä myyjältä näyttöä kärsityistä vahingoista. Riittää, että kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä. Toisaalta käsirahan katsotaan kattavan myyjän koko vahingonkorvaussaatavan, joten myyjä ei ilman erityistä syytä, esimerkiksi erityistä sopimusehtoa, voi vaatia käsirahan ylittävää vahingonkorvausta kaupan syntymättä jäämisestä.

Käsirahan määrä sovitaan tarjouksen yhteydessä yleensä siten, että sen voidaan arvioida olevan kohtuullisessa suhteessa osapuolten riskeihin. Toisaalta käsirahan suuruuden ja aiottu kauppahinnan tulisi olla kohtuullisessa suhteessa keskenään. Esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1983 II 77 ostotarjouksessa käsirahaksi mainittu määrä katsottiin tavanomaisena pidettävän käsirahan määrän ylittävältä osalta kauppahinnan ennakkomaksuksi, joka kaupan rauettua oli palautettava tarjouksen tekijälle. Ratkaisusta käy epäsuorasti ilmi myös periaate, jonka mukaan käsiraha on kaupan syntyessä osa kauppahintaa.

Vahingonkorvauksen turvaamiskeinona käsiraha on useimmiten yksipuolisesti myyjän käytettävissä. Sopimuksia, joissa myyjä sitoutuu vastaavan suuruiseen korvaukseen kaupan jää-

dessä syntymättä hänen puolellaan olevasta syystä, esiintyy kuitenkin käytännössä jossain määrin. Niihin ei toisaalta liity tarjouksen tekijän kannalta samanlaista etukäteisturvaa kuin myyjän kannalta. Jos tarjouksen tekijä kaupan jäätyä syntymättä myyjän syystä haluaa vaatia tältä korvausta, tarjouksen tekijä saattaa, varsinkin mikäli hän ei voi nojautua mainitunlaiseen nimenomaiseen sopimusehtoon, käytännössä joutua toteuttamaan vaatimuksensa oikeusteitse.

Ainoat käsirahaa koskevat lain säännökset ovat kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 15 ja 16 §:ssä. Ne liittyvät tilanteeseen, jossa kiinteistönvälittäjä vastaanottaa käsirahan. Lain 15 §:n mukaan kiinteistönvälittäjä saa vastaanottaa käsirahan toimeksiantajan lukuun vain, jos siitä on sovittu toimeksiantosopimuksessa. Päällekkäisten käsirahojen ottaminen on kielletty, jollei ole käynyt selväksi, että ensiksi annettu käsiraha jää toimeksiantajalle. Kaupan jäädessä syntymättä ostajan puolella olevasta syystä saa välittäjälle käsirahasta jäävä osuus olla enintään puolet, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrä.

Lain 16 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän on huolehdittava siitä, että käsirahan vastaanottamisesta tehdään vahvistetun kaavan mukainen asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Kirjallisuusvaatimus ei kuitenkaan ole ehdoton, vaan siitä voidaan poiketa, jos käsirahatarjous tehdään olosuhteissa, joissa mainittu velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Muotomääräyksen aiheeton noudattamatta jättäminen ei johda sopimuksen tehottomuuteen, mutta kiinteistönvälittäjä voi joutua korvausvastuuseen säännöksen noudattamatta jättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Kun kiinteistönvälittäjä ottaa tarjouksen vakuudeksi vastaan käsirahan, on käytäntönä, että myyjälle jätetään mahdollisuus tietyn ajan kuluessa hyväksyä tai hylätä tarjous. Jos tarjoukseen otetut ehdot jäävät toteutumatta tai jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta, välittäjä on velvollinen palauttamaan käsirahan tarjouksen tekijälle. Jos myyjä on hyväksynyt ostotarjouksen, mutta kauppa jää sittemmin syntymättä myyjästä johtuvasta syystä, välittäjä on velvollinen palauttamaan käsirahan siltä osin kuin sitä ei jo ole luovutettu myyjälle.

Edellä mainitut lain säännökset eivät koske muita kuin kiinteistönvälittäjiä. Yksityishenkilö

voi siten vastaanottaa käsirahoja kerrallaan useammalta kuin yhdeltä tarjoajalta, mistä voi aiheutua sekaannuksia sen suhteen, kenellä tarjoajista on ensisijainen oikeus asunnon ostamiseen. Käsirahasta ja siihen liittyvistä ehdoista ei myöskään tarvitse tehdä kirjallista dokumenttia, vaikka onkin tavallista, että vastaanotetusta rahasta annetaan kuitti, joka otikoidaan siten, että siitä käy ilmi summan maksamisen tarkoitus.

1.6. Valtion asuntolainoittamaan asuntotuotantoon ja yhtiöjärjestykseen perustuvaan kunnan lunastusoikeuteen liittyvä sääntely

Valtion asuntolainoittamiin asuntoihin (ns. ARAVA-asunnot) liittyy eräitä luovutusta ja kauppahintaa koskevia rajoituksia, joiden tarkoituksena on keinottelun estämiseksi varmistaa, että tavanomaista edullisemmasta asuntolainasta saatu hyöty ei jää pelkästään asunnon ensimmäiselle ostajalle. ARAVA-sääntely perustuu asuntotuotantolakiin (247/66). Lain 15 §:n mukaan kunnalla on yleensä oikeus nimetä ARAVA-lainoitettun asunnon ostaja. Lisäksi tällaisen asunnon luovutus on mitätön siltä osin kuin se tapahtuu vastoin laissa asetettuja luovutusrajoituksia tai lain sallimaa enimmäishintaa korkeammasta hinnasta. Asuntotuotantolain kokonaisuudistus on parhaillaan valmisteilla. Uudistuksen yhteydessä yhteiskunnan lainoittaman asuntotuotannon sääntelyä tultaneen keventämään ja rajoituksia vähentämään.

Kauppahinta- ja luovutusrajoituksia liittyy myös osakeasuntoihin sellaisissa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöissä, joiden yhtiöjärjestykseen on otettu määräys rakennuksen sijaintikunnan oikeudesta lunastaa yhtiön siirtyviä osakkeita. Yhtiöjärjestyksen mukaiseen kunnan lunastusoikeuteen perustuvaa sääntelyä on toteutettu merkittävässä laajuudessa vain Helsingissä (ns. HITAS-sääntely). Aiemmin pelkkään yhtiöjärjestysmääräykseen perustunutta sääntelyä on täsmennetty yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta ja osakkeiden enimmäishinnoista annetulla lailla (235/91), jäljempänä etuosto- ja enimmäishintalaki. Mainitun lain 3 §:n mukaan kunnalla on oikeus määrittää sääntelyn piiriin kuuluville

asunto-osakkeille enimmäishinta, josta nämä saadaan luovuttaa edelleen. Kyseinen enimmäishinta on myös lunastushinta, jonka maksamalla kunta voi eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta lunastaa siirtyneet osakkeet. Kunta voi myös edellyttää, että sääntelyn piiriin kuuluvat asunnot myydään kunnan välityksellä. Yhtiöjärjestykseen perustuvan sääntelyn piiriin kuuluvat asunnot voivat olla myös ARAVA-lainoitettuja, jolloin ensiksi mainitut rajoitukset väistyvät niin kauan kuin asuntoihin sovelletaan ARAVA-rajoituksia.

Asuntotuotantolain 15 §:n 4 momentin säännös johtaa siihen, että laissa mainittujen rajoitusten vastaisesti tehty asunnon luovutus on mitätön. Kauppahinnan ylittäessä sallitun enimmäishinnan mitättömyysseuraamus koskee vain sallitun enimmäishinnan ylittävää kauppahinnan osaa. Mitättömyys seuraa suoraan lain nojalla riippumatta siitä, tiesivätkö osapuolet kaupan olevan rajoitussäännösten vastainen tai olisiko heidän pitänyt tietää siitä. Tämä koskee esimerkiksi tilannetta, jossa liian korkea kauppahinta johtuu enimmäishinnan määrittämisessä tehdystä virheestä, josta osapuolet eivät kaupantekohetkellä ole tiedneet (KKO 1986 II 126). Etuosto- ja enimmäishintalaissa ei ole säännöstä, joka mukaan lain säännösten vastaisesti tehty kauppa voisi olla kokonaan mitätön. Sen sijaan lain 4 §:n mukaan kauppahintaa koskeva sopimusehto on mitätön siltä osin kuin sovittu hinta ylittää sallitun enimmäishinnan.

Edellä mainittuja luovutus- ja enimmäishintarajoituksia ja niihin liittyviä mahdollisia mitättömyysseuraamuksia lukuun ottamatta kumpaankaan sääntelyjärjestelmään ei liity seikkoja, jotka ostajan ja myyjän välisen sopimussuhteen kannalta varsinaisesti asettaisivat nämä kaupat muista asunto-osakekaupoista poikkeavaan asemaan. Luovutus- ja enimmäishintarajoitukset ovat kuitenkin sellaisia seikkoja, jotka ilman muuta kuuluvat myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin. Elinkeinonharjoittajan asemassa olevalla myyjällä ja kiinteistönvälittäjällä lienee myös velvollisuus tarvittaessa kertoa, mikä merkitys kyseisillä rajoituksilla on kyseessä olevalle ostajalle. Kahden yksityishenkilön välisessä kaupassa ostajalla lienee kauppaan liittyvistä rajoituksista tiedon saatuaan edellistä tapausta suurempi velvollisuus ottaa itse selvää kyseisten rajoitusten merkityksestä kaupan solmimismahdollisuuksiin.

1.7. Asunto-osuuskunnat

Asunto-osuuskunnat voidaan jakaa kahteen päätyyppiin sen mukaan, millaisen oikeuden asuntoon osuuskunnan jäsenyys tuo mukanaan. Ensimmäisen ryhmän muodostavat asunto-osuuskunnat, joissa jäsenyyden tuottama oikeus asunnon hallintaan vastaa pääpiirteissään asunto-osakeyhtiön osakkeiden tuottamaa hallinto-oikeutta. Jäsenyyden tuottamat oikeudet ovat usein luovutettavissa toiselle, joskin osuuskunnan säännöt saattavat asettaa rajoituksia luovutettavuudelle. Jäsenyys sinänsä ei yleensä ole vapaasti siirrettävissä, joten luovutuksen kautta saatujen oikeuksien hyväksikäyttö edellyttää käytännössä pääsyä osuuskunnan jäseneksi.

Toisen ryhmän muodostavat varsinkin 1960- ja 1970-luvuilla perustetut ARAVA-lainoitettut asunto-osuuskunnat, joissa jäsenyys tuottaa oikeuden solmia osuuskunnan kanssa huoneenvuokrasopimus. Jäseneksi hyväksyminen edellyttää useissa tapauksissa mahtumista tiettyihin tulorajoihin, eivätkä jäsenyyden tuottamat oikeudet vuokrasopimuksiin yleensä ole vapaasti siirrettävissä. Kyseinen yhteisömuoto on siten rinnastettavissa lähinnä vuokra-asumiseen.

Asunto-osuuskunnan merkitys asuntoyhteisömuotona on asunto-osakeyhtiöön verrattuna häviävän pieni. Useita asunto-osuuskuntia on muutettu asunto-osakeyhtiöiksi, ja viime vuosina on perustettu vain muutamia uusia asunto-osuuskuntia. Syynä vähäiseen kiinnostukseen osuuskuntamuotoista asumista kohtaan lienee, ettei osuuskunta omistusasumisen muotona tarjoa erityisiä etuja osakeyhtiömuotoiseen asumiseen verrattuna, kun taas osakeyhtiömuodolla on asunnon omistajan kannalta osuuskuntamuotoon verrattuna eräitä etuja: asunto-osakkeen luovutettavuus on useimmiten hyvä ja vakuusarvo on suhteellisen helposti määritettävissä, kun taas asunto-osuuden vaihto- ja vakuusarvon määrittäminen on erilaisten luovutusrajoitusten vuoksi mutkikasta. Vakuusarvo saattaa joissakin tapauksissa rajoittua siihen summaan, jolla osuuskunta lunastaa osuuden jäsenen erotessa osuuskunnasta.

Asunto-osuuden tuottamien oikeuksien kauppa on luonteeltaan irtaimen omaisuuden kauppaa. Asiasta ei ole olemassa erityislainsäädäntöä, joten sovellettaviksi tulevat kauppalaki ja muut irtaimen asunto-omaisuuden kauppaa koskevat oikeussäännöt.

1.8. Ehdotuksen ulkopuolelle jäävät asuntokaupan muodot

Asuinkiinteistöt

Kiinteistön luovutusta koskevat lainsäädännökset ovat vanhoja ja sisällöltään niukkoja. Kiinteistön luovutuksen muotoa säännellään maakaaren 1 luvussa. Luvun 2 §:n mukaan kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti julkisen kaupanvahvistajan ja hänen kutsumansa todistajan läsnäollessa. Laissa ja oikeuskäytännössä ei myöskään tehdä eroa asuinkiinteistön ja muun kiinteistön välillä. Samat säännökset ja oikeusperiaatteet koskevat siten sekä elinkeinotoimintaan että asumiseen käytettävien kiinteistöjen luovuttamista. Kiinteistön luovuttamista koskevan yleisen lainsäädännön uudistus on parhaillaan valmisteilla.

Toisen maalla olevan asuinrakennuksen kauppa

Toisen maalla olevan asuinrakennuksen kauppa on luonteeltaan irtaimen omaisuuden kauppaa. Kauppalaki ei kuitenkaan lain 1 §:n 3 momentin mukaan koske toisen maalla olevan rakennuksen kauppaa, jos samalla luovutetaan käyttöoikeus maahan, niin kuin säännönmukaisesti tapahtuu: luovutuksen kohteena on tyypillisesti vuokraoikeus maa-alueeseen ja sillä sijaitseva rakennus. Tällaisista asunnon luovutuksista ei siten nykyisin ole olemassa sopimus-oikeudellista lainsäädäntöä. Tällainen kauppa muistuttaa läheisesti kiinteistön kauppaa, ja sitä tultaneen jatkossa sääntelemään kiinteistön kauppaa koskevien säännösten yhteydessä.

Taloelementtien kauppa ja rakennusurakka

Asunnonostajalla, joka haluaa asuntonsa rakennettavaksi ennestään omistamalleen kiinteistölle, on käytettävissään useanlaisia vaihtoehtoja. Talo voidaan rakentaa pitkälle työsteityistä ja valmiiksi mitoitetuista rakennuselementeistä, jotka valmistetaan tehtaalla ja asennetaan paikoilleen rakennuskohteessa perustus-

töiden jälkeen. Talo voidaan myös rakentaa paikalla vähemmän esityöstettyjä elementtejä tai rakennusaineita käyttäen joko kokonaisurakalla tai teettämällä osaurakoita.

Asennusvalmiiden taloelementtien toimituksesta tehty sopimus on oikeudellisesti irtaimen omaisuuden kauppa silloinkin, kun toimitukseen sisältyy palvelusuorituksia kuten esimerkiksi suunnittelua tai elementtien paikalleen asennus. Ostajan ollessa kuluttaja tulee tällaisiin sopimuksiin sovellettavaksi kuluttajansuojalain 5 luku ja 1. päivästä heinäkuuta 1994 alkaen kuluttajansuojalain uusi 9 luku (16/94). Täydentäviä säännöksiä on myös kauppalaissa. Kuluttajansuojalain uusi 9 luku koskee myös rakennusurakkasopimuksia ja talonrakennukseen liittyvistä osaurakkasopimuksia, joissa tilaajana (rakennuttajana) on kuluttaja ja toimeksisaajana elinkeinonharjoittaja.

1.9. Rakennusvirheiden varalta toteutetut vakuusjärjestelyt

RS-järjestelmän mukaisen 10 prosentin rakentamisaikaisen vakuuden ja vuositakuuajan kahden prosentin vakuuden lisäksi ostajilla ei yleensä ole käytettävissään muita vakuuksia tai rakennusvirheiden korjaamista turvaavia järjestelyjä. Eräät vakuutusyhtiöt tarjoavat rakennusvirhevakuutusta, jonka perustajaosakas voi ottaa kattamaan tiettyssä asuinrakennuskohhteessa todettujen rakennusvirheiden, mukaan lukien suunnittelu- ja materiaali- ja virheiden aiheuttamat korjauskustannukset, joista perustajaosakas osakkeiden myyjänä on voimassa olevan oikeuden taikka urakka- tai rakennuttajasopimuksen perusteella vastuussa. Vakuutusyhtiön vastuu-aika on kahdeksan vuotta. Sitä edeltää kahden vuoden pituinen vakuutuksenottajan omavastuu-aika, joka alkaa kulua samalla kuin asuinrakennuksen niin sanottu vuositakuu-aikakin. Korvauspiirin ulkopuolelle jäävät muun muassa tuotevastuuvahingot, rakennuksen iästä, kulumisesta, huonosta hoidosta tai muusta sellaisesta syystä aiheutuneet vahingot sekä eräistä asunnon laitteiden ja kodinkoneiden virheellisyydestä aiheutuneet vahingot. Myöskään rakennuksen väristä tai pintamateriaalista johtuvia ulkonäköhaittoja ei korvata. Rakennusvirhevakuutus on vapaaehtoinen ja vakuutettujen kohteiden määrä on jäänyt vähäiseksi.

1.10. Asuntokauppariitojen ratkaiseminen

Asuntokaupoista johtuvat riidat käsitellään yleisissä tuomioistuimissa riippumatta siitä, onko kyseessä elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen vai ko kahden yksityishenkilön välinen kauppa. Oikeudenkäynnissä noudatetaan tavallista riita-asioiden käsittelyjärjestystä, mikä merkitsee muun muassa, että asianosaiset vastaavat itse tarvittavan näytön hankkimisesta ja esittämisestä. Oikeus ei viran puolesta hanki todisteita tai määrää tehtäväksi selvityksiä esimerkiksi rakennusvirheistä. Oikeudenkäynnin kustannusten korvaamisesta päättäminen kuuluu tuomioistuimelle.

Kuluttajavalituslautakunta voi käsitellä elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiä riitaisuuksia, jotka johtuvat taloelementtien toimitussopimuksesta tai urakkasopimuksesta. Lautakunta käsittelee myös kiinteistönvälittäjän menettelystä johtuvat riitaisuudet kiinteistönvälittäjän ja kuluttajan välillä. Lautakunta ei sen sijaan voi käsitellä osakeasunnon kaupasta johtuvia ostajan ja myyjän välisiä riitaisuuksia siinä määrin tapauksessa, että myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja.

Kuluttajavalituslautakunnassa asian voi panna vireille vain yksittäinen kuluttaja. Vireilletulon jälkeen asian käsittely tapahtuu lautakunnan johdolla. Lautakunta voi itsenäisesti järjestää tutkimuksia ja hankkia tarvittavia selvityksiä. Kaikille osapuolille varataan mahdollisuus esittää asiasta näkemyksensä sekä mahdolliset selvitykset.

Asian käsittelyssä pyritään sovintoon. Jos sovintoa ei saavuteta, asia käsitellään tapauksesta riippuen joko lautakunnan täysistunnossa tai kyseiseen asiaryhmään erikoistuneessa jaostossa. Lautakunta antaa asiasta ratkaisusuosituksen, joka annetaan tiedoksi kaikille osapuolille.

Lautakunnan ratkaisulla ei ole tuomion oikeusvaikutuksia eikä se siten ole täytäntöönpanokelpoinen. Lautakunta kuitenkin seuraa suositusten noudattamista ja voi julkistaa suosituksen noudattamatta jättäneen elinkeinonharjoittajan nimen.

Välimiesmenettelyn käyttäminen edellyttää asiaa koskevan sopimusehdon sisällyttämistä kauppasopimukseen tai erillisen välityssopimuksen solmimista. Tällaisia lausekkeitä tai sopimuksia ei yleensä käytetä tavallisissa asuntokaupoissa. Sen sijaan rakennusurakkasopimuksesta johtuvien riitojen käsittely välimies-

menettelyssä on melko tavallista, joten osa myyjän vastuukysymyksistä tulee tosiasiallisesti käsitellyiksi urakkasopimusriidan yhteydessä. Asunnonostajien sijasta riidan osapuolena on tällöin asunto-osakeyhtiö.

Kuluttajansuojalakiin lisätty, 1 päivänä heinäkuuta 1994 voimaan tuleva 11 luvun 1 d §:n 1 momentti rajoittaa mahdollisuutta etukäteen sopia kuluttajaa sitovasti välimiesmenettelyn käytöstä. Säännöksen mukaan ennen riidan syntymistä tehdyn sopimuksen ehto, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen riita-asia on ratkaistava välimiesmenettelyssä, ei sido kuluttajaa.

1.11. Kansainvälinen kehitys ja ulkomainen lainsäädäntö

Tilanne muissa pohjoismaissa

Ruotsi. Ruotsissa asuntokanta koostuu pääosin vuokra-asunnoista, niin sanotuista asumisoikeusasunnoista ja asuinkiinteistöistä. Yhtiömuotoinen omistusasuminen on suhteellisen harvinaista. Asumisoikeusasunnoilla on kuitenkin piirteitä, joiden vuoksi ne voidaan eräiltä osin rinnastaa omistusasumiseen.

Asumisoikeusjärjestelmästä säädetään asumisoikeuslaissa (bostadsrättslagen, 1991:614). Järjestelmä perustuu erityisiin taloudellisiin yhdistyksiin, asumisoikeusyhdistyksiin (bostadsrättsförening), jotka rakennuttavat asuintaloja ja luovuttavat käyttöoikeuksia niiden huoneistoihin yhdistysten jäsenille. Jäsenillä ei ole omistusoikeutta asumiinsa huoneistoihin, mutta käyttöoikeus on voimassa rajoittamattoman ajan. Yhdistys perii jäseniltä alkuvaiheessa peruspääomansa perusmaksuina. Tämän jälkeen hoito- ja vastaavat kustannukset katetaan säännöllisillä maksuilla. Periaatteessa yhdistyksen jäsenillä on tietty osuus asumisoikeusyhdistyksen varallisuuteen.

Asumisoikeus voidaan luovuttaa toiselle, ja jos kyseinen asumisoikeus ei yhdistyksen sääntöjen tai muun sääntelyn vuoksi ole erityisrajoitusten alainen, luovutushinta määräytyy vapaasti. Viime vuosina luovutuksiin liittyviä kauppahintarajoituksia on yleisesti lievennetty niin, että asumisoikeuden saa luovuttaa vapaasti ilman hintarajoituksia muutaman vuoden kuluttua asunnon valmistumisesta. Asu-

misoikeuden luovutus on irtaimen omaisuuden kauppaa, johon sovelletaan yleistä kauppalakia (köplagen, 1990:931).

Ruotsissa rivitaloasunnot voivat olla joko asumisoikeusasuntoja tai kiinteistöjä. Jos kysymyksessä on kiinteistö, jokainen huoneisto muodostaa oman kiinteistönsä, ja rivitaloyhteisön yhteisiä tiloja ja asioita hoitamaan perustetaan erityinen yhdistys (samfällighetsförening). Kiinteistön luovutukseen sovelletaan maakaaren (jordabalken) säännöksiä. Maakaari koskee myös pientalojen ja siihen liittyvien maan käyttöoikeuksien (bostadsarrende, tomt-rätt) luovutusta.

Ruotsin valtiopäivillä on keväällä 1993 hyväksytty laki rakennusvirhevakuutuksesta (lag om byggsförsäkring) Lain mukaan elinkeinonharjoittajan on etukäteen otettava rakennuttamalleen useamman kuin kahden asunnon asuintalolle rakennusvirhevakuutus, jonka on oltava voimassa kymmenen vuotta. Vakuutuksesta korvattaisiin rakennuksessa olevan virheen, rakentamisessa käytetyn materiaalin ja rakennustyön aiheuttaman virheen kohtuulliset korjauskustannukset sekä virheestä rakennukselle aiheutuneen vahingon kohtuulliset korjauskustannukset. Laki on voimassa 1 päivästä heinäkuuta 1993 lukien. Lain mukainen vakuuttamisvelvollisuus koskee asuintaloja, jotka ovat saaneet rakennusluvan lokakuun 1 päivän 1993 jälkeen.

Norja. Norjassa omistusasuminen on selvästi yleisempää kuin Ruotsissa. Tärkeimpiä omistusasuntotyyppäjä ovat osuusasunnot (andelsboliger) ja omistusasunnot (selveierboliger). Lisäksi on olemassa niin sanottuja obligaatiohuoneistoja (obligasjonsleiligheter), jotka ovat varsinaisesti vuokra-asuntoja mutta joissa vuokraoikeus on yleensä luovutettavissa toiselle.

Osuusasunnot voivat olla joko osuuskuntat tai osakeyhtiömuotoisia ja ne voivat olla joko itsenäisiä taikka sidottuja siten, että asukkaat ovat jäseninä myös asuntorakennusyhteisössä. Omistamansa osuuden tai osakkeen kautta asukas saa käyttöoikeuden tiettyyn asuntoon ja yhteisön muuhun omaisuuteen. Käyttöoikeudesta solmitaan vuokrasopimus. Osakkeet ja osuudet ovat periaatteessa vapaasti luovutettavissa, mutta yhteisön hallituksella on eräin rajoituksin etuoikeus sekä mahdollisuus olla hyväksymättä luovutuksensaajaa jäseneksi. Joissain tapauksissa huoneistoa on ensin tarjottava yhteisön nykyisille jäsenille ennen niiden tarjoamista ulkopuolisille ostajille. Nykyi-

sin itsenäiset osuusasunnot voidaan tietyin edellytyksin muuttaa omistusasunnoiksi.

Omistusasunnot voivat olla joko yhteisomistuksessa siten, että asukkaat omistavat yhteisesti määräosin kaikki rakennukset ja maan, tai yksityisomistuksessa siten, että kukin asukas saa suoran omistusoikeuden asuntoon, mutta maa ja yhteiset tilat ovat yhteistä omaisuutta. Omistusasunnot voidaan eräitä yhteisomistusasuntoja lukuunottamatta luovuttaa vapaasti, eikä kenelläkään ole, toisin kuin osuusasunnoissa, erityistä etuosto-oikeutta.

Asuntojen, asunto-osakkeiden ja -osuuksien kauppaan sovelletaan kauppalakia (kjøpslov, 1988 nr 27). Se ei kuitenkaan koske kiinteän omaisuuden kauppaa, josta Norjassa ei ole olemassa erityistä lainsäädäntöä.

Norjan oikeusministeriön asettama toimikunta on toukokuussa 1993 julkistanut ehdotuksensa uuden asunnon kauppaa koskevaksi kuluttajansuojalainsäädännöksi (Kjøp av ny bustad, NOU 1993:20). Ehdotus koskee sekä kuluttajan kanssa tehtäviä rakennusurakkasopimuksia että uuden omistusasunnon myyntiä kuluttajalle. Toimikunnan ehdottamat säännökset omistusasunnon kaupasta ovat keskeisiltä osiltaan samansuuntaisia kuin nyt esillä olevan asuntokauppalakiehdotuksen 4 luvun säännökset.

Tanska. Tanskassa yhtiömuotoista asumista edustavat asunto-osakeyhtiöt (boligaktieselskab) ja asunto-osuusyhtiöt (boliganpartsselskab), joihin molempiin sovelletaan osakeyhtiölakia. Asunto-osakeyhtiössä omistajan käyttö-oikeus perustuu osakkeeseen ja asunto-osuusyhtiössä vastaavasti yhtiön osuuteen. Osakkeen tai osuuden voi yleensä vapaasti luovuttaa yksittäiselle ostajalle. Kysymyksessä on tällöin irtaimen omaisuuden kauppa, johon sovelletaan kauppalakia. Luovuttajalla on ostajaa kohtaan tietty nimenomaisesti säädetty tiedonantovelvollisuus: luovuttajan on annettava ostajalle yhtiön yhtiöjärjestys, viimeiset tilinpäätöstiedot ja talousarvio sekä kirjallisesti tiedot kauppahinnasta sekä eräistä muista seikoista.

Tanskassa on käytössä myös asunto-osuusyhdistysjärjestelmä. Asunto-osuusyhdistys (andelsboligforening) omistaa asunnot ja vuokraa niitä jäsenilleen. Yhdistykseen tuleva saa jäseneksi ottamisen yhteydessä luovutuskelpoisen käyttöoikeuden huoneistoon. Luovutushinta on kuitenkin sidottu yhdistyksen varallisuuden arvoon. Luovutuksen edellytyksenä on, että yhdistyksen hallitus hyväksyy ostajan jä-

seneksi. Luovuttajalla on samanlainen tiedonantovelvollisuus kuin edellä asunto-osakeyhtiön ja asunto-osuusyhtiön kohdalla mainittiin.

Erityisesti rivitaloasumiseen soveltuva ejerlejlighed-järjestelmä vastaa pääosin Ruotsin kiinteistömuotoista rivitaloyhteisöä. Yhteisömuodosta säädetyn lain mukaan jokainen yhteisön huoneisto katsotaan itsenäiseksi kiinteistöksi, ja sen omistajalla on yhdessä muiden huoneistojen omistajien kanssa omistusoikeus perustukseen, yhteisiin tiloihin ja tarpeistoon huoneistojen jakolukujen osoittamassa suhteessa. Yhteisön hallinnosta huolehtii erityinen omistajayhdistys (ejerforening). Huoneisto voidaan luovuttaa edelleen, ja luovuttajalla on velvollisuus antaa ostajalle tietoa ejerlejlighed-yhteisön taloudellisesta tilanteesta ja asunnon asumiskustannuksista sekä uuden huoneiston osalta myös rakentamiskustannuksista.

Kansainvälinen kehitys rakentamisvastuukysymyksissä

Euroopan unionin piirissä on parhaillaan käynnissä valmistelutyö, joka tähtää rakentamisvastuuta koskevien säännösten harmonisointiin jäsenvaltioissa. Tähän mennessä on valmistunut kolme rakentamista koskevaa direktiiviehdotusta, joista ensimmäinen koskee rakennusurakan hyväksymistä, toinen virhevastuuta ja kolmas vastuuden varalta otettavaa vakuutusta. Vastuudirektiiviehdotuksissa lähdetään siitä, että urakoitsijalla olisi viiden vuoden pituinen, eräin poikkeuksin huolimattomuuteen perustuva vastuu suorituksesta. Luonnoksista annetuissa lausunnoissa varsinkin kuluttajatahot ovat voimakkaasti arvostelleet ehdotuksia. Valmistelutyö on toistaiseksi kesken, eikä komissio ole toistaiseksi tehnyt rakentamisvastuuta koskevaa ehdotusta. Komissio on kuitenkin vuoden 1990 lopulla julkaissut ehdotuksen palveluja koskevaksi vastuudirektiiviksi, joka saattaa ulottua myös rakentamiseen ja siihen liittyviin palvelusuorituksiin.

Rakentamisvastuuta koskevilla direktiiveillä saattaa tulevaisuudessa olla vaikutuksia myös suomalaiseen rakentamisvastuujärjestelmään. Direktiivien valmistelu ei kuitenkaan ole vielä niin pitkällä, että vaikutuksia voitaisiin luotettavasti ennakoida tai ottaa huomioon nyt esillä olevassa lakiehdotuksessa.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1. Tavoitteet ja keinot niiden saavuttamiseksi

Asunto-osakkeen kauppa

Voimassa oleva kauppalaki on tarkoitettu irtaimen omaisuuden kauppaa koskeväksi yleislaiksi ja se on laadittu erityisesti elinkeinonharjoittajien välisiä kauppiaja silmällä pitäen. Koska kauppalaki on luonteeltaan yleislaki, siinä ei ole voitu kiinnittää tarpeeksi huomiota asuntokaupan erityiskysymyksiin. Kauppalaain säännöksillä ei myöskään pyritä erityisesti suojaamaan sen enempää myyjää kuin ostajakaan. Kauppalaki on kauttaaltaan tahdonvaltainen, joten sen säännöksistä voidaan sopusuhtein poiketa.

Asuntokaupan yhteydessä, kun kysymyksessä on irtaimen omaisuuden kauppa, erottuu kaksi tyyppitapausta, jotka monessa suhteessa poikkeavat toisistaan ja joista kumpaakaan ei kauppalaissa säännellä tyydyttävästi. Ensimmäinen tyyppitapaus on uuden asunnon kauppa, jossa myyjänä yleensä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja. Toinen tyyppitapaus on käytetyn asunnon kauppa, jossa molemmat osapuolet useimmiten ovat yksityishenkilöitä. Nämä tapaukset eroavat siten toisistaan sekä kaupan kohteen että osapuoliasetelman suhteen.

Asunnon ostajan kannalta riittävän yksityiskohtaisten säännösten puuttumista voidaan molemmissa tapauksissa pitää ongelmana, koska valtaosa asunnon ostajista on tavallisia kuluttajien asemassa olevia kansalaisia, joilla ei ole erityistä asiantuntemusta asuntokaupan alalta. Asunnon osto edellyttää kuluttajalta muiden kulutushyödykkeiden hankintaan verrattuna huomattavan suurta sijoitusta, joten hänen kannaltaan on tärkeää, että asunnon kauppaa koskevat säännökset antavat riittävän selkeän kuvan kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista sekä turvaavat viivästys- ja virhetilanteissa ostajan taloudellisen ja oikeudellisen aseman.

Vaikka tarve ostajan suojaamiseen tulee esille sekä uuden että käytetyn asunnon kaupassa, edellä mainittuja tyyppitilanteita ei voida säännellä keskenään yhdenmukaisesti, koska kaupan liittyvät olosuhteet ovat paljon erilaiset.

Kun kysymyksessä on *uuden asunnon kauppa*, ostaja voi perustellusti kohdistaa asunnon

ja sen varusteiden laatuun ja kuntoon toisenlaisia odotuksia kuin käytetyn asunnon kaupassa. Kun myyjänä lisäksi on ammattimainen asunnontuottaja, myyjälle voidaan asettaa ankarampi vastuu asunnon laadusta kuin esimerkiksi käytetyn asunnon myyjälle yksityishenkilölle. Uuden asunnon kaupassa ostajalla ei myöskään aina ole mahdollisuutta tutustua valmiiseen kohteeseen ennen kaupantekoa, koska kauppa usein tehdään jo rakentamisvaiheessa. Viivästystapauksissakin tilanne myyjän puolella on yleensä olennaisesti erilainen riippuen siitä, onko kysymyksessä uuden vai käytetyn asunnon kauppa. Ostajan sopimusrikkomuksella on niin ikään tyyppillisesti hyvin erilainen merkitys myyjälle riippuen siitä, onko hän uusia asuntoja tuottava elinkeinonharjoittaja vai oman kotinsa asunnonvaihtotarkoituksessa myyvä yksityishenkilö. Uuden asunnon kaupassa tarvetta ostajan suojaamiseen seikka-peräisin pakottavin säännöksin suhteessa myyjänä olevaan elinkeinonharjoittajaan voidaan kaupan taloudellisen arvon vuoksi perustellusti pitää vielä suurempana kuin kulutustavaran kaupassa, jonka osalta myyjän virhe- ja viivästysvastuuta koskeva pakottava sääntely on ollut voimassa jo vuodesta 1978. Kauppalaain säännökset eivät riitä turvaamaan ostajan asemaa uuden asunnon kaupassa ensinnäkään, koska ne eivät ole pakottavia, ja toiseksi, koska niitä ei ole erityisesti sopeutettu asuntokaupan tarpeisiin.

Uuden asunnon kaupassa ostajan asema on tähän asti pyritty turvaamaan pankkien keskinäisen sopimuksen nojalla noudatettavan RS-järjestelmän avulla. RS-järjestelmä ei suojaa ostajaa myyjän suoritusvirheilta, mutta se on karsinut väärinkäytösmahdollisuuksia ja antanut uuden asunnon ostajalle tyydyttävän suojan oikeudellisia virheitä vastaan. Järjestelmän teho on kuitenkin perustunut siihen, että rakentamishankkeen rahoittamiseksi tarvittavaa luottoa on pitkään ollut mahdollista saada vain pankeista. Näin rakennuttajat ovat joutuneet hyväksymään RS-sääntelystä johtuvat rajoitukset. Rahamarkkinoilla tapahtuneen kehityksen myötä tilanne on kuitenkin muuttunut siten, että rakentamishanke on entistä useammin mahdollista rahoittaa sellaisten luotonantajien kautta, jotka eivät ole sitoutuneet RS-järjestelmään. RS-järjestelmän kattavuuden heikkeminen on omiaan lisäämään vaaraa siitä, että samanlaiset ostajan taloudellista asemaa uhkaavat väärinkäytökset, jotka aikanaan johti-

vat RS-järjestelmän luomiseen, jälleen yleistyvät.

Lisäksi ostajatahon suojaaminen rakentamisvaiheessa edellyttää eräitä sellaisia järjestelyjä, joita ei ole mahdollista saada aikaan sopimusperusteisilla järjestelyillä vaan jotka kuuluvat lainsäädännön alaan. Esimerkkinä voidaan mainita rakentamisvaiheessa tehtyjen, asunnonostajatahoa vahingoittavien tai sen asemaa vaarantavien oikeustointen ehkäiseminen pätemättömyysseuraamuksin. RS-järjestelmä ja voimassa oleva lainsäädäntö eivät myöskään anna uuden asunnon ostajalle riittävää suojaa tapauksessa, jossa perustajaurakoitsija toteuttaa kesken rakentamishankkeen suorituskyvottomaksi ja jossa ostajilta on siihen mennessä peritty kauppahintoja enemmän kuin mitä rakentamishankkeen senhetkinen vaihe ja taloudellinen arvo edellyttäisivät. Asunnonostajatahon suojaaminen uustuotannossa koskee lisäksi niin tärkeitä oikeussuojaintressejä, että niiden kattava turvaaminen lainsäädännöllä on perusteltua.

Käytetyn asunnon kaupassa sopimus koskee olemassa olevaa asuntoa, johon ostajalla on säännönmukaisesti tilaisuus etukäteen tutustua. Myytävän asunnon ikä, kunto ja muut ominaisuudet voivat suuresti vaihdella. Tämän vuoksi käytetyn asunnon kaupassa, toisin kuin uuden asunnon kaupassa, ei ole mahdollista määritellä yleisiä vaatimuksia, jotka ostajan aina tulisi voida ostamalleen asunnolle asettaa. Ostajan perustellut odotukset joudutaan huomattavasti suuremmassa määrin arvioimaan tapauskohtaisesti. Myyjän virhevastuu on siten määriteltävä eri tavoin kuin uuden asunnon kaupassa: yhtä laaja virhevastuu ei käytetyn asunnon kaupassa voi tulla kysymykseen. Toinen olennainen ero tyyppilliseen uuden asunnon kauppaan verrattuna on se, että myyjänä ei yleensä ole ammatillisesti toimiva elinkeinonharjoittaja vaan oman asuntonsa myyvä yksityishenkilö. Tällöin ei ole kohtuullista kiinnittää huomiota pelkästään ostajan suojan tarpeeseen, vaan on toisaalta pidettävä huolta myös siitä, ettei myyjän sopimusrikkomusvastuu muodostu liian ankaraksi. Kauppalaissa ei ole kiinnitetty erityistä huomiota käytetyn omaisuuden kauppaan eikä myöskään tapauksiin, joissa kaupan osapuolet, myyjä mukaan lukien, ovat yksityishenkilöitä. Vaikka kauppalaain säännökset koskevat tällaisiakin kauppiaita, on asuntokaupan suuren merkityksen vuoksi perusteltua laatia myös käytetyn asunnon kaupan osalta erityinen

säännöstö, jossa voidaan samalla ottaa huomioon sekä kaupan kohteen erityispiirteet että tyyppillinen osapuoliasetus.

Myös eräiden muiden kysymysten osalta voimassa oleva lainsäädäntö on riittämätön asuntokaupassa ilmenevien tarpeiden kannalta. Voimassa olevaan lakiin ei esimerkiksi sisälly säännöksiä asuntokauppojen yhteydessä yleisesti käytetystä käsirahasta. Kauppalaain virhevastuusäännökset koskevat lisäksi vain myyjän ja ostajan välistä suhdetta eivätkä siten anna käytetyn asunnon ostajalle mahdollisuutta esittää rakennus- tai muiden asunnon tuotantovaiheesta peräisin olevien virheiden perusteella vaatimuksia suoraan asunnon ensimmäiselle myyjälle eli asunnon tuottajalle.

Rakennusvirheiden korjaaminen

Tehdyistä selvityksistä (Tala, Cantell, Niskanen; Asunnonostajan oikeussuoja vuositakuujärjestelyssä, oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 73, 1985) voidaan päätellä, että rakennusvirheiden korjaaminen ei useinkaan tapahdu kuluttajan kannalta riittävän nopeasti tai että korjaustyöt jäävät kokonaan tekemättä. Osasyynä tähän on varsinkin perustajarakennuttamisessa, että virhevastuu osakekaupposopimusten perusteella poikkeaa rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaisesta virhevastuusta, kun on kysymys niin sanotun vuositakuuajan jälkeen ilmenneistä virheistä. Asunto-osakkeet myynyt rakennuttaja pyrkii toisinaan välttämään korjauksiin ryhtymistä, kunnes mahdollinen takautumisoikeus virheen aiheuttaneeseen urakoitsijaan tai suunnittelijaan nähden on varmistunut. Korjaustöiden nopeuttaminen ja virhevastuun kanavoiminen virheen tai vahingon aiheuttaneen tahon kannettavaksi edellyttää erityissäännöksiä myyjän takautumisoikeudesta virheen aiheuttajaa kohtaan.

Ongelmalliseksi on osoittautunut myös urakaehtojen mukaisen takuuajan lyhyys. Useat rakenteelliset virheet ilmenevät vasta takuuajan jälkeen, eikä osakkeenostajilla tuolloin enää ole korjausten turvaamiseksi käytettävissään RS-järjestelmän mukaisia vakuuksia. Erityisen vaikea tilanne on silloin, kun korjausvelvollista ei enää voida tavoittaa esimerkiksi konkurssin tai toiminnan lopettamisen takia. Nykyisin korjauskustannukset jäävätkin käytännössä usein

asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien kannettaviksi.

Asuntokauppariitojen ratkaiseminen

Osa rakennusvirheistä ostajille aiheutuvista kustannuksista jää nykyisin korvaamatta, koska ostajat eivät osaa tai korkeiden kustannusten pelossa uskalla lähteä ajamaan vaatimustaan. Asunto-osakkeen kauppaan liittyvät ja rakennusvirheitä koskevat riitaisuudet on aina vietävä yleisiin alioikeuksiin, jos asiaa ei voida ratkaista neuvotteluteitse. Tuomioistuimessa käsiteltävässä riita-asiassa osapuolet, varsinkin kantaja, vastaavat näytön hankkimisesta. Esimerkiksi rakennusvirheiden osalta elinkeinonharjoittajalla on yleensä kuluttajaa paremmat ammatilliset edellytykset sopivan näytön hankkimiseen, mikä seikka yhdessä oikeudenkäyntiin liittyvien kustannusriskien kanssa on omiaan rajoittamaan useinkin asunovelkaisen kuluttajan tosiasiallista mahdollisuutta viedä asia tuomioistuimen tutkittavaksi. Virheiden osoittamiseksi tarvittavat selvitykset saattavat myös olla liian kalliita yksittäisen ostajan kustannettaviksi, mikä entisestään vähentää ostajan mahdollisuuksia korvausten vaatimiseen. Myöskään kotivakuutukseen liittyvä oikeusturvavakuutus ei välttämättä riitä turvaamaan oikeudenkäyntimahdollisuutta, koska vakuutukseen liittyvä omavastuuosuus saattaa osoittautua asunovelkaiselle ostajalle liian suureksi. Myöskään väliesmenettelyn käyttäminen ei kuluttajasuhteissa ole perusteltua kustannusten korkeuden ja valitusmahdollisuuden puuttumisen vuoksi.

Kuluttajansuojalaissa tarkoitetun kulutushyödykkeen kaupasta johtuvat riitaisuudet voidaan saattaa kuluttajavalituslautakunnan tutkittavaksi, jolloin lautakunta hankkii viran puolesta virheiden toteamiseksi tarvittavat selvitykset ja antaa tarvittaessa asiaa koskevan ratkaisusuosituksen. Tällainen sovittelu- ja ratkaisumenettely on asuntokaupan alalla kuluttajan käytettävissä toistaiseksi ainoastaan talolementtien toimitussopimuksia ja kiinteistönvälittäjän toimintaa koskevista riitaisuuksista. Muun muassa asunnonostajan asemaa koskevista selvityksistä samoin kuin kunnallisten kuluttajaneuvojien toiminnasta saaduista tiedoista voidaan kuitenkin päätellä, että kuluttajavalituslautakunnan kaltaiselle yksinkertais-

tetulle riitojen ratkaisumenettelylle on olemassa suuri tarve myös asuntokaupan yhteydessä.

Asuntokauppariitojen tyypilliset erityispiirteet on kuitenkin otettava huomioon ratkaisumenettelyssä. Riidan kohteen arvo on yleensä huomattavasti suurempi kuin tyypillisessä kulutustavaran kauppaa koskevassa riidassa. Tämän vuoksi on pelättävissä, ettei kuluttajavalituslautakunnalta vastaisen päätöksen saanut osapuoli ole yhtä valmis tyytymään lautakunnan päätökseen kuin nykyisin on asian laita. Kuluttajavalituslautakunnan suositusten noudattamiselle ei nykyisin, elinkeinonharjoittajan nimen julkistamisuhkaa lukuun ottamatta, ole olemassa tämän kaltaisia erityisiä tehosteita. Jotta lautakuntakäsittelystä ei tulisi pelkästään riidan lopullista ratkaisua viivyttävä välivaihe, lautakunnan suositusten noudattamiselle on syytä asettaa tarkoituksenmukaisia tehosteita.

Toinen seikka, johon on kiinnitettävä erityistä huomiota, on lautakuntakäsittelyn nopeus. Riidanalaisen intressin suuri arvo lisää varsinkin asunnonostajan tarvetta saada riitaan nopea ratkaisu. Jos lautakuntakäsittely osoittautuu hitaaksi, asunnonostajien kiinnostus sen hyväksikäyttöön jää vähäiseksi ja riidat päätyvät entiseen tapaan kuormittamaan tuomioistuimia. Käsittelyn nopeuden turvaaminen edellyttää lautakunnan organisaation tarkoituksenmukaista järjestämistä.

2.2. Keskeiset ehdotukset

Asuntokauppalaki

Soveltamisala. Asuntokauppalain soveltamisala ehdotetaan ulotettavaksi asunto-osakkeiden kauppaan sekä muiden asunnon hallintaoikeuden tuottavien yhteisöosuuksien kauppaan lukuun ottamatta tapauksia, joissa ostajan saama hallintaoikeus on oikeudellisesti vuokrasuhde tai kun kyseessä ovat sellaiset osakkeet tai yhteisöosuudet, joiden tuottama oikeus asunnon hallintaan on määräaikainen. Tällaisia osakkeita ovat esimerkiksi niin sanotut lomaosakkeet, joiden omistaminen antaa oikeuden käyttää tiettyä asuntoa vain määrätynä aikana vuosittain, ja saman huoneiston käyttämiseen eri aikoina oikeuttavia osakkeita on yleensä usealla eri taholla. Tällaisten osakkeiden ja yhteisöosuuksien kauppaa säännellään kauppalaisa, minkä lisäksi elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä suhteessa kysy-

mykseen tulee myös kuluttajansuojalain 4 luvun 1 §:n sovittelusäännös. Euroopan unionissa valmistellaan parhaillaan lomaosakkeiden kauppaa koskevaa kuluttajansuojaoikeudellista direktiiviä. Lomaosakkeiden kauppaan liittyvät kuluttajansuojakysymykset on tarkoituksenmukaisinta selvittää siinä vaiheessa, kun direktiivi on hyväksytty Euroopan unionissa.

Taloelementtien toimitussopimuksia ja eräitä kuluttajan elinkeinonharjoittajalla teettämiä rakennusurakoita koskevia säännöksiä on sisällytetty 1 päivänä heinäkuuta 1994 voimaan tulevaan kuluttajansuojalain uudistukseen, joten niitä koskevat säännökset eivät ole tarpeen tässä yhteydessä.

Ehdotusta ei ole myöskään ulotettu koskemaan kiinteistön kauppaa siinäkin tapauksessa, että kaupan pääsisältönä on kiinteistöllä olevan asuinrakennuksen kauppa. Lainsäädännössä on perinteisesti tehty ero kiinteän ja irtaimen omaisuuden välillä, eikä mainitusta erottelusta ole tässä yhteydessä katsottu voitavan poiketa. Asuinkiinteistön kauppaan liittyvät vastuukysymykset on tarkoituksenmukaisinta ratkaista parhaillaan valmisteltavana olevan maakaaren uudistuksen yhteydessä. Tässä uudistustyössä laaditaan muun ohella yleisiä säännöksiä kiinteän omaisuuden luovutuksesta. Samassa yhteydessä tullaan sääntelemään myös toisen maalla olevan asuinrakennuksen kauppaa ja siihen liittyvä maan käyttöoikeuden luovuttamista. Vaikka erilaisen asunto-omaisuuden kauppaa koskevat säännökset sijoitettaisiinkin eri lakeihin, on asiallisesti pyrittävä siihen, että säännösten kesken ei synny aiheettomia eroja.

Asuntokauppalain rakenne. Ehdotuksen mukaan kaikki asunto-osakkeiden kaupan kannalta keskeiset säännökset koottaisiin asuntokauppalakiin lukuun ottamatta kiinteistönvälittäjän toimintaa ja vastuuta koskevia säännöksiä, jotka sisältyvät kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettuun lakiin. Säännösten keskittämisellä on pyritty saamaan aikaan mahdollisimman kattava ja yhtenäinen kokonaisuus. Asunto-osakkeiden kaupan jakautuminen uuden ja käytetyn asunnon kauppaan sekä tähän liittyvät erot kaupan kohteessa ja tyyppillisessä osapuoliasetelmassa on otettu huomioon erottamalla kumpikin tapaus omaksi luvukseksi. Pykäläviittausten määrän rajoittamiseksi ja lain selkeyden ja luettavuuden parantamiseksi on päädytty ratkaisuun, jonka mukaan sekä uuden että käytetyn asunnon kauppaa koske-

vat luvut laaditaan mahdollisimman itsenäisiksi ja kattaviksi, vaikka tämä onkin merkinnyt joidenkin keskenään samanlaisten säännösten toistamista molemmissa luvuissa. Vaikka lakiehdotuksesta olisi voitu saada lyhyempi viittaamalla eräiltä osin kauppalakiin, tällainen tekniikka olisi tehnyt laista niin vaikeaselkoisen, että sen käyttämistä ei ole pidetty mahdollisena.

Lakiehdotuksen kukin luku muodostaa oman, suhteellisen itsenäisen asiakokonaisuutensa, minkä vuoksi pykälien numerointi on lukukohtainen.

Pakottavuus. Ehdotuksessa on lähdetty siitä, että uuden asunnon kaupassa lähes säännönmukaisesti vallitseva kuluttaja — elinkeinonharjoittaja -asetelma edellyttää kuluttajan aseman suojaamista pakottavin säännöksin. Pakottavuus koskee sekä 4 luvussa olevia sopimusoikeudellisia säännöksiä että 2 luvun säännöksiä osakkeenostajatahon suojaamisesta rakentamisvaiheessa. Myös käytetyn asunnon kaupassa lain säännökset ovat pakottavia, kun ostajana on kuluttaja ja myyjänä elinkeinonharjoittaja. Osa käytetyn asunnon kauppaa koskevista säännöksistä on kuluttajan asemassa olevan ostajan hyväksi pakottavia myös silloin, kun myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja. Sen sijaan elinkeinonharjoittajien välisissä kaupoissa sekä uuden että käytetyn asunnon kauppaa koskevat säännökset ovat tahdonvaltaisia.

Osakkeenostajatahon oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaaminen rakentamisvaiheessa. Asuntokauppalain 2 lukuun on otettu säännökset, joiden avulla osakkeenostajan oikeudellista ja taloudellista asemaa pyritään suojaamaan rakentamisvaiheessa eli sinä aikana, jolloin asunto-osakeyhtiö on rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden määräysvallassa mutta jolloin osakkeenostajat rahoittavat rakentamishanketta maksamalla ennakoon kauppahintaeriä. Ehdotuksen mukaan suojajärjestelyt ovat pakollisia aina, kun asunto-osakkeita tarjotaan kuluttajan ostettavaksi rakentamisvaiheen aikana. Perusteilla olevan asunto-osakeyhtiön osakkeiden merkittäväksi tarjoaminen yleisölle markkinoimalla olisi kiellettyä. Ehdotukseen sisältyy lisäksi säännöksiä, joiden tarkoituksena on suojata osakkeenostajien asemaa perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta. Ehdotus perustuu pääosin asunto-osakeyhtiölakitoimikunnan mietintöön

(komiteanmietintö 1984:36, lakiehdotuksen 9 luku).

Ehdotuksen mukaan perustajaosakkaat ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että osakeyhtiöllä on asetuksella säädettävät niin sanotut *turva-asiakirjat* ja että ne luovutetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle ennen kuin asunto-osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettaviksi. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii ensisijaisesti se pankki, joka luotottaa rakentamishanketta. Jos tällaista luottoa ei hankita, säilyttäjänä toimii joko osakeyhtiön kotipaikan lääninhallitus tai sopimuksen perusteella jokin pankki.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävänä on tarkastaa asiakirjat ja säilyttää ne, antaa niistä tietoja siihen oikeutetuille sekä ottaa vastaan niitä koskevat muutokset. Säilyttäjä toimii osakkeenostajien etujen valvojana painattamalla yhtiön osakekirjat ja säilyttämällä ne rakentamisvaiheen ajan sekä pitämällä luetteloa osakekaupoista, osakkeiden panttauksista ja ulosmittauksista. Osakkeiden luovutukset ja panttauksset eivät olisi sitovia ennen kuin niistä on ilmoitettu turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

Turva-asiakirjoihin kuuluisi muun muassa yhtiön taloussuunnitelma. Turva-asiakirjojen säilyttäjä säilyttäisi myös yhtiön varallisuuteen kiinnitetyt velkakirjat ja luovuttaisi niitä luottojen vakuudeksi vain taloussuunnitelman mukaisesti. Laissa on yksityiskohtaiset säännökset siitä, millaisin edellytyksin ja miten taloussuunnitelmaa voidaan muuttaa. Ostajatahoa turvattaisiin vastoin taloussuunnitelmaa tehdyiltä oikeustoimilta myös erityisten pätemättömyyssäännösten avulla.

Säilyttäjän tehtäviin kuuluu vielä osakekauppasopimusten ja rakentamista koskevan sopimuksen vakuuksien säilyttäminen ja vakuuksien määrän ja laadun lainmukaisuuden valvominen. Ehdotetun rakennusaikaisen vakuuden suuruus on aluksi vähintään viisi prosenttia rakentamista tai peruskorjaamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta ja myöhemmin vähintään 10 prosenttia myytyjen asunto-osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuudet on tarkoitettu kattamaan lisäkustannukset, joita rakentamishankkeen loppuunsaattamisesta aiheutuu silloin, kun perustajaosakas on suorituskyvytön. Siltä varalta, että vakuuksille ehdotettu vähimmäistaso yleisesti osoittautuisi liian matalaksi, uusiin hankkeisiin vaadittavien vakuuksien vähimmäistaso voidaan nostaa asetuksella. Ehdotuksessa

rakentamishankkeen loppuunsaattamisen turvaaminen on katsottu kaikkien osakkeenostajien kannalta tärkeämmäksi kuin yksittäisten ostajien kaupasta vetäytymismahdollisuuden ja vahingonkorvaussaatavien turvaaminen. Tämän vuoksi vakuus on ensisijaisesti voimassa asunto-osakeyhtiön hyväksi ja vasta toissijaisesti kunkin ostajan hyväksi.

Luvussa on säännöksiä myös rakentamisvaiheen jälkeistä aikaa koskevista suojajärjestelmistä. Perustajaosakas olisi velvollinen asettamaan rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa uuden, rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden, joka olisi määrältään vähintään kaksi prosenttia ja jonka tulisi olla voimassa vähintään 15 kuukautta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttönotttavaksi.

Perustajaosakas olisi myös velvollinen asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi ottamaan vakuutuksen tai hankkimaan hyväksyttävän takauksen oman suorituskyvyttömyytensä varalta. Vakuutus tai takaus olisi käytettävissä vain, jos perustajaosakas on käynyt suorituskyvyttömäksi, ja se olisi muihin vakuuksiin nähden toissijainen. Vakuutuksen tai takauksen antajan vastuuvollisuuden enimmäismäärästä säädettäisiin asetuksella.

Osakkeenostajilla on ehdotuksen mukaan oikeus valvoa rakentamisvaiheen teknistä toteuttamista valitsemansa *tarkkailijan* avulla. Taloudellisen tilan valvomista varten ostajat voivat valita *tilintarkastajan*. Luvussa on myös säännöksiä yhtiön siirtymisestä osakkeenostajien hallintoon rakentamisvaiheen päättyessä.

Käsiraha. Kuten edellä nykytilan kuvauksen yhteydessä todettiin, ainoat käsirahaan nimenomaisesti liittyvät lainsäädännökset koskevat kiinteistönvälittäjän oikeuksia ja velvollisuuksia käsirahan suhteen. Asunnon kaupan liittyvien yleisten käsirahasäännösten laatimista on pidetty tarpeellisenä, koska käsiraha liittyy jokseenkin säännönmukaisesti asuntokauppaan.

Ehdotuksen mukaan ostotarjouksen tai asunnon osto-oikeuden varaamisen vakuudeksi annetulla käsirahalla olisi merkitystä paitsi silloin, kun kauppa jää toteutumatta tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myös silloin, kun sen toteutumatta jääminen johtuu myyjän menettelystä. Jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, tarjouksen tekijä menettäisi käsirahan myyjälle siltä osin kuin käsiraha ei ylitä asetuksella

säädettävää menetettävän summan ylärajaa. Jos taas syy kaupan syntymättä jäämiseen on myyjän puolella, myyjä joutuisi palauttamaan saamansa käsirahan ja maksamaan ostajalle sovittua käsirahaa vastaavan hyvityksen, kuitenkin enintään saman summan, jonka vastapuoli olisi voinut menettää käsirahana. Vekselin tai muun juoksevan sitoumuksen vastaanottaminen käsirahana kiellettäisiin.

Uuden asunnon kauppa. Ehdotuksen 4 luku käsittää uuden asunnon kauppaa koskevat säännökset. Niiden pohjana ovat vuoden 1988 alussa voimaan tullut kauppalaki sekä 1 päivänä heinäkuuta 1994 voimaan tuleva kuluttajansuojalain uudistus ja erityisesti kuluttajankauppaa koskevat uudet 5 luvun säännökset. Lisäksi on kiinnitetty huomiota uuden asunnon kaupassa esiin tuleviin erityistarpeisiin.

Luvussa on säännöksiä muun muassa asunnon ja sen omistus- tai hallintaoikeutta koskevien asiakirjojen kuten osakekirjan luovuttamisesta, luovutuksen viivästyksen seuraamuksista, asunnon virheestä, virheen seuraamuksista, ostajan velvollisuuksista sekä ostajan sopimusrikkomuksen seuraamuksista.

Asunnon hallinnan luovutusta ja vaaranvastuuta sekä myyjän viivästyksen seuraamuksia koskevat säännökset vastaavat pääpiirteissään kauppalaan mukaisia periaatteita, asuntokaupan erityispiirteistä johtuvin täsmennyksin ja tarkistuksin. Jaksossa on lisäksi erityissäännöksiä *myyjän konkurssin* vaikutuksista ja *myyjän velvollisuudesta asettaa vakuus* kauppasopimuksen ehtojen täyttämistä eräissä tilanteissa, joissa vakuutta ei ole tarvinnut asettaa 2 luvun säännösten nojalla.

Ehdotuksen mukaan ostaja voi *myyjän viivästyessä* vastaavasti pidättyä kauppahinnan maksamisesta. Lisäksi hänellä saattaa sopimusrikkomuksen olennaisuuden perusteella olla oikeus kaupan purkamiseen. Purkusäännöksessä on nimenomaisesti täsmennetty sitä, milloin ostajalla on oikeus kaupan purkamiseen viivästyksen johtuessa rakentamis- tai korjausrakentamistyötä kohdanneesta, myyjän ja hänen puolellaan olevien tahojen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta ennalta-arvaamattomasta esteestä. Vahingonkorvaussäännökset noudattavat kauppalaan mukaista periaatetta, jonka mukaan välittömät vahingot korvataan niin sanotun kontrollivastuun mukaisesti kun taas välillisten vahinkojen korvaaminen edellyttää huolimattomuutta myyjän puolella. Välilliset vahingot on kuitenkin mää-

ritelty kauppalaista poikkeavasti siten, että ne paremmin soveltuvat asuntokaupan yhteydessä ostajalle aiheutuviin vahinkotyypppeihin.

Ehdotuksessa olevat *virhettä koskevat säännökset* ovat yksityiskohtaisempia kuin kauppalaan vastaavat säännökset ja ne on laadittu nimenomaan pitäen silmällä uuden asunnon kauppaa. Sopimuksen sisällön sekä asuntoa ja sen ympäristöä koskevien tietojen lisäksi huomiota kiinnitetään näin ollen muun muassa siihen, vastaako asunto kaupantekoaikana voimassa olleissa säännöksissä ja määräyksissä asetettuja vaatimuksia, onko se asukkaiden terveyden kannalta turvallinen ja onko asunto rakennettu hyvää rakentamistapaa noudattaen sekä muuten ammattitaitoisesti ja huolellisesti sekä asianmukaisia materiaaleja käyttäen. Koska uuden asunnon kauppa joudutaan useasti solmimaan rakennustöiden ollessa kesken, on erityistä huomiota lisäksi kiinnitettävä siihen, vastaako asunto muuten sitä, mitä ostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa ollut perusteltua aihetta olettaa.

Ehdotuksessa on myös säännöksiä ostajan ennen kauppaa suorittaman asunnon tarkastuksen merkityksestä silloin, kun asunto sitä myytäessä on jo valmis. Tarjotun tarkastuslaisuuden laiminlyöminen saattaa rajoittaa ostajan oikeutta vedota virheenä seikkaan, joka olisi voitu havaita tarkastuksessa. Ostaja ei ehdotuksen mukaan olisi kuitenkaan yleensä velvollinen tarkistamaan myyjän antamien tietojen paikkansapitävyyttä tai ulottamaan tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.

Toisin kuin rakennusurakassa noudatettavien sopimusehtojen mukaan asunnon myyjän virhevastuu ei määräytyisi erilaisin perustein riippuen siitä, onko virhe havaittu ennen niin sanottua vuositarkastusta vaiko sen jälkeen. Myyjän virhevastuuta koskevien säännösten pakottavuudesta johtuen rakennusurakassa sovellettavan vuositakuujärjestelmän sisältämiä vastuunrajoitusehtoja ei myöskään sopimusedoin olisi mahdollista ulottaa koskemaan myyjän ja ostajan välistä suhdetta.

Virheilmoitusten kokoamista ja korjaustöiden järkipäristä järjestämistä varten ehdotuksessa on kuitenkin säännöksiä vuositarkastuksen järjestämisestä ja tarkastuksen merkityksestä virheilmoituksen tekemiselle varatun ajan kannalta. Säännösten mukaan ostajalla on oikeus lykätä virheistä ilmoittaminen vuositar-

kastukseen, vaikka virheet olisi havaittu jo aiemmin. Myyjällä on puolestaan eräin edellytyksin oikeus lykätä aikaisemmin ilmoitettujen mutta merkitykseltään vähäisten virheiden korjaaminen tapahtuvaksi vasta vuositarkastuksen jälkeen. Vuositarkastus pääsääntöisesti katkaisee ostajan oikeuden vedota virheeseen seikkaan, joka olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa. Vuositarkastuksen jälkeenkin ostajalla säilyy oikeus vedota sellaisiin virheisiin, joita hänen ei voida edellyttää havainneen viimeistään vuositarkastuksessa, samoin kuin virheisiin, joiden suhteen myyjä on menetellyt kunnianvastaaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Virheen seuraamukset noudattavat pääpiirteissään kuluttajansuojalain 5 luvun uudistusehdotuksen ja voimassa olevan kauppalaain mukaisia linjoja. Virheen seuraamuksina tulisivat siten kysymykseen virheen oikaisu, hinnanalennus tai kaupan purku sekä näiden ohella vahingonkorvaus. Lisäksi ostajalla olisi oikeus pidättäytyä maksamasta jäljellä olevaa kauppahintaa siltä osin kuin sitä tarvittaisiin turvaamaan ostajalla virheen perusteella olevat vaatimukset.

Myyjä olisi aina vastuussa virheen vuoksi aiheutuneista välittömistä vahingoista. Virheen olemassaolo olisi siten sinänsä riittävä edellytys myös vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiselle. Asiallisesti myyjän vastuu ei tässä suhteessa poikkeaisi kauppalaain mukaisesta korvausvastuusta. Lakiehdotuksessa erikseen mainittujen välillisten vahinkojen osalta korvausvastuu edellyttäisi huolimattomuutta myyjän puolelta.

Koska luvun säännöksissä on kysymys asunontuottajan virhevastuun sääntelystä, puhtaiden varallisuusvahinkojen ja itse asunnolle aiheutuneiden esinevahinkojen ohella myös ostajalle tai hänen perheenjäsenelleen aiheutuneet henkilövahingot ja eräät muulle omaisuudelle aiheutuneet esinevahingot on sisällytetty vahingonkorvaussäännösten piiriin. Rakennusmateriaalin virheistä aiheutuvien henkilö- ja esinevahinkojen osalta ehdotuksessa kuitenkin rajataan erityisillä säännöksillä myyjän vastuuta pitäen silmällä tuotevastuulain mukaista valmistajan ja maahantuojan vastuuta.

Ehdotukseen on katsottu tarpeelliseksi sisällyttää erityiset säännökset *taloudellisesta virheestä* ja sen seuraamuksista, koska uuden asunnon ostajalle on tärkeää, että hänelle annetut tiedot asunnon omistamiseen tai käyt-

töön vaikuttavista taloudellisista velvoitteista tai vastuista ovat asianmukaisia ja että asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila rakentamismääräysvalvottavien päättyessä vastaa taloussuunnitelmaa. Erityistä säännöstä yhtiöjärjestyksistä ei sitä vastoin ole pidetty tarpeellisena, koska muut virhesäännökset käytännöllisesti katsoen aina kattavat myös mainitunlaiset tilanteet.

Ehdotuksessa edellytetään, että sovittu *kauppahinta* on kiinteä, eikä etukäiteisiä hinnankorotusehtoja useimmiten sallita. Jos ostajan on etukäteen maksettava jokin osa kauppahinnasta, kauppahinnan ennakkoerät eivät saa olla epäsuhteessa rakentamishankkeen vaiheeseen kunkin kauppahintaerän erääntymisajankohtana. Kauppahinnasta vähintään 10 prosenttia olisi jätettävä erääntymään vasta hallinnan luovuttamisen yhteydessä. Säännöksen tarkoituksena on estää tilanteet, joissa ostajan taloudellinen asema vaarantuisi myyjän suorituskyvyttömyystilanteessa sen vuoksi, ettei rakennushankkeen edistymisen suorituskyvyttömyyden ilmenemisen hetkellä vastaa maksettuja kauppahintaeriä.

Ostajan mahdollisuus pidättäytyä kauppahinnan maksusta asunnon virheen perusteella ehdotetaan turvattavaksi siten, että vaikka koko kauppahinta erääntyisikin maksettavaksi viimeistään asunnon hallinnan luovutukseen mennessä, kauppahinnasta vähintään kaksi prosenttia olisi maksettava tallettamalla summa myyjän lukuun pankkiin, josta myyjä saa nostaa sen kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta, jollei ostaja käytä pidättymisoikeuttaan. Mahdollisuus pidättymisoikeuden käyttämiseen on omiaan edistämään myyjän pyrkimystä asunnon viimeistelytyöiden huolelliseen loppuunsaattamiseen.

Ehdotuksen mukaan ostajalla olisi mahdollisuus *peruuttaa kauppa* ennen asunnon hallinnan luovuttamista. Kaupan peruuttaminen on kuitenkin rinnastettavissa sopimusrikkomukseen, joten ostaja olisi velvollinen korvaamaan peruuttamisesta aiheutuneen vahingon samojen sääntöjen mukaan kuin myyjän purkaessa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi. Vaikka peruuttamissäännös on asuntokaupan alalla periaatteessa uusi, se ei olennaisesti muuta tilannetta, koska peruutuksen vaikutukset olisivat samat kuin kauppahinnan maksamatta jättämisen ja siitä seuraavan kaupan purkautumisen vaikutukset. Kummassakin tilanteessa asunnon myyminen uudelle ostajalle ja vahin-

gonkorvauksen vaatiminen aiemmalta ostajalta on myyjän kannalta tarkoituksenmukainen menettelytapa.

Ostajan sopimusrikkomuksen tai kaupan peruuttamisen perusteella maksettava vahingonkorvaus käsittäisi useimmiten korvauksen asunnon uudelleen myymisen aiheuttamista kustannuksista sekä niistä erityisistä kustannuksista, joita myyjälle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joista tämä ei todennäköisesti voi hyötyä muulla tavalla. Osapuolilla olisi myös mahdollisuus sopia, että ostajan maksettava vahingonkorvaus määräytyy kaavamaisesti tietynä osuutena kauppahinnasta tai muun vakioperusteen mukaan edellyttäen, että näin muodostuva korvaus on kohtuullinen. Lukuun sisältyy vahingonkorvauksen sovittelua koskeva säännös.

Lukuun on sisällytetty myös säännös, jonka mukaan asuntoyhteisöllä on lähtökohtaisesti oikeus kauppasopimuksen perusteella ostajan lukuun vaatia myyjältä virheen korjaamista. Säännös tekee mahdolliseksi sen, että yhtiö esittää myyjälle korjausvaatimuksen ostajien puolesta ilman eri valtuutusta myös sellaisten seikkojen osalta, jotka kuuluvat ostajien kunnossapitovelvollisuuden piiriin. Tämä parantaa yhtiön hallinnon mahdollisuuksia hoitaa virhetilanteita ostajien puolesta heidän lukuunsa, mistä saattaa olla ostajataholle käytännöllisiä etuja.

Käytetyn asunnon kauppa. Käytetyn asunnon kauppaa koskeissa säännöksissä on otettu huomioon kaupan kohteeseen ja muihin kaupan tyyppillisiin olosuhteisiin liittyvät erityispiirteet. Säännökset on laadittu ennen muuta tyyppillisintä tapausta eli kahden yksityishenkilön välistä käytetyn asunnon kauppaa silmällä pitäen. Näistä syistä luvun säännökset poikkeavat useissa kohdin vastaavista uuden asunnon kauppaa varten ehdotetuista säännöksistä. Toisaalta on otettu huomioon myös se tapaus, että käytetyn asunnon myyjänä on elinkeinonharjoittaja. Eräät myyjän viivästystä ja virhetilanteita koskevat säännökset on tämän vuoksi eriytetty sen mukaan, onko myyjänä elinkeinonharjoittaja vai yksityishenkilö. Siltä osin kuin ei ole todettu perustetta erilaiseen sääntelyyn, on uuden ja käytetyn asunnon kauppaa koskevat säännökset kuitenkin laadittu keskenään yhdenmukaisiksi.

Luvun säännösten pakottavuus ja tahdonvaltaisuus määräytyisivät myös eri tavoin kaupan osapuoliasetelmasta riippuen. Elinkeinonhar-

joittajalta kuluttajalle tapahtuvassa käytetyn asunnon kaupassa kuluttajansuojanäkökohdat puoltavat kuluttajan hyväksi pakottavaa lainsäädäntöä. Sen sijaan kahden yksityishenkilön välisessä kaupassa oikeudenmukaisen sopimustasapainon turvaaminen ei välttämättä edellytä laajaa pakottavuutta. Ostajan aseman turvaamiseksi riittää tällöin, että viivästys- ja virhetilanteessa hänen käytettävissään on tarkoituksenmukainen seuraamusvalikoima.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevat säännökset soveltuvat erityisesti tätä sopimustyyppiä varten laadittuina myös elinkeinonharjoittajien välisiin kauppoihin. Tällaisissa tapauksissa niitä sovellettaisiin kuitenkin vain, jollei osapuolten välisestä sopimuksesta muuta johdu.

Käytetyn asunnon kaupassa asunnon virheellisyttä on arvioitava suurelta osin erilaisin perustein kuin uuden asunnon kaupassa, jossa myyjänä on asunnontuottaja: virhekäsitteen on käytetyn asunnon kaupassa oltava suppeampi kuin uuden asunnon kaupassa. Etenkin myyjän vastuu piilevistä virheistä olisi ehdotuksen mukaan käytetyn asunnon kaupassa rajoitetumpi kuin uuden asunnon kaupassa. Lisäksi myyjän virhevastuuta rajoittaisi käytetyn asunnon kaupassa se, että ostajan suorittamalle asunnon ennakkotarkastukselle ja niille havainnoille, joita ostaja voi sen yhteydessä tehdä, on tällaisessa kaupassa annettava keskeinen merkitys arvioitaessa sitä, minkälaiset seikat voivat oikeuttaa ostajan jälkikäteen esittämään myyjälle vaatimuksia kaupan kohteen ominaisuuksien vuoksi. Näin on etenkin silloin, kun asunnon myyjänä on yksityishenkilö.

Myös myyjän viivästykseen ja asunnon virheen seuraamusten osalta se seikka, että myyjänä tyyppillisesti on oman asuntonsa myyvä yksityishenkilö, on vaikuttanut ehdotettujen säännösten sisältöön. Esimerkiksi kaupan purkamisella on tällaisissa tapauksissa yleensä vakavia vaikutuksia myyjän talouteen ja koko asunnonvaihtoketjuun. Tämän vuoksi säännökset ostajan purkuoikeudesta on laadittu niin, että purkamisen edellytyksiä arvioitaessa on annettava tavallista suurempi merkitys paitsi ostajan tilanteelle myös purkamisen vaikutuksille myyjän kannalta. Virheen seuraamusvalikoima on sopeutettu käytetyn asunnon kaupan tyyppilliseen osapuoliasetelmaan myös sikäli, että virheen korjaamisella myyjän toimesta ei ole seuraamusjärjestelmässä samaa keskeistä asemaa kuin esimerkiksi kauppalain

ja uuden asunnon kauppaa koskevan ehdotuksen mukaan. Ehdotetut vahingonkorvaussäännökset ovat niin ikään myyjän kannalta lievimpiä kuin kauppalaissa tai uuden asunnon kauppaa varten ehdotetuissa säännöksissä: myyjän ollessa yksityishenkilö vahingonkorvausvastuu perustuisi huolimattomuuteen, joskin myyjän olisi vastuusta vapautuakseen osoitettava, että hän ei ole menetellyt huolimattomasti.

Yksityishenkilön asemassa olevan myyjän vastuulle asunnon virheistä ehdotetaan lisäksi säädettäväksi erityinen aikaraja: mahdolliset virheeseen perustuvat vaatimukset olisi esitettävä viimeistään kahden vuoden kuluessa asunnon hallinnan luovutuksesta. Käytetyn asunnon kaupassakin yleisenä sääntönä olisi, että ostajan on oikeutensa säilyttääkseen ilmoitettava myyjälle virheestä kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi sen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ehdotettu erityinen kahden vuoden takaraja merkitsisi sitä, että ostaja ei tämän määräajan kuluttua voisi esittää myyjälle vaatimuksia sellaistenkaan seikkojen perusteella, joita hän ei tätä aikaisemmin ole voinut havaita. Tällä erityisellä myyjän vastuun ajallisella rajoituksella on siten merkitystä etenkin sellaisten niin sanottujen piilevien virheiden osalta, jotka ilmenevät vasta myöhemmin kuin kahden vuoden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta. Kaksi vuotta on valtaosassa kysymykseen tulevista tapauksista ostajan kannalta riittävä aika virheiden havaitsemiseksi ja ilmoittamiseksi. Myyjänä olevan yksityishenkilön kannalta on toisaalta perusteltua, että mahdolliselle virhevastuulle asetetaan tietty ehdoton aikarajoitus, jotta häneen ei enää useiden vuosien kuluttua voida kohdistaa vaatimuksia asunnon virhettä koskevien säännösten nojalla. Ostajan kannalta on lisäksi otettava huomioon, että hänellä saattaa ehdotettujen säännösten mukaan olla oikeus kohdistaa piilevien rakennusvirheiden perusteella vaatimuksia suoraan asunnon ensimmäiseen myyjään eli asunnontuottajaan.

Myös ostajan sopimusrikkomuksia koskevissa säännöksissä on ehdotuksen mukaan eroja uuden ja käytetyn asunnon kaupan välillä. Erot liittyvät lähinnä ostajan vahingonkorvausvelvollisuuteen kaupan purkautuessa ostajan sopimusrikkomuksen vuoksi. Uuden asunnon kaupassa on perusteltua, että tällaiset seuraamukset ovat ostajan kannalta lievempiä kuin käytetyn asunnon kaupassa, jossa myyjänäkin on tavallisimmin yksityishenkilö.

Elinkeinonharjoittajalta kuluttajalle tapahtuvassa käytetyn asunnon kaupassa noudatettaisiin pääosin samanlaisia periaatteita kuin uuden asunnon kaupassa.

Asunnontuottajan vastuuta koskevia erityiskysymyksiä. Käytetyn asunnon kaupassa lähtökohtana on, että ostajan on kohdistettava virheeseen perustuvat vaatimukset omaan sopimuspuoleensa eli siihen, jolta hän on asunnon ostanut. Tämän on vastaavasti kohdistettava mahdollinen takautumisvaatimuksensa aiempaan myyjään. Periaatteessa takautumisketju jatkuu aina perustajaosakkaaseen ja asunnon rakentaneeseen urakoitsijaan asti, jos kyseessä on sellainen virhe, joka asunnossa oli alunperin tai joka on seuraus laiminlyönnistä tai puutteista asunnon suunnittelussa tai rakentamisessa. Tällainen takautumisvaatimusten sarja, joka johtaa lukuisiin perättäisiin oikeudenkäynteihin, ei ole taloudelliselta kannalta järkevä ratkaisu silloin, kun virheestä vastuussa oleva taho on mahdollista saada selville yhdellä kertaa. Niin kuin edellä on esitetty, käytetyn asunnon myyvälle yksityishenkilölle ei yleensä-kään ole perusteltua asettaa sisällöllisesti ja ajalliselta kestoltaan yhtä laajaa virhevastuuta kuin asunnontuottajalle: asunnon ensimmäisen ja myöhemmän myyjän virhevastuun ei tule olla samansisältöinen. Sen sijaan asunnontuottajan virhevastuun tulee olla voimassa paitsi hänen oman sopimuskumppaninsa myös asunnon myöhemmän ostajan hyväksi.

Ehdotukseen onkin otettu nimenomaiset säännökset, joiden mukaan asunnon käytettynä ostaneella henkilöllä olisi oikeus kohdistaa rakennusvirheiden perusteella vaatimuksia suoraan asunnon ensimmäiseen myyjään huolimatta siitä, että hän ei ole tähän sopimussuhteessa. Asunnon edelleen myynti ei siten katkaisisi asunnontuottajan virhevastuuta. Asunnon ensimmäinen myyjä ei toisaalta tietenkään joutuisi myöhemmälle ostajalle vastuuseen sellaisista asunnon vioista ja puutteista, jotka eivät ole peräisin hänen suorituksestaan, vaan ovat syntyneet vasta ensimmäisen myyjän luovutettua asunnon sen ensimmäiselle ostajalle.

Ehdotettu laki sisältää myös säännöksiä asunnontuottajan vastuusta asuntoyhteisölle. Säännöksillä vahvistettaisiin oikeuskäytännön kautta kehittyneitä niin sanotun grynderinvastuun periaatteita. Ehdotetuista säännöksistä kävisi nimenomaisesti ilmi muun muassa, että ostajien hallintoon siirtyvällä asuntoyhteisöllä on oikeus vedota rakentamista tai korjausra-

kentamista koskevan sopimuksen sisältöön, vaikka yhteisö ei muodollisesti olisi osapuolena sopimuksessa. Koska yhteisö on rakentamisvaiheen aikana asunnontuottajan määräysvalan alaisena, yhteisön perustaja ei myöskään voisi yhteisöoikeudellisen vastuunsa rajoittamiseksi vedota siihen, että yhteisö on rakentamisvaiheen aikana hyväksynyt jonkun menettelyn tai myöntänyt asiaa koskevan vastuuvapauden.

Asuntokauppariitojen ratkaiseminen

Kuluttajavalituslautakunta. Valmistelutyön aikana on selvitetty kahta vaihtoehtoista mallia asuntokauppariitojen nopeaan, yksinkertaiseen ja kustannuksiltaan edulliseen sovittelu- ja ratkaisumenettelyyn. Ensimmäisen vaihtoehdon mukaan kuluttajavalituslautakunnan toimivalta ulotettaisiin myös asuntokauppaa koskeviin riitaisuuksiin ja toisessa tehtävä annettaisiin erilliselle lautakunnalle. Asuntokauppatoimikunta päätyi mietinnössään ehdottamaan erillisen asuntokauppalauslautakunnan perustamista, koska asuntokauppariitojen erityispiirteet, muun muassa käytetyn asunnon kaupalle tyyppillinen kuluttajariidoista poikkeava osapuoliasema voitaisiin paremmin ottaa huomioon erillisen lautakunnan puitteissa. Jatkovalmistelussa on kuitenkin päädytty siihen, ettei uuden organisaation perustaminen ole välttämätöntä, vaan sama lopputulos voidaan saavuttaa kuluttajavalituslautakunnan organisaatiota ja lautakunnan suositusten noudattamisen tehokeinoja tarkoituksenmukaisesti kehittämällä.

Ehdotuksen mukaan kuluttajavalituslautakuntaan perustettaisiin asuntokauppaosasto, johon keskitettäisiin kaikki asuntokauppaa, taloelementtien toimitussopimuksia, niin sanottuja kuluttajan rakennusurakoita ja kiinteistönvälittäjän palveluja koskevat asiat. Muut kuluttajavalituslautakunnan toimivaltaan kuuluvat asiat eli suurin osa lautakunnan nykyisin käsittelemistä asioista käsiteltäisiin lautakunnan yleisellä osastolla. Osastot olisivat toiminnallisesti itsenäisiä ja kummallakin olisi asioiden käsittelyä varten omat jaostot ja oma täysistunto. Kuluttajavalituslautakunnan puheenjohtaja johtaisi koko lautakunnan toimintaa ja toimisi molempien osastojen täysistuntojen puheenjohtajana.

Tarve tehostaa lautakunnan suositusten noudattamista on otettu huomioon siten, että lautakunnalta vastaisen päätöksen saanut elin-

keinonharjoittaja, joka häviää samaa asiaa koskevan riidan myös yleisessä tuomioistuimessa, voisi ehdotuksen mukaan joutua korvaamaan valtiolle jutun lautakuntakäsittelystä aiheutuneet kustannukset kuten esimerkiksi rakennusvirhettä koskevan asiantuntijalausunnon hankkimiskustannukset. Lisäksi hävinnyt osapuoli asemastaan riippumatta saattaisi eräissä tapauksissa joutua korvaamaan vastapuolelle oikeudenkäyntikulujen lisäksi myös lautakuntakäsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Kuluttajavalituslautakunnan suosituksilla ei olisi tuomion oikeusvaikutuksia. Lautakunnan ratkaisu ei siten olisi täytäntöönpanokelpoinen. Ratkaisun noudattamiselle ehdotettujen tehosteiden soveltaminen yksittäistapauksissa tulisi ajankohtaiseksi vasta asiaa koskevan oikeudenkäynnin yhteydessä. Tämän vuoksi lautakunnan asuntokauppaosaston organisaatio ja asioiden käsittelymenettely voidaan järjestää samalla tavoin muotovapaaksi kuin kuluttajavalituslautakunnassa nykyisinkin. Organisaatios- ta ja asioiden tarkemmasta käsittelymenettelystä ehdotetaan säädettäväksi asetuksella.

Välimiesmenettelyä koskevat sopimusehdot. Ehdotuksen mukaan kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisessä sopimuksessa ei voitaisi kuluttajaa sitovasti määrätä, että asuntokaupasta aiheutuvat riidat on käsiteltävä välimiesmenettelyssä. Asiaa koskeva säännös on 7 luvussa. Ehdotus on yhdenmukainen kuluttajansuojalain 11 luvun 1 d §:n 1 momentin kanssa.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Taloudelliset, organisaatio- ja henkilöstövaikutukset

Asuntokauppariitoja käsittelevän osaston perustaminen kuluttajavalituslautakuntaan edellyttää valtiolta varoja asuntokauppaosaston täysistunnon ja jaostojen jäsenten kokouspalkkioihin sekä asiantuntijalausunnoista maksettaviin palkkioihin ja yleisiin toimintamenoihin. Lisäkustannusten määrää on vaikea arvioida, mutta alkuvaiheessa ne lienevät noin 100 000 markkaa vuodessa. Joka tapauksessa on todennäköistä, että rakennusvirheiden selvittämiseksi tarvittavista asiantuntijalausunnoista aiheutuvat kustannukset muodostuvat suuremmiksi kuin tavanomaisista kulutushyödykkeistä hankittavien asiantuntijalausuntojen kustannukset.

Kuluttajavalituslautakunnassa vireille tulevien valitusten kokonaismäärä on jonkin verran vähentynyt viime vuosina, minkä oletetaan mahdollistavan asuntokauppa-asioiden käsittelemisen ilman, että lautakunnan henkilöstövoimavaroja tarvitsisi ainakaan alkuvaiheessa lisätä.

Toimistotyöstä ja toimitiloista koituvia kustannuksia voidaan olennaisesti säästää sijoittamalla kuluttajavalituslautakunnan uudet yksiköt kuluttajansuojaviranomaisten yhteisiin toimitiloihin siten, että yhteisten toimistopalvelujen käyttäminen on mahdollista.

Asuntokauppariitoja käsittelevän osaston perustaminen kuluttajavalituslautakuntaan merkitsee samalla kuluttajavalituslautakunnan sisäisen organisaation muuttamista alajaksossa 2.2. kerrotulla tavalla. Muutoksilla ei ole vaikutusta muihin organisaatioihin.

Kuluttajavalituslautakunnan toimivallan laajentamisen asuntokauppariitoihin voidaan olettaa jonkin verran vähentävän tarvetta saattaa kyseiset riidat yleisten tuomioistuinten ratkaistaviksi. Osaltaan tämä vähentää yleisten tuomioistuinten asiaruuhkaa ja edistää tuomioistuinten voimavarojen tarkoituksenmukaista kohdentamista.

Ehdotuksen mukaan lääninhallitukset joutuisivat eräissä tapauksissa toimimaan turva-asiakirjojen säilyttäjinä. Tehtävä olisi lääninhallituksille uusi. Täsmällistä arviota siitä, kuinka paljon lisätyötä turva-asiakirjojen säilyttämisestä tehtävät toisivat lääninhallituksille, ei ole mahdollista esittää. Koska merkittävä osa rakentamishankkeista edelleenkin rahoitetaan pankkien avulla ja koska pankit näissä tapauksissa toimisivat turva-asiakirjojen säilyttäjinä, on todennäköistä, ettei lääninhallituksille aiheutuva työmäärä muodostu kovinkaan suureksi. Useimmissa lääninhallituksissa tehtävät voitaneen hoitaa ilman lisähenkilökuntaa. Uudet tehtävät edellyttävät kuitenkin henkilökunnan kouluttamista. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävästä aiheutuvat kustannukset voidaan kattaa 2 luvun 7 §:n mukaisesti perittävin maksuin, joten valtiolle ei aiheutuisi lisämenoja.

Muilta osin ehdotuksella ei ole valtiontaloudellisia eikä organisatorisia vaikutuksia.

Täsmentyvien viivästy- ja virhevastuusaannosten myötä asunnontuottajien on kiinnitettävä yhä suurempaa huomiota asuntojen laatuun ja varsinkin viimeistelyyn. Tämän voidaan olettaa nostavan uusien asuntojen hankintahintaa jonkin verran. Asunnon hankkimis-

sesta ja ylläpitämisestä asunnonostajille aiheutuvat kokonaiskustannukset eivät kuitenkaan kohonne, sillä vastaavasti rakennusvirheistä myöhemmin koituvien korjauskustannusten voidaan olettaa pienenevän. Ehdotettujen vakuusjärjestelyjen vaikutukset uusien asuntojen hintoihin jäänevät suhteellisen vähäisiksi, koska asunnontuottajat joutuvat RS-järjestelmän ehtojen mukaisesti jo nykyisinkin asettamaan ostajien hyväksi rakentamisaikaiset ja vuosittain vakuutuksen maksut. Nykyiseen tilanteeseen verrattuna lisäkustannuksia aiheutuu lähinnä vain perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta vaadittavasta vakuutuksesta tai takauksesta. Nämä kustannukset jäänevät muutamaa tuhatta markkaa asuntoa kohti.

Asunnontuottajien on jo nykyisinkin asuntoja hinnoitellessaan varauduttava virheistä koituihin korjauskustannuksiin. Ehdotettujen vakuusjärjestelyjen myötä osa rakennusvirheiden korjaamiseen varatuista rahoista ainoastaan siirtyisi käytettäväksi vakuuksien hankkimisesta aiheutuviin maksuihin. Asunnontuottajakohdaisia eroja saattaa kuitenkin ilmetä varsinkin, jos maksut määräytyvät huolellista rakentamista suosivalla tavalla. Maksujen suuruuteen vaikuttanee myös asunnontuottajan vakavaraisuusaste.

3.2. Ympäristövaikutukset

Ehdotuksella ei ole ympäristövaikutuksia.

3.3. Vaikutukset eri kansalaisryhmien asemaan

Esitys parantaa kuluttajan asemaa asuntokaupan osapuolena. Kuluttajavalituslautakunnan toimivallan ulottaminen asuntokauppariitoihin tarjoaa kuluttajalle varallisuudesta riippumatta entistä paremmat mahdollisuudet saattaa asuntokauppariidat yhteiskunnan järjestämään oikeudelliseen ratkaisumenettelyyn.

4. Asian valmistelu

4.1. Valmisteluvaiheet ja -aineisto

Sopimusoikeudellinen lainsäädäntö ja kuluttajansuoja. Kuluttajansuojalain valmistelun yhteydessä todettiin tarve ulottaa kuluttajansuoja

koskemaan myös asunnon kauppaa (Ehdotus kuluttajansuojalainsäädännöksi, oikeusministeriön lainsäädäntöosaston julkaisu 12/74). Oikeusministeriö asetti maaliskuussa 1980 toimikunnan pohtimaan asunnonostajan oikeusturvaa. Toimikunnan tuli muun muassa selvittää kaikenlaisien asuntojen markkinoinnissa esiintyvät epäkohdat ja niiden torjumiseksi tarvittavat toimenpiteet sekä selvittää, onko tarkoituksenmukaista laajentaa kuluttajansuojalain markkinointia koskevien säännösten alaa asuntojen markkinointiin. Toimikunnan tehtäviin kuului myös selvittää, olisiko syytä kehittää säännöksiä kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisestä suhteesta, selvittää mahdollisuudet saattaa asunnon kaupoissa käytetyt sopimusehdot viranomaisvalvonnan alaisiksi sekä selvittää, miten olisi tarkoituksenmukaista käsitellä asuntojen hankinnasta johdettavat ristiriidat.

Toimikunnan ehdotuksesta kuluttajansuojalain markkinointia ja sen valvontaa koskevat säännökset (2 ja 3 luku) ulotettiin koskemaan myös asuntokauppaa. Muilta osin toimikunta laati periaatemietinnön, joka ei johtanut välitömiin lainsäädäntötoimiin. Mietinnön pohjalta on sittemmin valmisteltu asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista ja laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä.

Useissa asunnonostajan oikeusturvatoimikunnan mietinnöstä annetuissa lausunnoissa pidettiin tarpeellisenä saada aikaan asuntokauppaa koskeva erityislaki, jossa otettaisiin huomioon kuluttajansuojanäkökohdat. Lainsäädäntötarpeen selvittämiseksi ja tarvittavien lakien valmistelemiseksi oikeusministeriö asetti 11 päivänä toukokuuta 1983 asuntokauppatoimikunnan. Toimikunnan työ oli vuosina 1985—1987 osittain keskeytyksissä, koska samanaikaisesti oli valmisteilla yleinen kauppalaki ja kuluttajansuojalain kulutustavaran kauppaa koskevien säännösten uudistaminen, joilla molemmilla on huomattava vaikutus siihen, millaisia säännöksiä asuntokaupasta tarvitaan. Toimikunnan työ käynnistyi uudelleen syksyllä 1987. Syyskuussa 1988 toimikunta järjesti alustavista lakiluonnoksista kuulemistilaisuuden, jossa asuntotuotannon, asuntokaupan, kuluttajien ja pankkien etujärjestöillä sekä kuluttajansuoja- ja rakennusviranomaisilla oli mahdollisuus esittää näkemyksiään luonnoksista. Lisäksi toimikunta järjesti taloelementtien toimitussopimuksia koskevasta lakiluonnoksesta erillisen kuulemistilaisuuden ja kuuli asian-

tuntijoita kaavailtuun rakennusvirhevakuutukseen liittyvistä kysymyksistä.

Asuntokauppatoimikunta sai työnsä valmiiksi 30 päivänä syyskuuta 1989. Mietinnössään toimikunta päätyi ehdottamaan, että asunto-osakkeiden ja -osuuksien kaupasta säädettäisiin erityinen asuntokauppalaki, jossa otettaisiin huomioon uuden ja käytetyn asunnon kaupan väliset eroavuudet sekä uuden asunnon kaupsa erityisesti kuluttajansuojanäkökohdat. Lisäksi lakiin ehdotettiin säännöksiä käsirahasta, asunnonostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman turvaamisesta rakentamisvaiheessa, myöhemmän ostajan oikeudesta kohdistaa vaatimuksensa asunnon alkuperäisten virheiden johdosta suoraan asunnon ensimmäiseen myyjään sekä myyjän takautumisoikeudesta virheen aiheuttanutta urakoitsijaa tai muuta elinkeinonharjoittajaa kohtaan. Kuluttajansuojalakiin ehdotettiin lisättäväksi uusi luku, jossa olisi säännöksiä taloelementtien kaupasta ja eräistä rakennusurakoista, joiden tilaajana on kuluttaja. Asuntokaupoista johtuvien riitaisuuksien sovittelua ja ratkaisusuositusten antamista varten ehdotettiin perustettavaksi erityinen asuntokauppalautakunta. Lisäksi mietintöön sisältyi periaate-ehdotus pakolliseen rakennusvirhevakuutukseen tai rakennusvirherahastoon perustuvasta järjestelmästä, jonka avulla voitaisiin turvata rakennusvirheiden joutuessa korjaaminen siinäkin tapauksessa, ettei virhevastuun lopullista kohdentumista heti voida selvittää tai ettei korvausta enää voida saada virheen aiheuttaneelta taholta.

Yhtiöoikeudellinen sääntely ja asunto-osakkeen ostajan asema rakentamisvaiheessa. Asunnonostajan suojajärjestelyjä on pyritty kehittämään myös yhtiöoikeudellisin keinoin. Vuonna 1972 asunto-osakeyhtiölakikomitea laati ehdotuksen laiksi asunto-osakeyhtiöistä annetun lain muuttamisesta sekä ehdotuksen laiksi asunnon ostajan turvaamisesta eräissä tapauksissa (komiteanmietintö 1972:A 9). Ehdotuksen tarkoituksena oli turvata asunnon ostajaa perustajaurakointitapauksissa ilmenneiltä väärinkäytöksiltä. Lakiehdotus koski vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Mietinnössään komitea katsoi ostajan suojaksi tarvittavan myös takuutai vakuutusjärjestelmää, jolla voitaisiin vähentää asunto-osakeyhtiömuotoiseen asuntotuotantoon liittyviä taloudellisia riskejä. Komitean työ ei johtanut lainsäädäntötoimiin, mutta sen ehdotuksen valmistuttua pankit sopivat niin sanotun RS-järjestelmän kehittamisestä.

Vuonna 1973 ryhtyi asuntoturvatoimikunta selvittämään mahdollisuuksia asunnonostajan taloudellisen aseman suojaamiseksi rakennusliikkeen maksukyvyttömyystapauksissa. Työn nimenomaisena tavoitteena oli asuinrakennuksen urakkasopimuksen täyttämisestä annettava 10 prosentin vakuutta ja siihen liittyen asuntojen myyntilupajärjestelmää koskevien säännösten valmistelu. Komitean mietintö (komiteanmietintö 1974:124) ei johtanut lainsäädäntötoimiin.

Maaliskuussa 1980 oikeusministeriö asetti samanaikaisesti asunnonostajan oikeusturvatoimikunnan kanssa toimikunnan, jonka tehtävänä oli muun muassa selvittää asunto-osakeyhtiölainsäädännön puutteet ja asunto-osakkeen ostajien asema perustajaurakointitapauksissa. Mietinnössään toimikunta ehdotti asunto-osakeyhtiölakiin sisällytettäväksi erityisen luvun osakkeenostajan turvaamisesta rakentamisvaiheessa. Ehdotetut säännökset vastasivat pääosin pankkien sopimus pohjaisesta noudattamasta RS-järjestelmästä.

Asunto-osakeyhtiölain jatkovalmistelun yhteydessä osakkeenostajan turvaamista rakentamisvaiheessa koskevat kysymykset päätettiin siirtää asuntokauppatoimikunnan tutkittaviksi. Asuntokauppatoimikunta on mietinnössään päättänyt ehdottamaan osakkeenostajan suojajärjestelmän sisällyttämistä asuntokauppalaikiin.

4.2. Lausunnot ja jatkovalmistelu

Oikeusministeriö pyysi asuntokauppatoimikunnan mietinnöstä lausunnot yhteensä 71 eri taholta, jotka edustivat viranomaisia, tiedeyhteisöä, työmarkkinajärjestöjä sekä elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien järjestöjä. Lausunnoissa suhtauduttiin pääosin myönteisesti asuntokauppaa koskevaan erityissääntelyyn ja katsoitiin, että asuntokauppariitoja koskeva yksinkertainen ja nopea ratkaisumenettely on tarpeen. Sen sijaan näkemyseroja oli siitä, kuinka yksityiskohtaista ja laajaa kuluttajan suojaksi tarkoitettun sopimusoikeudellisen sääntelyn tulisi olla. Elinkeinonharjoittajataho arvosteli ehdotuksen laajuutta ja varsinkin kaupan peruuttamista ja ostajan maksettavaa vahingonkorvausta koskevia säännösehdotuksia. Kuluttajapuolella ehdotuksiin oltiin pääosin tyytyväisiä.

Oikeusministeriö asetti 24 päivänä toukokuuta 1991 työryhmän, jonka tehtäväksi annet-

tiin asuntokauppatoimikunnan mietinnön ja siitä saatujen lausuntojen pohjalta laatia hallituksen esitys asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi. Työryhmän toimeksiannossa edellytettiin muun muassa selvittettäväksi, miten asuntokauppariitojen joustava sovittelu- ja ratkaisumenettely voitaisiin toteuttaa kuluttajavalituslautakunnan puitteissa.

Toimeksiannon mukaisesti työryhmä valmisti myös ehdotuksen kuluttajansuojalakiin sijoitettaviksi säännöksiksi taloelementtien kaupasta ja niin sanotuista kuluttajan rakennusurakoista. Asia yhteydensä vuoksi ehdotus päätettiin liittää kuluttajansuojalain uudistusehdotukseen, joka annettiin eduskunnalle 30 päivänä joulukuuta 1992. Laki tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1994.

Toimeksiannon mukaan työryhmän tuli myös tehdä ehdotus pakollisesta rakennusvirhevakuutuksesta, joka turvaisi rakennusvirheiden joutuisan korjaamisen. Työn kestäessä kävi kuitenkin ilmi, ettei pakollisen rakennusvirhevakuutuksen toteuttamiselle tässä vaiheessa ole edellytyksiä. Sen sijaan esitykseen sisältyy ehdotus vakuusjärjestelyistä, käytännössä vakuutuksesta tai tietyt ehdot täyttävistä takauksista, joiden avulla voidaan turvata piilevien rakennusvirheiden korjaaminen ja virheestä aiheutuneen vahingon korvaaminen virheestä vastuussa olevan perustajaosakkaan suorituskyvyttömyystilanteessa.

Nyt esillä oleva esitys asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi on työryhmän työn pohjalta viimeistelty oikeusministeriössä virkatyönä.

5. Riippuvuus muista esityksistä

5.1. Asuinkiinteistön kauppa

Kiinteistön kauppaa koskevan lainsäädännön uudistamistyö on parhaillaan käynnissä. Asiaa pohtineen maakaaritoimikunnan 20 päivänä joulukuuta 1989 jättämään mietintöön (komiteanmietintö 1989:53) sisältyy muun muassa ehdotus kiinteistön kauppaa ja muuta luovutusta koskevaksi lainsäädännöksi. Säännökset koskisivat muun muassa sopijapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia sekä sopimusrikkomusten seuraamuksia. Ne koskisivat soveltuvin osin myös toisen maalla olevan asunnon kauppaa ja siihen liittyvää maanvuokraoikeuden siirtämisestä.

Oikeusministeriö asetti 22 päivänä huhtikuuta 1991 työryhmän viimeistelemään hallituksen esitystä uudeksi maakaareksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi maakaaritoimikunnan mietinnön ja siitä annettujen lausuntojen perusteella. Työryhmä sai maakaaren osalta työnsä valmiiksi 16 päivänä kesäkuuta 1993. Jatkovalmistelu työryhmän ehdotuksen pohjalta on parhaillaan käynnissä oikeusministeriössä, ja hallituksen esitys voitaneen antaa eduskunnalle lähiaikoina.

Maakaaren valmistelussa on pyritty siihen, että asuinkiinteistön kauppaa koskevat säännökset olisivat soveltuvien osin mahdollisimman yhdenmukaisia nyt ehdotettavien asunnon kauppaa koskevien säännösten kanssa.

5.2. Takaajan asemaa koskevan lainsäädännön uudistaminen

Oikeusministeriössä valmistellaan esitystä

kauppakaaren 10 luvun sekä kuluttajansuojalain 7 ja 11 luvun muuttamisesta siten, että takauksen antaneen luonnollisen henkilön asemaa voitaisiin parantaa nykyisestä. Esitykseen sisältyy myös kuluttajavalituslautakunnan toimivallan laajentaminen siten, että lautakunta voisi käsitellä luonnollisten henkilöiden vieraasta velasta antamia takaus- tai panttaussitoumuksia koskevia yksittäisiä riita-asioita. Tämän vuoksi on mahdollista, että takaajan aseman parantamista koskevaan hallituksen esitykseen sisältyvä *ehdotus kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 §:n muuttamisesta* on eduskuntakäsittelyssä samanaikaisesti kuin tähän esitykseen sisältyvä *ehdotus kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain muuttamisesta*. Mikäli edellä mainituista lakiehdotuksista tähän esitykseen sisältyvä hyväksytään myöhemmin kuin takaajan asemaa koskevaan esitykseen sisältyvä, on tässä esityksessä ehdotettua lain 1 §:n sanamuotoa muutettava.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Asuntokauppalaki

1 luku. Yleiset säännökset

1 §. *Lain soveltamisala.* Pykälä sisältää ehdotetun lain yleisen soveltamisalasäännöksen. Pykälän 1 momentin mukaan laki koskisi asunto-osakkeiden kauppaa. Asunto-osakkeen määritelmä on luvun 2 §:n 1 momentissa. Lakia sovellettaisiin myös, kun muun yhteisöosuuden omistaja tai yhteisön jäsen luovuttaa vastiketta vastaan yhteisöosuuden tai jäsenyyden tuottaman, tiettyyn asuntoon kohdistuvan asumisoikeuden. Käytännössä tämä merkitsisi ennen muuta sitä, että laki koskisi myös tapauksia, joissa asunto-osuuskunnan jäsen myy jäsenyyteen perustuvan, tiettyyn asuntoon kohdistuvan asumisoikeuden.

Asumiskäytön luonteella ei olisi merkitystä lain soveltamisalan kannalta. Lakia sovellettaisiin siten yhtä hyvin vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitettujen asuinhuoneiston kuin lomaa-asunnonkin kauppaan.

Muut kuin edellä mainitut asuntokaupan

muodot jäisivät lain soveltamisalan ulkopuolelle. Laki ei siten koskisi kiinteän omaisuuden kauppaa, vaikka kaupan tärkein kohde olisi kiinteistöllä sijaitseva asunto, esimerkiksi omakotitalo tai loma-asunto. Kiinteistön kauppaa säänneltäisiin edelleenkin maakaareissa siitä riippumatta, millaisessa käytössä kiinteistö on.

Laki ei myöskään koskisi toisen maalla olevan asuinrakennuksen kauppaa. Toisen maalla oleva asuinrakennus on irtainta omaisuutta. Tällaisen rakennuksen luovuttaminen asumistarkoitukseen edellyttää käytännössä, että samalla luovutetaan käyttöoikeus maapohjaan. Tällöin kauppa on kokonaisuutena rinnastettavissa kiinteän omaisuuden luovutukseen esimerkiksi arvioitaessa sopimusrikkomuksen seuraamuksia. Toisen maalla olevan rakennuksen luovutus silloin, kun samalla luovutetaan käyttöoikeus maapohjaan, on jätetty myös kauppalaan soveltamisalan ulkopuolelle.

Lain soveltamisalan ulkopuolelle jäävät myös taloelementtien toimitussopimukset eli sopimukset, joiden sisältönä on asuinrakennusta varten mitoitettujen asennusvalmiiden rakennuselementtien muodostaman kokonaisu-

den toimittaminen sekä siihen mahdollisesti liittyvä elementtien pystytystyö. Näitä sopimuksia säännellään jo nykyisin kauppalaissa ja kuluttajansuojalaissa.

Laki ei myöskään koskisi perintöosuuden luovuttamista, vaikka kuolinpesään kuuluisi asunto-osakkeita tai asunto-osuuskunnan jäsenyyden tuottama oikeus asuntoon.

Yleisen soveltamisalasäännöksen lisäksi momentissa on lueteltu eräitä muita keskeisiä seikkoja, joita asuntokauppalaissa säänneltäisiin. Näitä ovat asunto-osakkeen ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman turvaaminen rakentamisvaiheessa, josta säädetäisiin lain 2 luvussa, sekä eräät muut asuntojen tuotantoon ja myyntiin liittyvät oikeussuhteet. Viimeksi mainituista on säännöksiä muun muassa 5 ja 7 luvussa.

Pykälän 2 momentin 1 kohdassa rajataan asuntokauppalain soveltamisalan ulkopuolelle sellaiset yhteisöosuuden kaupat, joissa kaupan tuottama hallintaoikeus asuinhuoneistoon on huoneenvuokralaissa (653/87) tarkoitettu vuokrasuhde. Säännöksen mukaan lain säännöksiä ei sovelleta esimerkiksi silloin, kun kaupan kohteena on osuus sellaisessa asunto-osuuskunnassa, jonka sääntöjen mukaan osuudet eivät tuota hallintaoikeutta huoneistoon vaan oikeuden solmia osuuskunnan kanssa huoneenvuokrasopimus.

Momentin 2 kohdassa rajataan lain soveltamisalan ulkopuolelle sellainen kauppa, jossa kaupan kohteena oleva yhteisöosuus tuottaa vain ajallisesti rajoitetun oikeuden asuinhuoneiston hallintaan. Tällä tarkoitetaan lähinnä niin sanottujen lomaosakkeiden ja -osuuksien kauppia. Kyseisille osakkeille ja osuuksille on tyypillistä, että ne oikeuttavat omistajansa määräaikaan huoneiston hallintaan tiettyä ajankohtana vuosittain, esimerkiksi viikon ajan kesä kautena ja viikon ajan talvikautena yhtiöjärjestyksessä, yhteisön säännöissä tai sopimuksin tarkemmin yksilöityinä päivinä. Näin useilla henkilöillä saattaa olla tällaisia osakkeita tai osuuksia, jotka oikeuttavat saman huoneiston määräaikaan hallintaan, tosin eri ajankohtina. Näiden osakkeiden ja osuuksien kauppiaan elinkeinonharjoittajalta kuluttajalle sovelletaan kauppalakia ja eräin osin myös kuluttajansuojalakia.

Soveltamisalan ulkopuolelle jäävät nimenomaan kaupat, joissa kaupan kohteen tuottama yhteisöosuus ei anna ajallisesti yksinomaista hallintaoikeutta asuinhuoneistoon. Jos sen

sijaan samalla kertaa myydään kaikki kyseisen huoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet siten, että ostaja saa niiden perusteella huoneistoon ympärivuotisen hallintaoikeuden, on kyseessä tässä laissa tarkoitettu asunnon kauppa.

Momentin 3 kohdan mukaan laki ei koske myöskään asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitettua asumisoikeuden luovuttamista. Asumisoikeuden luovuttamisesta on erityisiä säännöksiä mainitussa laissa.

Pykälän 3 momentin mukaan laki koskisi soveltuvin osin myös sopimuksia asunto-osakkeiden tai muun 1 momentissa tarkoitettua asunto-omaisuuden vaihdosta.

2 §. *Määritelmiä.* Pykälä sisältää asunto-osakkeen, asuntoyhteisön, rakentamisvaiheen, perustajaosakkaan, kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan määritelmät. Kyseiset käsitteet ovat keskeisiä lain soveltamisen kannalta.

Pykälän 1 kohdan mukaan asunto-osakkeita ovat ensinnäkin kaikki sellaiset asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka yksinään tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttavat hallitsemaan asuinhuoneistoa. Asunto-osakeyhtiölain (809/91) 1 §:n mukaan asunto-osakeyhtiönä pidetään osakeyhtiötä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita yhtä tai useampaa rakennusta, jossa olevien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi ja jonka yhtiön jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä. Kaikki sellaiset asunto-osakeyhtiön osakkeet, joihin liittyy oikeus tietyn asuinhuoneiston hallintaan, ovat näin ollen asuntokauppalaissa tarkoitettuja asunto-osakkeita.

Tässä kohdassa tarkoitettut asunto-osakkeet voivat asunnon ohessa oikeuttaa hallitsemaan myös muita yhtiön omistamia tiloja kuten autotallia, autopaikkaa, asunnon kohdalla olevaa pihamaata tai säilytys- ja varastotiloja. Myös sellaisia osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan yhdistettyä asuin- ja liikehuoneistoa taikka huoneistoa, jolla on yhtiöjärjestyksen mukaan asumiskäytön lisäksi jokin vaihtoehtoinen käyttötarkoitus, on pidettävä asuntokauppalaissa tarkoitettuina asunto-osakkeina. Sen sijaan sellaiset asunto-osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat yksinomaan muiden

tilojen kuin asuinhuoneiston hallintaan, eivät ole tässä kohdassa tarkoitettuja asunto-osakkeita. Luvun 1 §:stä seuraa näin ollen, että lakia ei sovellettaisi esimerkiksi pelkästään autotallin tai liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupan, ellei kyseessä ole 4 luvun 1 §:n 1 momentin toisessa virkkeessä tarkoitettu tilanne.

Kohdan mukaan myös muun osakeyhtiön kuin asunto-osakeyhtiön osake voi olla tässä tarkoitettu asunto-osake. Edellytyksenä on, että osake yksin tai yhdessä muiden saman yhtiön osakkeiden kanssa tuottaa hallintaoikeuden asuinhuoneistoon. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että asunto-osakkeita ovat myös sellaiset muun osakeyhtiön osakkeet, jotka oikeuttavat tietyn asunnon hallintaan yhtiökoukousen tai yhtiön hallituksen päätöksen taikka yhtiöjärjestyksen perusteella. Asiaan ei vaikuta, liittyykö osakkeisiin asunnon hallintaoikeuden lisäksi myös muita oikeuksia. Sen sijaan muuta tarkoitusta kuin rakennuksen omistamista ja hallintaa varten perustetun osakeyhtiön osakkeita ei voida pitää asunto-osakkeina pelkästään sillä perusteella, että niiden omistamiseen kytkeytyvä äänivalta tuottaa äänten enemmistön kautta tosiasiallisen oikeuden määrätä yhtiön omaisuuteen kuuluvan asuinhuoneiston, esimerkiksi työsuhteasunnon, käytöstä.

Käytännössä tavallisimpia muun osakeyhtiön kuin asunto-osakeyhtiön asunto-osakkeita ovat:

1) osakkeet, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä asuinhuoneistoa sellaisessa osakeyhtiössä, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita kiinteistöllä olevia rakennuksia mutta jota ei ole rekisteröity asunto-osakeyhtiöksi, koska yli puolta huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta ei ole määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi (niin sanotut keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt), ja

2) osakkeet, jotka tuottavat yhtiökoukousen päätöksen perusteella oikeuden hallita asuinhuoneistoa sellaisessa ennen aiemman asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa 1 päivänä maaliskuuta 1926 rekisteröidyssä osakeyhtiössä, joka on perustettu asuntotarkoitusta varten ja jonka hallitsien huoneistojen lattiapinta-alasta yli puolet on varattu osakkaiden asuinhuoneistoiksi (asunto-osakeyhtiölain 2 §:n 2 momentissa tarkoitettut osakeyhtiöt).

Pykälän 2 kohdassa on asuntoyhteisön mää-

ritelmä. Käsitettä asuntoyhteisö käytetään lyhyiden vuoksi yhteisnimityksenä asunto-osakeyhtiöstä, asunto-osakeyhtiölain 2 §:ssä tarkoitettuista osakeyhtiöistä, jotka läheisesti muistuttavat asunto-osakeyhtiötä, ja asunto-osuuskunnasta.

Pykälän 3 kohdan mukaan rakentamisvaiheella tarkoitetaan ajanjaksoa, joka edeltää rakennuksen hyväksymistä käyttöön ja yhtiön siirtymistä asunnot hankkineiden ostajien hallintoon. Määritelmästä käy ilmi, että rakentamisvaihe-käsitettä käytetään ainoastaan asunto-osakeyhtiön tai muun vastaavan osakeyhtiön yhteydessä. Tämä johtuu siitä, että rakentamisvaihe-käsite esiintyy nimenomaan asunto-osakkeen ostajan aseman turvaamista koskevan 2 luvun säännöksissä.

Rakentamisvaihe käsittää sekä uuden asuinrakennuksen rakentamisen että vanhan asuinrakennuksen korjausrakentamisen. Korjausrakentamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, että yhtiön omistamaan kokonaiseen asuinrakennukseen tehdään uudisrakentamiseen verrattavissa olevia korjaus- ja perusparannustöitä tai että osakeyhtiön omistama muu rakennus uudistetaan niin, että siihen tehdään asuinhuoneistoja. Tässä yhteydessä ei ole tarvetta erottaa toisistaan korjausta ja perusparannusta, vaan korjausrakentamiseen on luettava sekä korjaus- että perusparannusluonteiset työt.

Rakennuksen korjausrakentamisen yhteydessä on tavallista, että yhtiön koko osakekanta tai huomattava osa siitä on hankittu korjausrakentamisen toteuttamisesta vastaavan tahon omistukseen, ja asuntojen myynti korjausrakentamisen aikana on asunnonostajan oikeusturvatarpeen kannalta rinnastettavissa uustuotannon yhteydessä tapahtuvaan asuntojen myyntiin. Sen vuoksi rakentamisvaiheeseen liittyvät asunnonostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamiseksi ehdotetut järjestelyt koskisivat myös korjausrakentamistilanteita, kun asunnot myydään uusille asunnonostajille ennen töiden valmistumista. Sen sijaan ei ole tarpeen ulottaa rakentamisvaiheeseen liittyvää sääntelyä tilanteeseen, jossa yhtiön asukkaat korjauttavat asunnot omaan käyttöönsä. Jos yksityinen asukas tänä aikana myy omistamansa asunnon, kauppaan olisi sovellettava käytetty asunnon kauppaa koskevia säännöksiä.

Rakentamisvaihe jatkuu yhtiössä siihen saakka, kunnes rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhtiölle on

2 luvun 23 §:ssä edellytetyllä tavalla valittu uusi hallitus. Jos yhtiölle tulee useampia rakennuksia ja ne valmistuvat eri aikaan, on tavallista, että käyttöönottotarkastus pidetään kunkin rakennuksen osalta erikseen. Kunkin rakennuksen huoneistot voidaan tämän jälkeen ottaa asumiskäyttöön. Rakentamisvaihe päättyisi yhtiössä kuitenkin vasta, kun myös viimeiseksi valmistuneen rakennuksen käyttöönottotarkastus on suoritettu ja säädetty yhtiökokous on pidetty. Rakentamisvaiheen päättymishetken täsmällinen määrittely on tarpeen, koska siihen liittyy useita lain 2 luvussa mainittuja seuraamuksia.

Rakentamisvaiheen alkamishetken määrittelemistä erikseen ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska kaikki rakentamisvaiheeseen liittyvät velvollisuudet asunto-osakkeen ostajatahoa kohtaan alkaisivat 2 luvun säännösten mukaan silloin, kun asunto-osaketta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi. Täyttääkseen lain 2 luvussa asetetut velvollisuudet perustajaosakkaan olisi luonnollisestikin ryhdyttävä valmistelemaan toimiin jo ennen ostettavaksi tarjoamisen aloittamista.

Pykälän 4 kohdan mukaan yhtiön perustajaosakkaana pidettäisiin lähtökohtaisesti jokaista, joka omistaa yhden tai useamman asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Perustajaosakas huolehtii yleensä yhtiön perustamisesta, alkuvaiheen hallinnosta, rakentamista koskevien sopimusten tekemisestä, rahoituksen järjestämisestä sekä asuntojen markkinoinnin ja myynnin järjestämisestä siltä osin kuin asunnot eivät jää perustajaosakkaan omistukseen. Perustajaurakointitapauksessa perustajaosakas vastaa itse myös rakentamisesta.

Perustajaosakkaan velvollisuudet ja vastuu on tarpeen ulottaa sellaisiin henkilöihin, jotka käyttävät päätösvaltaa yhtiössä sinä aikana, kun asuntoja tarjotaan ostettavaksi ja myydään ennen rakennustöiden valmistumista. Tämän vuoksi perustajaosakkaana ei pidettäisi sitä, joka on luovuttanut omistusoikeuden asunto-osakkeeseen ennen kuin osaketta on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi. Perustajaosakkaalle kuuluvat velvollisuudet ja vastuu on toisaalta kuitenkin ulotettava sellaiseen aiempaan omistajaan, joka osakkuudesta luopumista huolimatta tosiasiallisesti hallitsee yhtiötä käyttäen luovutuksensaajaa tai tämän seuraajaa välikätenä. Välikäsisuhteen olemassaolo tulisi arvioitavaksi kussakin yksittäistapauksessa erikseen.

Ehdotetun 3 kohdan mukaan rakentamisvaihe päättyisi vasta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön kaikki rakennukset käyttöön otettaviksi ja yhtiö on siirtynyt asunnot hankkineiden osakkeenostajien hallintaan. Suuressa, useita rakennuksia käsittävissä asuntoyhtiössä rakennukset saatetaan ottaa käyttöön eri aikoina. Koska asunto-osakkeiden kauppasopimuksissa omistusoikeuden siirtyminen kytkeytyy yleensä tiettyjen kauppahintaerien maksamiseen ja asunnon valmistumiseen, on mahdollista, että osa asunnonostajista saa täyden omistusoikeuden ostamiinsa asunto-osakkeisiin ennen rakentamisvaiheen päättymistä. Ei ole perusteltua asettaa asunnon omaan käyttöön hankkineita kuluttajia perustajaosakkaan asemaan ja siitä seuraavaan vastuuseen pelkästään sillä muodollisella perusteella, että he ovat saaneet täyden omistusoikeuden asunto-osakkeeseen ennen rakentamisvaiheen päättymistä. Samalla on kuitenkin huolehdyttävä siitä, ettei perustajaosakkaan määritelmän rajoittaminen avaa mahdollisuutta vastuun kiertämiseen esimerkiksi välikäsisuhteiden avulla. Tämän vuoksi 4 kohtaan ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan perustajaosakkaana ei pidettäisi kuluttajaa, joka on luovutuksen nojalla saanut omistusoikeuden asunto-osakkeeseen ennen rakentamisvaiheen päättymistä, ellei saateta todennäköiseksi, että kyseinen henkilö toimii aikaisemman omistajan välikätenä. Jos esimerkiksi on selvitetty, että asunto on tarkoitettu luovutuksensaajan omaan tai hänen perheenjäsenensä käyttöön ja että luovutuksensaaja ei ole rakentamisvaiheen aikana osallistunut yhtiön hallintoon sillä tavalla, että hänen sen perusteella voitaisiin katsoa edustavan aiempaa omistajaa tai toimivan tämän hyväksi, välikäσιοlettamaan ei yleensä ole aihetta.

Jos yksityishenkilö on saanut omistusoikeuden asunto-osakkeeseen muutoin kuin luovutuksen nojalla, esimerkiksi osallistumalla yhtiön perustamiseen, häntä olisi pidettävä perustajaosakkaana. Luovutukseen olisi säännöstä sovellettaessa rinnastettava perhe- tai perintöoikeudelliset saannot kuten ositus, perintö tai testamentti.

Pykälän 5 kohdan mukaan kuluttajana pidetään luonnollista henkilöä, joka hankkii asunto-osakkeen tai muun 1 §:ssä tarkoitetun yhteisöisuuden pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten. Määritelmä on kirjoitettu siten, että se mahdollisimman pitkälle

vastaa kuluttajansuojalaissa omaksuttua kuluttajan määritelmää.

Kohdan mukaan kuluttajana voitaisiin pitää vain luonnollista henkilöä. Näin ollen oikeushenkilöt, esimerkiksi yhdistykset, on rajattu kuluttajan määritelmän ulkopuolelle. Tältä osin määritelmä vastaa kuluttajansuojalakia.

Jos asunto-osake tai -yhteisöosuus hankitaan sekä asumista että elinkeinotoimintaa varten, ostajaa olisi pidettävä kuluttajana, jos kaupan päätarkoitus on ollut asunnon hankkiminen. Kuluttajana voitaisiin siten pitää esimerkiksi ammatinharjoittajaa, joka aikoo käyttää osaa asunnostaan yksinomaan ammatin harjoittamiseen liittyvinä työskentelytiloina suuremman osan jäädessä asumiskäyttöön. Kuluttajana voitaisiin pitää myös sellaista henkilöä, joka käyttää asunnon kaikkia tiloja sekä omaan tai perheensä asumiseen että ammatin harjoittamiseen, kunhan asuminen säilyy asunnon pääasiallisena käyttömuotona.

Henkilö, joka hankkii asunnon pääasiassa elinkeinotoimintaa varten, ei 5 kohdan mukaan olisi kuluttaja. Merkitystä ei olisi sillä, hankkiiko hän asunnon omaa vaiko toisen harjoittamaa elinkeinotoimintaa varten. Elinkeinotoiminnalla tarkoitetaan tässä yhteydessä lähinnä toimintaa, johon liittyy kirjanpitovelvollisuus, mutta myös toiminnan laajuudella on kirjanpitovelvollisuudesta huolimatta merkitystä arvioinnissa. Esimerkiksi asuntojen ostaminen, kunnostaminen ja tämän jälkeen tapahtuva myyminen voidaan katsoa elinkeinotoiminnaksi, jos se on riittävän laajaa tai jatkuvaa, vaikkapa muutama asunto vuosittain. Henkilöä, joka hankkii asunnon vuokratakseen sen asumiskäyttöön, voitaisiin pitää kuluttajana, jollei vuokraustoiminta ole niin laajaa, että sitä on pidettävä elinkeinotoimintana.

Pykälän 6 kohdan mukaan elinkeinonharjoittajana pidettäisiin sekä luonnollista henkilöä että yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka ammattimaisesti myy tai tarjoaa asuinhuoneistoja vastiketta vastaan hankittavaksi. Samoin kuin edellä kuluttajan myös elinkeinonharjoittajan käsite on kirjoitettu ottaen huomioon kuluttajansuojalain mukainen elinkeinonharjoittajan määritelmä. Asuntokauppalain kannalta elinkeinonharjoittajana pidettäisiin kuitenkin vain sellaista tahoa, joka ammattimaisesti toimii asuntokaupan alalla. Tällaisia ammattimaisesti alalla toimivia tahoja ovat esimerkiksi rakennusliikkeet, rakennuttajayritykset ja -yhteisöt sekä kiinteistönvälittäjät.

Merkitystä ei kuitenkaan olisi ainoastaan sillä, millaisen toimialarajauksen kyseinen taho on ilmoittanut esimerkiksi kaupparekisteriin, vaan pääpaino arvioinnissa olisi pantava tosiasialliselle toiminnalle.

2 luku. Osakkeenostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

Lukuun sisältyvien säännösten tarkoituksena on varmistaa, että 1 luvun 2 §:n 2 kohdassa tarkoitettua asunto- tai muusta osakeyhtiöstä on käytettävissä yhtiötä, sen taloudellista tilaa ja rakentamishanketta kuvaavat luotettavat asiakirjat, joista tulevat ostajat voivat saada tietoja. Lisäksi lukuun sisältyy säännöksiä osakkeenostajan asemasta yhtiössä, yhtiön päätöksentekomenettelystä sekä osakkeenostajan taloudellisen aseman suojaamiseksi tarkoitetuista vakuusjärjestelyistä.

Luvun säännökset vastaavat suurelta osin pankkien nykyisin sopimus pohjaisesti noudattamaa RS-järjestelmää. Tarkoituksena on, että RS-järjestelmää voitaisiin 2 luvun säännösten edellyttämin muutoksin noudattaa myös lain voimaantulon jälkeen. Säännöksiä sovellettaisiin myös yhteiskunnan asuntolainoittamaan asuntotuotantoon, jollei asianomaisesta lain-säädännöstä nimenomaisesti johdu muuta.

Niin kuin 1 luvun 2 §:n 3 kohdassa olevasta rakentamisvaiheen määritelmästä ilmenee, 2 luvun säännöksiä olisi sovellettava riippumatta siitä, onko kysymyksessä uuden rakennuksen rakentaminen vaiko tilanne, jossa rakentaja hankkii omistukseensa esimerkiksi olemassa olevan asunto-osakeyhtiön koko osakekannan tai huomattavan osan siitä, toteuttaa rakennuksessa laadultaan tai laajuudeltaan uudisrakentamiseen verrattavan ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymistä edellyttävän korjausrakentamistyön, ja tarjoaa korjausrakentamisen kestäessä osakkeita ostettavaksi.

1 §. *Luvun soveltamisala.* Pykälän mukaan 2 luvun säännökset tulevat sovellettaviksi, jos asunto-osaketta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset käyttöön otettaviksi. Näin ollen soveltamisalan ulkopuolelle jäävät sellaiset yhtiöt, joissa yhtiökään asunto-osaketta ei tarjota kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennukset on hyväksytty käyttöön otettaviksi. Soveltamisalan ulkopuolelle jäävät esimerkiksi

sellaiset hankkeet, joissa tulevat asukkaat merkitsevät kaikki yhtiön osakkeet. Soveltamisalan ulkopuolelle jäävät myös sellaiset yhtiöt, joiden asunto-osakkeita tarjotaan ennen rakennusvalvontaviranomaisen antamaa käyttöönottohyväksymistä ostettavaksi yksinomaan muille taholle kuin kuluttajille, esimerkiksi osakeyhtiölle tai toiselle alan elinkeinonharjoittajalle.

Asunto-osakkeen tarjoamisella ostettavaksi tarkoitetaan tässä yksilöityjen osakkeiden tarjoamista kuluttajalle sellaisin ehdoin, ettei kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta. Näin ollen ostettavaksi tarjoamisena ei tässä yhteydessä pidetä pelkkää asuntojen mainostamista. Ostettavaksi tarjoamisena ei myöskään pidetä johonkin asuntokohteeseen, huoneistotyyppiin tai tiettyyn huoneistoon kohdistuvan varauksen ja siihen mahdollisesti liittyvän varausrahan vastaanottamista, jos ostaja voi vapaasti peruuttaa varauksen. Jos ostaja sen sijaan esimerkiksi menettää varausrahan tai joutuu maksamaan korvausta peruuttaessaan varauksen taikka jos ostajan vapaa peruutus-oikeus on sidottu määräaikaan, kysymyksessä on tässä pykälässä tarkoitettu ostettavaksi tarjoaminen.

Pykälän mukaisena ostettavaksi tarjoamisena ei pidetä myöskään pankkien tarjoamaa tavanmukaista asuntosäästötoimintaa, jossa säästäjä ryhtyy tallettajaksi hankkiakseen itselleen tai perheelleen asunnon ja varaa itselleen mahdollisuuden tietynlaisen asunnon hankkimiseen. Asuntosäästämisen kohde ei ole säästämisen alkaessa yksilöity ja se on yleensä myöhemminkin vaihdettavissa. Säästäjää sitova oikeustoimi tehdään vasta, kun säästötavoite on saavutettu ja pankki on myöntänyt asuntosäästösopimuksen mukaisen luoton. Jos kuluttajalle tarjotaan asuntosäästämisen nimellä sopimusta, jonka tosiasiallisena tarkoituksena on asunto-osakkeen kauppa tai kaupan esisopimus, kyseessä on kuitenkin tässä pykälässä tarkoitettu ostettavaksi tarjoaminen.

Pykälän 2 momentin mukaan luvun säännöksiä ei sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö. Tällä on tarkoitettu rajata luvun soveltamisalan ulkopuolelle sellaiset kiinteistö-osakeyhtiöt, jotka on perustettu useimmiten muuta tarkoitusta kuin asuntojen hallintaa varten ja joissa on tai tulee olemaan ainoastaan muutama asuinhuoneisto. Tällaisissa yhtiöissä 2 luvun mukaiset järjestelyt olisivat epätarkoi-

tuksenmukaisia. Sen sijaan asunto-osakeyhtiöt kuuluvat järjestelyjen piiriin yhtiön koosta ja asuinhuoneistojen lukumäärästä riippumatta.

2 §. *Pakottavuus.* Pykälän mukaan 2 luvun säännökset ovat pakottavia osakkeenostajan ja asunto- tai muun vastaavan osakeyhtiön hyväksi. Pakottavuusvaatimus on tarpeen, jotta osakkeenostajien asema perustajaosakkaaseen nähden voidaan turvata riittävän tehokkaasti sekä rakentamisvaiheessa että sen jälkeen.

Sopimusehdon mitättömyys olisi tuomioistuimessa samoin kuin kuluttajavalituslautakunnassakin otettava huomioon viran puolesta. Ehdon mitättömyyteen ei myöskään vaikuttaisi se, että ostajan asema muiden sopimusehtojen mukaan mahdollisesti on parempi kuin tämän luvun säännösten mukaan.

3 §. *Turva-asiakirjat.* Säännöksen mukaan perustajaosakkaan velvollisuutena on hulehtia siitä, että tietyt yhtiötä, sen taloussuunnitelmaa ja rakentamis- tai korjausrakentamishanketta koskevat asiakirjat luovutetaan tämän luvun mukaisesti säilytettäväksi. Kyseisiä asiakirjoja kutsutaan turva-asiakirjoiksi. Asiakirjojen olemassaolo ja nähtävillä pitäminen turvaavat asunnon ostamista harkitsevalle mahdollisuuden saada sellaiset tiedot yhtiöstä ja sen taloudesta, kiinteistöstä sekä rakentamis- tai korjausrakentamishankkeesta, että hän voi niiden avulla arvioida hankinnan kannattavuuden. Mahdollisuus saada tietoja turva-asiakirjoista ei kuitenkaan pienennä kauppaan liittyvää myyjän tiedonantovelvollisuutta eikä myöskään pääsääntöisesti lisää ostajan selonottovelvollisuutta.

Perustajaosakkaalla on velvollisuus turva-asiakirjojen luovuttamiseen kolmannen tahon säilytettäväksi siten kuin luvussa tarkemmin säädetään. Asiakirjojen säilytettäväksi luovuttamista, säilyttämistä ja ajan tasalla pitämistä käsitellään tarkemmin 4 §:n perusteluissa.

Säännöksen mukaan turva-asiakirjoista säädetään asetuksella. Näin voidaan helposti reagoida myöhemmin mahdollisesti ilmeneviin asunnonostajan aseman suojaamistarpeisiin sekä täydentää luetteloa tarpeelliseksi havaituilla asiakirjoilla. Hallituksen esityksen liitteenä olevassa asetuseronnoksessa luettelaa turva-asiakirjat, jotka yhtiöllä on oltava säilytettäväksi luovutettuina viimeistään silloin, kun yhtiön asunto-osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi. Luettelo vastaa pääosin RS-järjestelmän mukaista turva-asiakirjaluetteloa.

Asetuseronnoksen 2 §:n 1 ja 2 kohdassa

mainitut osakeyhtiön perustamiskirja, yhtiöjärjestys siihen tehtyine muutoksineen ja yhtiön kaupparekisterin ote tarjoavat yhtiötä koskevia perustietoja. Kaupparekisterin otteesta käyvät ilmi ne seikat, jotka osakeyhtiö on kaupparekisterilain 9 §:n mukaan velvollinen ilmoittamaan perusilmoituksessaan. Näitä ovat muun muassa yhtiön osakepääoma, osakkeiden lukumäärä, osakepääomasta maksettu määrä, yhtiön hallituksen jäsenet sekä tieto siitä, mikä yhtiöjärjestys on parhaillaan voimassa. Osakeyhtiön perustamiskirjan sisällöstä on säännös osakeyhtiölain 2 luvun 2 ja 4 §:ssä, ja yhtiöjärjestyksen sisällöstä osakeyhtiölain 2 luvun 3 §:ssä sekä asunto-osakeyhtiöiden osalta asunto-osakeyhtiölain 8 §:ssä. Näistä asiakirjoista käy ilmi muun muassa asunto-osakeyhtiön huoneistojako, yhtiön välittömässä hallinnassa olevat huoneistot ja muut tilat, yhtiövastikkeen määrääntymisperuste sekä yhtiökokouksen ja yhtiön hallituksen välinen tehtäväjako.

Asetusluonnoksen 2 §:n 3 kohdan mukaan turva-asiakirjoihin olisi liitettävä selvitys yhtiön osakepääoman maksamisesta. Tällainen selvitys voisi olla esimerkiksi yhtiön tekemä kaupparekisteri-ilmoitus, johon on liitetty yhtiön hallituksen vakuutus ja tilintarkastajien todistus siitä, että osakepääoma on kokonaan maksettu.

Asetusluonnoksen 2 §:n 4 kohdan mukaan turva-asiakirjoja olisivat taloussuunnitelma sekä siihen liitettäväksi edellytetyt todistukset luotonantajien yhtiölle myöntämistä luotoista. Luotonantajien todistusten tulisi sisältää tiedot luoton määrästä, luottoehdoista ja vakuuksista.

Asetusluonnoksen 3 §:ssä olisi tarkempia säännöksiä taloussuunnitelman sisällöstä. Taloussuunnitelma on ostajan kannalta merkittävä asiakirja, koska sen avulla hän voi arvioida ostamansa asunto-osakkeen arvon ja odotettavissa olevat asumiskustannukset. Taloussuunnitelmalla on merkitystä myös sille, joka aikoo myöntää luottoa rakentamisvaiheessa olevalle asunto- tai muulle vastaavalle osakeyhtiölle, koska suunnitelmasta käy ilmi merkittävä osa yhtiön velvoittautumisoikeuden rajoituksista. Taloussuunnitelma muodostaa ne puitteet, joissa yhtiön taloudelliset vastuut määräytyvät. Täten taloussuunnitelmaan merkitty velkojen yhteismäärä on myös yhtiön luototuksen yläraja.

Asetusluonnoksen 3 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan taloussuunnitelmassa olisi ilmoitettava yhtiön rakennusten sekä maapohjan eli

tontin tai tilan hankinta- tai vuokrauskustannukset. Rakennusten hankintakustannukset tulisi ilmoittaa rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaisina.

Yhtiön rahoituksesta olisi asetusluonnoksen 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan ilmoitettava toisaalta oman pääoman eli osakepääoman ja rakennusrahaston ja toisaalta velkojen osuus.

Taloussuunnitelmaan olisi momentin 3 kohdan mukaan liitettävä myös luettelo kiinteistöön tai, maapohjan ollessa vuokrattu, vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitetyistä velkakirjoista sekä ilmoitettava, missä ja kenen hallussa velkakirjat ovat. Näiden tietojen avulla on mahdollista seurata maapohjaan kohdistuvien vakuuksien käyttöä ja sitä kautta taloussuunnitelman noudattamista. Velkakirjojen luettelo on tarpeen erityisesti turva-asiakirjojen säilyttäjälle, koska luettelon avulla säilyttäjä saa tietää, kenen hallussa velkakirjat ovat turva-asiakirjoja säilytettäväksi luovutettaessa, ja voi tämän jälkeen valvoa, että velkakirjoja luovutetaan vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Ehdotetun asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä on erityisiä säännöksiä siitä, millä edellytyksillä taloussuunnitelmaan merkittyä velkojen yhteismäärää olisi mahdollista korottaa tai yhtiön muita vastuita lisätä.

Asetusluonnoksen 3 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan taloussuunnitelmassa olisi niin ikään ilmoitettava yhtiölle myönnettyt lainat, lainanantajat, lainojen ehdot ja lainojen vakuudet. Momentin 5 kohdan mukaan taloussuunnitelmassa olisi mainittava yhtiön vakuutukset ehtoineen, vakuutussummat ja vakuutuksenantajat. Momentin 6 kohdan mukaan taloussuunnitelmassa olisi, rahoituslainojen ohella, ilmoitettava myös muut yhtiötä sitovat velvoitteet, joista yhtiön on kokonaan tai osaksi vastattava osakkailta perittävillä varoilla. Tällaisena velvoitteena voi tulla kyseeseen esimerkiksi asemakaavan mukainen velvollisuus autopaikkojen myöhempään rakentamiseen.

Ostajan kannalta on tärkeää tietää, millaiset yhtiön toimintaedellytykset tulevat olemaan rakentamisvaiheen jälkeen ja kuinka suuriksi yhtiövastikkeet tulevat muodostumaan. Tämän vuoksi taloussuunnitelmaan olisi asetusluonnoksen 3 §:n 1 momentin 7 kohdan mukaan otettava rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta koskeva talousarvio. Samoin olisi 8 kohdan mukaan esitettävä selvitys tehdyistä tai suun-

nitelluista sopimuksista kunnallistekniikan, huollon, puhtaanapidon ja muiden vastaavien tehtävien hoitamisesta sekä niistä yhtiölle aiheutuvista kustannuksista. Taloussuunnitelmasta olisi 9 kohdan mukaan myös käytävä ilmi yhtiölle hankitut tai hankittavaksi suunnitellut osakkeet tai osuudet muissa yhtiöissä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi osakkuus pysäköintihalliyhtiössä tai huoltoyhtiössä.

Ehdotetun asuntokauppalain 2 luvun 21 §:ssä tarkoitetun tilintarkastajan ja 22 §:ssä tarkoitetun rakennustyön tarkkailijan arvioitujen palkkiot voitaisiin ottaa taloussuunnitelmaan. Tämä ei kuitenkaan olisi välttämätöntä, koska etukäteen ei ole varmuutta siitä, tullaanko tilintarkastajaa tai tarkkailijaa lainkaan valitsemaan, ja koska yhtiö joka tapauksessa vastaa heidän palkkioistaan taloussuunnitelmasta riippumatta.

Taloussuunnitelma koskee yhtiön velvoitteita. Sen ulkopuolelle jäisivät näin ollen esimerkiksi ostajien erikseen tilaamat ja maksamat huoneistokohtaiset lisä- tai muutostyöt.

Asetusluonnoksen 3 §:n 2 momentin mukaan jokaisen perustajaosakkaan ja yhtiön hallituksen jäsenen olisi vahvistettava taloussuunnitelma oikeaksi allekirjoituksellaan. Tämän olisi tapahduttava viimeistään luovutettaessa turva-asiakirjat säilyttäjälle. Taloussuunnitelmaan tämän luvun mukaisesti tehdyt muutokset olisi vastaavasti vahvistettava allekirjoituksin.

Taloussuunnitelma on asuntokaupan eri osapuolten kannalta tärkeä yhtiön taloudellista tilaa koskeva tietolähde, joten eri yhtiöiden taloussuunnitelmien tulisi olla mahdollisimman pitkälle vertailukelpoisia. Taloussuunnitelman vakiomuotoisuus helpottaisi myös turva-asiakirjojen säilyttäjälle asetettua tarkastusvelvollisuutta. Tämän vuoksi asetusluonnoksen 3 §:n 3 momentissa ehdotetaan, että ympäristöministeriö asuntoasioista vastaavana ministeriönä vahvistaisi taloussuunnitelman kaavan. Perustajaosakkaalla ja yhtiön hallituksella olisi siten velvollisuus laatia taloussuunnitelma vahvistetun kaavan mukaisesti.

Asetusluonnoksen 2 §:n 5 ja 6 kohdassa mainitut asiakirjat sisältävät tietoja kiinteistöistä, jolla yhtiön rakennukset sijaitsevat tai tulevat sijaitsemaan. Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeutta koskevat seikat käyvät ilmi lainhuudatusrekisterikortin jäljennöksestä tai lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä sekä saantorekisteristä saatavista todistuksista. Vuokraoikeuteen perustuva hallintaoikeus kiinteistöön, hallinta-

oikeuden vakuudeksi annettu pysyvyyskiinnitys sekä selvitykset kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasitteista, rasituksista ja muista oikeuksista käyvät ilmi rasitusodistuksesta tai lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä saatavasta todistuksesta. Eräät kiinteistöön liittyvät erityiset oikeudet sekä rasitteisiin verrattavat viranomaisen päätökseen perustuvat käyttöoikeudet ja -rajoitukset käyvät ilmi kiinteistörekisterin otteesta.

Perustajaosakkaalla olisi velvollisuus esittää selvitys myös sellaisista 5 ja 6 kohtaan liittyvistä seikoista, jotka eivät syystä tai toisesta käy ilmi edellä mainituista asiakirjoista. Tällainen seikka on esimerkiksi mahdollinen kiinteistön maksamattoman kauppahinnan panttioikeus.

Rakentamishanketta koskevat seikat käyvät ilmi asetusluonnoksen 2 §:n 7 ja 8 kohdissa mainituista asiakirjoista ja selvityksistä. Rakennuspiirustukset on tarkoitettu liitettäväksi turva-asiakirjoihin sellaisessa muodossa kuin rakennusluvan myöntävä viranomainen on ne hyväksynyt. Tällaisia piirustuksia ovat muun muassa asemapiirros rakennuksesta ja tontista, rakennuksen julkisivupiirrokset, leikkauksien piirrokset sekä kerrosten pohjapiirrokset, joista ilmenee muun muassa huonejako.

Rakennustapaselvitys on sanallinen selvitys erilaisista rakennusteknisistä töistä ja rakennusten varusteista sekä lämmitysjärjestelmästä ja muista vastaavista rakennuksen käyttöön ja hoitoon kuuluvista järjestelmistä.

Rakentamista tai korjausrakentamista koskevaa sopimusta ei nykyisen RS-järjestelmän mukaan tarvitse liittää turva-asiakirjoihin. Nyt sopimusta ehdotetaan pakolliseksi osaksi turva-asiakirjoja, koska turva-asiakirjojen säilyttäjän on voitava varmistua siitä, että luvun 17 §:n 2 momentin mukainen vakuus on myös hankkeen alkuvaiheessa oikean suuruinen. Rakentamista tai korjausrakentamista koskevalla sopimuksella tarkoitettaisiin tässä yhteydessä sellaista pääurakkasopimusta tai tätä vastaavaa sopimusta, jossa asunto- tai muun vastaavan osakeyhtiö on sopimusosapuolena. Jos varsinainen pääurakkasopimusta ei tehdä vaan hanke toteutetaan osaurakoina, olisi osaurakkasopimukset vastaavasti liitettävä turva-asiakirjoihin. Sen sijaan mahdollisia aliorakkasopimuksia ei tarvitsisi liittää turva-asiakirjoihin.

Sopimuksen sisällyttäminen turva-asiakirjoihin merkitsee käytännössä sitä, että sopimuksen on oltava kirjallinen ainakin siltä osin kuin

kysymys on urakkahinnasta. Säännöksessä ei kuitenkaan aseteta yksittäisten sopimusehtojen pätevyys edellytykseksi kirjallista muotoa, jotta mahdolliset laiminlyönnit, esimerkiksi joidenkin sopimuskohtien jättäminen suullisten välipuheiden varaan, eivät aiheuttaisi tulkinta-ongelmia siitä, ovatko ehdot pätemättömiä kirjallisen muodon puuttumisen vuoksi vaiko eivät. Tältä osin ongelmaksi jäisivät vain mahdolliset näyttökysymykset, eikä kirjallisen muodon sivuuttamiseen tarvitsisi sinänsä kiinnittää huomiota.

Asetusluonnoksen 2 §:n 9 kohdan mukaan turva-asiakirjoihin olisi liitettävä selvitys 8 kohdassa tarkoitetun sopimuksen täyttämisestä annetuista vakuuksista sekä vakuusasiakirjat.

Asetusluonnoksen 2 §:n 10 kohdan mukaan turva-asiakirjoihin kuuluu selvitys siitä, että 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettu vakuus perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta on pykälässä säädetyllä tavalla asetettu.

4 §. *Turva-asiakirjojen tarkastaminen ja säilyttäminen.* Pykälässä on säännöksiä turva-asiakirjojen säilytettäväksi luovuttamisesta, tarkastamisesta, ajan tasalla pitämisestä sekä siitä, kuka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä.

Pykälän 1 momentista ilmenee, että turva-asiakirjojen säilyttäjänä voivat olla talletuspankit, muut luottolaitokset ja lääninhallitukset. Tässä tarkoitettuja talletuspankkeja ovat liikepankit, säästöpankit, säästöpankkiosakeyhtiöt, osuuspankit, osuustoiminnalliset osakeyhtiömuotoiset pankit sekä Postipankki Oy. Pykälässä tarkoitettuja muita luottolaitoksia ovat luottolaitostoiminnasta annetun lain (1607/93) 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua rahoitustoimintaa harjoittavat osakeyhtiöt, osuuskunnat ja hypoteekkiyhdistykset. Perustajaosakas tai yhtiö eivät voisi itse toimia turva-asiakirjojen säilyttäjinä.

Jos talletuspankki tai muu luottolaitos myöntää yhtiölle luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitus maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla, tällainen taho on velvollinen toimimaan yhtiön turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Merkitystä ei ole sillä, minkä nimisenä luotto myönnetään, eikä sillä, peritäänkö varat osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen erillisinä maksuina, yhtiövastikkeen osana vaiko ylimääräisenä yhtiövastikkeena. Pankilla tai luottolaitoksella olisi oikeus kieltäytyä turva-asiakirjojen vastaanottamisesta vain siinä tapauksessa, etteivät asiakirjat täyty tässä luvussa asetettuja vaati-

muksia. Kun asiakirjat on oikaistu, ne olisi otettava säilytettäväksi. Jos useampi kuin yksi pankki myöntää luottoa samalle yhtiölle, yhtiö saisi valita, mikä pankeista säilyttää turva-asiakirjat.

Rahamarkkinoiden kansainvälistyessä on mahdollista, että asunto- ja siihen rinnastettavat osakeyhtiöt voivat hankkia luottoa myös ulkomaisilta pankeilta, joilla ei ole toimipisteitä Suomessa. Asunnon ostajan kannalta on kuitenkin tärkeää, että turva-asiakirjat ovat aina nähtävillä Suomessa ja, mikäli mahdollista, yhtiön kotipaikalla. Tämän vuoksi ehdotetaan, että säilyttäjänä toimivan pankin olisi säilytettävä turva-asiakirjat Suomessa. Säännöksellä ei ole tarkoitus estää ulkomaisten luottojen hankkimista. Jos turva-asiakirjojen säilyttämisvelvollisuus myönnetyn luoton vuoksi kuuluisi ulkomaiselle pankille, jolla ei ole konttoria Suomessa, pankilla olisi velvollisuus pitää huolta siitä, että asiakirjat ovat tutustumista varten säilytettävänä Suomessa. Käytännössä tämä voisi tapahtua esimerkiksi siten, että ulkomainen pankki sopii asiakirjojen säilyttämisestä jonkin suomalaisen talletuspankin tai luottolaitoksen kanssa. Laki ei myöskään aseta estettä sille, että kotimainen pankki tai luottolaitos sopii kolmannen tahon kanssa siitä, että tämä huolehtii turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävistä. Tämän lain mukainen säilyttäjän vastuu kuuluisi kuitenkin aina luoton myöntäneelle pankille tai luottolaitokselle, eikä sitä voida sopimuksin siirtää kolmannelle.

Talletuspankin tai luottolaitoksen olisi säilytettävä turva-asiakirjat yhtiön kotipaikkakunnalla, mikäli tämä on mahdollista suuremmilta hankaluuksilta. Jos pankilla on konttori kyseisellä paikkakunnalla, turva-asiakirjat tulisi näin ollen säilyttää siellä, jollei ole erityisiä syitä muunlaiseen järjestelyyn. Järjestelyjen arvioinnissa olisi aina otettava huomioon niiden vaikutus ostajien mahdollisuuksiin tutustua turva-asiakirjoihin. Säännöksestä ei toisaalta seuraa pankille velvollisuutta järjestää yhtiön kotipaikkakunnalle tiloja asiakirjojen säilyttämistä ja niihin tutustumista varten, mikäli tiloja ei ennestään ole.

Jos yhtiö ei ota miltään talletuspankilta tai luottolaitokselta edellä tarkoitettua luottoa, turva-asiakirjojen säilyttämisvelvollisuus siitä seuraavine tehtävineen, velvollisuuksineen ja oikeuksineen olisi yhtiön kotipaikan lääninhallituksella, jollei yhtiö sovi jonkin talletuspankin tai luottolaitoksen kanssa asiakirjojen säilyttä-

misestä. Jos tällainen sopimus tehdään, lääninhallitus vapautuu säilyttämisvelvollisuudesta. Ehdotuksen mukaan lääninhallitukselle tulevat tehtävät olisivat uusia, mikä vaatii lääninhallitusten työjärjestysten tarkistamista.

Pykälän 2 momentissa asetetaan velvollisuus luovuttaa turva-asiakirjat säilytettäväksi ennen kuin asunto-osakkeita ryhdytään tarjoamaan ostettaviksi. Luvun 3 §:n säännöksestä johtuu, että velvollisuus kohdistuu perustajaosakkaaseen. Perustajaosakas ja turva-asiakirjojen säilyttäjä voisivat sopia siitä, miten luovuttaminen tapahtuu. Käytännössä yhtiö, perustajaosakas ja turva-asiakirjojen säilyttäjänsä ryhtyvä tulisivat ilmeisesti, kuten nykyisinkin RS-järjestelmässä, tekemään erityisen sopimuksen turva-asiakirjojen säilyttämisestä ja muista säilyttäjän tehtävistä sekä säilyttäjälle maksettavasta korvauksesta. Lakiin ei ehdoteta otettavaksi tällaista sopimusta koskevia erityissäännöksiä.

Momentin säännöksestä seuraa, että asunto-osakkeita ei saisi tarjota kuluttajalle ostettavaksi ennen kuin turva-asiakirjojen säilyttäjäksi ryhtyvä on todennut asiakirjat asianmukaisesti laadituiksi ja ottanut ne säilytettäväksi. Luvun 24 §:n 2 momentissa on rangaistussäännös, joka koskee asunto-osakkeen ostettavaksi tarjoamista ennen kuin turva-asiakirjat ovat asianmukaisesti säilytettävänä. Ostettavaksi tarjoamisen määritelmä on luvun 1 §:ssä.

Joidenkin turva-asiakirjojen osalta saattaa osoittautua tarpeelliseksi joustaa pääsäännöstä, jonka mukaan kaikkien turva-asiakirjojen on oltava säilytettävänä ennen kuin asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoaminen alkaa. Tämä voi olla perusteltua esimerkiksi sellaisten turva-asiakirjojen osalta, jotka eivät ole ostajan taloudellisen turvallisuuden kannalta keskeisen tärkeitä mutta joiden myöhäinen valmistumisajankohta saattaisi kohtuuttomasti viivästyttää asuntokohteen markkinoinnin ja ostettavaksi tarjoamisen aloittamista. Näitä tilanteita varten momenttiin on sisällytetty asetuksenantovaltuus, jonka mukaan momentissa mainitusta pääsäännöstä voidaan asetuksella poiketa jonkin turva-asiakirjan kohdalla.

Momentissa on lisäksi selventävä säännös siitä, että velvollisuus toimittaa turva-asiakirjat niiden säilyttäjälle ei koske selvityksiä eikä vakuusasiakirjoja niistä lisävakuuksista, jotka perustajaosakas luvun 17 §:n perustella on velvollinen asettamaan sitä mukaa kun hän myy yhtiöstä asuntoja ostajille.

Pykälän 3 momentin mukaan turva-asiakir-

jat olisi jatkuvasti pidettävä ajan tasalla. Tämä on välttämätöntä, jotta asiakirjojen informaatioarvo säilyisi koko rakentamisvaiheen ajan ja jotta yhtiö saisi asunnot ostaneiden osakkeenomistajien hallintoon siirryttyään käyttöönsä sisällöltään todellista tilannetta vastaavat asiakirjat.

Ehdotuksen mukaan turva-asiakirjoja tai niistä ilmeneviä seikkoja koskevat muutokset on viipymättä ilmoitettava asiakirjojen säilyttäjälle. Asiaan ei vaikuta, kenen toimenpiteestä muutos johtuu. Jos esimerkiksi rakennuskorttelia koskeva kaava muuttuu tai kiinteistöön kohdistetaan uusi rasite, vastaava muutos on tehtävä turva-asiakirjoihin.

Turva-asiakirjojen ajan tasalla pitämisestä annettaisiin tarkemmat säännökset asetuksella. Asetuksessa säädettäisiin muun muassa se, millaiset muutokset asiakirjoihin on ilmoitettava ja kuka on ilmoitusvelvollinen. Liitteenä olevassa asetusluonnoksessa ehdotetaan täsmennettäväksi velvollisuutta pitää rakennuspiirustukset ja rakennustapaselostus ajan tasalla. Näiden osalta ilmoitusvelvollisuus koskisi vain sellaisia muutoksia, jotka koskevat asunto-osakeyhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvia seikkoja, esimerkiksi yhtiön yleisten tilojen tai rakennusten pintamateriaaleja. Sen sijaan ei ole tarpeen edellyttää, että turva-asiakirjoihin olisi merkittävä myös ne muutokset, joista yksittäinen ostaja sopii käyttöönsä tulevan huoneiston osalta. Käytännössä tällaiset muutostyöt sovitaan suoraan ostajan ja työn suorittavan urakoitsijan kesken eivätkä ne perustajarakennuttamistilanteessa siten välttämättä edes tule perustajaosakkaan tietoon.

Asetuksella säädettäisiin myös, että ilmoitusvelvollisuus muutoksista kuuluu perustajaosakkaalle. Asetuksenantovaltuus mahdollistaa sen, että ilmoitusvelvollisuus voidaan tarvittaessa asettaa myös muulle kuin perustajaosakkaalle, jos se havaitaan tarkoituksenmukaiseksi.

Käytännössä turva-asiakirjojen saattaminen ajan tasalle tapahtuisi siten, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitettaisiin uusi asiakirja, jossa muutos on huomioitu. Asiakirjojen säilyttäjän velvollisuutena olisi tarkistaa uuden asiakirjan asianmukaisuus siten kuin 4 momentissa on mainittu, vaatia mahdollisesti tarvittavat oikaisut ja tämän jälkeen liittää asiakirja turva-asiakirjoihin. Jos uuden asiakirjan toimittaminen vanhan tilalle ei heti olisi mahdollista esimerkiksi sen vuoksi, että asiakirjan saaminen viranomaiselta kestää tietyn ajan,

muuttunutta asiantilaa koskeva tieto olisi tästä huolimatta ilmoitettava etukäteen asiakirjojen säilyttäjälle. Asiakirjojen säilyttäjän olisi vastaavasti otettava etukäteisilmoitus huomioon esimerkiksi siten, että antaessaan tietoja turva-asiakirjoista tämän olisi ilmoitettava asiakirjoista ilmenevä asiantila sekä etukäteisilmoituksesta ilmenevät muutokset.

Pykälän 4 momentissa asetetaan turva-asiakirjojen säilyttäjäksi ryhtyvälle velvollisuus tarkistaa, että luovutettavat asiakirjat vastaavat niille säädettyjä vaatimuksia. Puutteellisesti laadittuja asiakirjoja ei saa ottaa säilytettäväksi, vaan perustajaosakkaalle on viipymättä ilmoitettava havaituista puutteista ja virheistä sekä annettava tälle tilaisuus niiden oikaisemiseen. Momentissa asetetusta tarkastusvelvollisuudesta ehdotetaan säädettäväksi tarkemmin asetuksella. Tarkastusvelvollisuus ulottuisi lähinnä seikkoihin, jotka käyvät ilmi itse asiakirjoista. Asiakirjojen vastaanottajan olisi tarkistettava, että:

1) asiakirjat, joille on vahvistettu kaava, on laadittu sen mukaisesti,

2) asiakirjat, varsinkin sopimukset, ilmoitukset ja vakuutukset, on asianmukaisesti allekirjoitettu,

3) asiakirjat täyttävät sisältönsä puolesta niille säädetty vähimmäisvaatimukset ja

4) asiakirjoissa esitetyt tiedot eivät ole keskenään selvästi ristiriitaisia.

Turva-asiakirjojen säilyttäjältä edellytetään tavanomaista huolellisuutta. Säilyttäjän tarkastusvelvollisuus ei voi ulottua rakentamishankkeen tarkoituksenmukaisuuden arvioimiseen, rakennusteknisten seikkojen tutkimiseen eikä asiakirjoissa esitettyjen tietojen oikeellisuuden yksityiskohtaiseen selvittämiseen. Säilyttäjän on sen sijaan puututtava selviin virheisiin ja ristiriitaisuuksiin esimerkiksi silloin, kun yhtiön varallisuuteen kiinnitettyjä velkakirjoja on selailaisten velkojen vakuutena, jotka eivät näy taloussuunnitelmasta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuusta ehdotetaan säädettäväksi luvun 16 §:ssä.

Luvun säännöksillä ei ole tarkoitus rajoittaa luottoa myöntävän pankin mahdollisuuksia vaatia yhtiöltä sellaisia selvityksiä, jotka eivät käy ilmi luvun 3 §:ssä mainituista asiakirjoista. Pankki voi edelleenkin asettaa luotonannon ehdoksi perusteellisempien selvitysten esittämisen. Pankkisalaisuuteen liittyvien säännösten vuoksi näiden selvitysten mahdollisesta liittä-

misestä turva-asiakirjoihin on erikseen sovittava perustajaosakkaan ja yhtiön kanssa.

Momentissa asetetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle velvollisuus tarkistaa, että rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten johdosta asetetut vakuudet täyttävät 17 §:ssä asetetut vaatimukset. Seuranta on mahdollista vertaamalla vakuuksia rakentamista tai korjausrakentamista koskevassa sopimuksessa mainittuun urakkasummaan sekä luvun 11 §:n 1 momentin mukaisesti tiedoksi annetuissa kauppakirjoissa mainittuihin kauppasummiin.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee ilmoittaa perustajaosakkaalle ja yhtiölle turva-asiakirjoissa tai vakuuksissa havaituista puutteista ja kehottaa näitä korjaamaan puutteet. Jos puutteita ei kohtuullisessa ajassa korjata, turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee ilmoittaa tästä osakkeenostajille, joiden asiana on ryhtyä aiheelliseksi katsomiinsa toimiin.

Turva-asiakirjat ovat yhtiön omaisuutta, joten ne on rakentamisvaiheen päätyttyä luovutettava yhtiölle.

5 §. *Tietojen antaminen turva-asiakirjoista.* Säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että tietoja tarvitsevilla tahoilla on mahdollisuus saada tietoja turva-asiakirjoista. Näitä tahoja ovat perustajaosakas, osakkeenostaja, tilintarkastaja sekä se, joka suunnittelee osakkeen ostamista tai pantiksi ottamista.

Jos perustajaosakkaita on useita, perustajaosakas voi tarvita tietoja toisen perustajaosakkaan luovuttamista asiakirjoista varmistukseksi, että lain tai sopimusten asettamat velvollisuudet on täytetty. Tämä on tärkeää varsinkin silloin, kun perustajaosakkaat ovat erimielisiä yhtiön hallinnosta. Luvun 21 §:ssä tarkoitettu tilintarkastaja voi tarvita turva-asiakirjoista ilmeneviä tietoja tehtävänsä hoitamiseen. Asunto-osakkeen ostaja tarvitsee kaupanteon jälkeenkin tietoja turva-asiakirjoista valvoakseen rakentamishankkeen kehitystä ja kauppasopimuksen ehtojen toteutumista. Asunto-osakkeen panttauksen yhteydessä luotonantaja puolestaan tarvitsee tietoja määritelläkseen osakkeen vakuusarvon.

Luvun 10 §:stä johtuen sen, joka aikoo antaa rakentamisvaiheen aikana luottoa 2 luvussa tarkoitettulle asunto- tai muulle vastaavalle osakeyhtiölle tai aikoo ryhtyä sen kanssa muuhun oikeustoimeen, on syytä ottaa selkoa niistä yhtiön velvoittautumisoikeuden rajoituksista, jotka johtuvat taloussuunnitelmasta. Tämän

vuoksi hänellä on oltava mahdollisuus saada tietoja yhtiön taloussuunnitelmasta.

Tietojen antaminen turva-asiakirjoista tapahtuu käytännössä joko suullisesti, elektronisesti tai kirjallisesti taikka antamalla asianomaisen tutustua tarvittaviin asiakirjoihin. Asiakirjoista voidaan pyynnöstä antaa myös jäljennöksiä turva-asiakirjoista sekä todistuksia turva-asiakirjojen sisällöstä. Todistusten ja jäljennösten antamisesta aiheutuvista kustannuksista ehdotetaan säädettäväksi luvun 7 §:ssä.

6 §. *Osakekirjojen ja velkakirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen.* Ehdotetussa 1 momentissa osakekirjojen painattaminen on turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävänä. Näin voidaan varmistaa, että osakekirjoja painetaan juuri oikea määrä ja että osakekirjojen kaksoiskappaleita ei valmisteta. Osakekirjat voidaan laatia yhtiön esittämien ulkonäkötoivomusten mukaisesti, mutta varsinaisesta painattamisesta vastaa säilyttäjä. Säilyttäjä valitsee painatuspaikan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyjen painolaitosten joukosta. Asunto-osakeyhtiöasetuksen (811/91) mukaan painamiseen voidaan hyväksyä sellainen painolaitos, jolla on varmuuspainatukseen soveltuva laitteisto sekä sellainen valvonta-, tarkastus- ja muu turvallisuusjärjestelmä, joka estää kahden tai useamman osakekirjan painamisen samasta osakeryhmästä sekä painovälineiden, painomateriaalien ja valmiiden painotuotteiden väärinkäyttämisen. Päätöksen painolaitoksen hyväksymisestä asunto-osakeyhtiöiden osakekirjojen painamiseen tekee hakemuksesta valtiovarainministeriö.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän velvollisuuksiin kuuluu osakekirjojen tai mahdollisten väliaikaistodistusten säilyttäminen siihen saakka, kunnes ne voidaan rakentamisvaiheen päätyttyä luovuttaa ostajille, muille omistajille tai panttioikeuden haltijoille. Näin perustaja-osakas ei rakentamisvaiheen aikana pääse lainkaan käsiksi osakekirjoihin eikä siten voi myöskään pantata niitä taloussuunnitelman vastaisesti. Vastaavaa periaatetta noudatetaan myös nykyisessä RS-järjestelmässä. Säilyttäjän on annettava panttioikeuden haltijoille todistus osakekirjojen säilyttämisestä.

Pykälän 2 momentissa on säännöksiä siitä, kenelle turva-asiakirjojen säilyttäjän tulee luovuttaa säilyttämänsä osakekirjat rakentamisvaiheen päätyttyä ja mitkä ovat luovuttamisen edellytykset. Säännöksen mukaan säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osa-

kekirjaa ostajalle ennen kuin on selvitetty, että ostaja on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen sekä mahdolliset muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet kuten esimerkiksi luovuttanut myyjälle vaihdossa antamansa osakeasunnon hallinnan sekä kyseisen asunnon osakekirjan. Tarkoituksena on suojata myyjän oikeutta sopimuksen mukaisen vastasuorituksen saamiseen. Turva-asiakirjojen säilyttäjä voi luovuttaa osakekirjan ostajalle saatuaan siihen myyjän suostumuksen. Jos myyjä kieltäytyy antamasta suostumustaan kuitenkin tarkemmin perustelematta kieltäytymistään tai jos myyjä ei vastaa tiedusteluun, säilyttäjä voi luovuttaa osakekirjan ostajalle, jos ostaja esimerkiksi kuitein osoittaa maksaneensa kauppakirjan mukaisen kauppahinnan sekä muut myyjän ja ostajan sopimukseen mahdollisesti liittyvät suoritukset, jotka myyjä on ilmoittanut säilyttäjälle. Jos myyjä ei anna suostumustaan ja esittää kieltäytymisensä perusteeksi asianmukaisia syitä, säilyttäjä ei saa luovuttaa osakekirjaa ennen kuin erimielisyys on sovittu tai ratkaistu tuomioistuimen lainvoimaisella tuomiolla.

Turva-asiakirjojen säilyttäjä saa kauppahintatiedot kauppakirjoista, jotka on luvun 15 §:n 1 momentin nojalla annettava tiedoksi säilyttäjälle. Säilyttäjä ei ole velvollinen tutkimaan, liittykö kauppaan jotain sellaisia maksuja, joista ei ole sovittu kauppakirjassa. Myyjän on oman etunsa vuoksi syytä ilmoittaa säilyttäjälle tällaiset maksut, jotta ne tulisivat huomioon otetuiksi arvioitaessa, onko ostaja täyttänyt sopimuksen.

Jos osakekirja on pantattu, se on rakentamisvaiheen päättyessä luovutettava panttioikeuden haltijalle. Jos panttioikeuden haltijoita on useampia kuin yksi, osakekirjan on oikeutettu saamaan se, jolla on paras etuoikeus. Yleisistä panttioikeudellisista periaatteista seuraa, että kyseinen panttivelkoja on velvollinen säilyttämään osakekirjaa myös muiden, huonommassa etuoikeusarvosuomassa olevien panttivelkojen lukuun. Säilyttäjä voi arvioida etuoikeusjärjestyksen tämän luvun 15 §:n 1 momentin nojalla tiedoksi saamiensa kirjallisten panttaussopimusten perusteella. Luovuttaessaan osakekirjan panttioikeuden haltijalle säilyttäjän on samalla annettava tälle tarpeelliset tiedot muista panttioikeuden haltijoista, joihin nähden osakekirjan hallintaansa saavalla panttioikeuden haltijalle on edellä mainittu säilytysvelvollisuus. Tarpeellisia tietoja ovat ainakin mui-

den panttivelkojen nimet ja osoitteet sekä tiedot velkojen määristä ja keskinäisestä etuoi-
keusjärjestyksestä.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on pidättäy-
dyttävä luovuttamasta säilyttämäänsä osaketta
myös silloin, kun syntyy muu riita paremmasta
oikeudesta osakkeeseen. Tällöin säilyttäjän on
pidettävä riidan kohteena oleva osake hallin-
nassaan sen tahon lukuun, joka todetaan joko
asianomaisten sopimuksella tai tuomioistuimen
lainvoimaisella päätöksellä oikeaksi omistajaksi
tai oikeutetuksi saamaan pantin hallintaansa.
Tällaisia tilanteita saattaa syntyä esimerkiksi
osakkeenostajan kuoltua rakentamisvaiheen ai-
kana.

Myymättömät osakkeet on rakentamisvai-
heen päätyttyä luovutettava niiden omistajalle,
yleensä perustajaosakkaalle, jolle niitä ole pan-
tattu. Viimeksi mainitussa tapauksessa osake-
keet on luovutettava panttioikeuden haltijoille.

Pykälän 3 momentissa säädetään velkakirjo-
jen säilyttämisestä ja luovuttamisesta. Sään-
nöksen mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle
on luovutettava ne yhtiön kiinteistöön tai
maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin
kiinnitetyt velkakirjat, jotka eivät ole talous-
suunnitelman mukaan vakuutena yhtiön veloista.
Jos velkakirjoja tarvitaan rakentamisvai-
heen aikana vakuudeksi, turva-asiakirjojen säi-
lyttäjä voi luovuttaa velkakirjoja luotonantajan
hallintaan, kunhan ensin on varmistuttu siitä,
että luotto on taloussuunnitelman mukainen.
Yhtiön omaisuuden käyttämistä vieraan velan
vakuutena ei tule sallia. Jos velkakirja vapau-
tuu rakentamisvaiheen aikana, se on luovutet-
tava turva-asiakirjojen säilyttäjän hallintaan.

Nykyisin on tavallista, että RS-pankki säi-
lyttää kaikki kiinnitetyt velkakirjat myös mui-
den luotonantajien puolesta ja näiden lukuun.
Järjestelyn etuna on, että kaikki velkakirjat
ovat koko rakentamisvaiheen ajan saman ta-
hon hallussa. Ehdotettu säännös ei olisi esteenä
tällaiselle järjestelylle.

7 §. *Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävistään
perimät palkkiot.* Turva-asiakirjojen säilyttämi-
nen sekä useat muut tämän luvun mukaiset
säilyttäjän velvollisuudet aiheuttavat kustan-
nuksia. Ehdotuksen mukaan säilyttäjällä olisi
oikeus saada osakekirjojen painattamisesta,
turva-asiakirjojen, osakekirjojen ja velkakirjo-
jen säilyttämisestä, luvun 15 §:ssä tarkoitetun
luettelon pitämisestä, turva-asiakirjoihin liitty-
vien todistusten ja jäljennösten antamisesta
sekä muista tämän luvun mukaisista tehtävistä

kohtuullinen palkkio. Mahdollisuus turva-asia-
kirjoihin tutustumiseen sekä suulliseen tietojen
saantiin tulisi kuitenkin järjestää ilman eri
korvausta. Lakiin ei ehdoteta erityisiä säännök-
siä palkkioiden suuruudesta tai määräytymis-
perusteista. Lähtökohtana on, että palkkioiden
tulisi pääpiirteissään kattaa järjestelmästä ai-
heutuvat kustannukset. Estettä ei ole sille, että
palkkioista kertyisi myös jonkin verran tuottoa
turva-asiakirjojen säilyttäjille. Voiton tuottami-
nen ei kuitenkaan ole järjestelmän ensisijainen
tarkoitus varsinkaan, kun otetaan huomioon,
että järjestelmä palvelee osaltaan myös turva-
asiakirjojen säilyttäjän luotonantajaintressejä.
Lääninhallitukselle tulevat palkkiot olisi mää-
rittävä valtion maksuperustelain (150/92) mu-
kaaisesti pitäen lähtökohtana suoritteiden oma-
kustannusarvoa.

Palkkion osakekirjojen painattamisesta, osa-
kekirjojen, turva-asiakirjojen ja velkakirjojen
säilyttämisestä sekä osakkeisiin kohdistuvia oi-
keustoimia koskevan luettelon pitämisestä
maksaisi osakeyhtiö. Jäljennöksistä ja todistuk-
sista maksaisi palkkion niiden pyytäjä.

8 §. *Taloussuunnitelman merkitys ja muutta-
minen.* Pykälän 1 momentissa rajoitetaan yhtiön
mahdollisuuksia rakentamisvaiheen aikana
ottaa luottoa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi
tai tehdä muita oikeustoimia tai sitoumuksia.
Säännöksen mukaan yhtiö voisi rakentamisvai-
heen aikana sitoutua velvoitteisiin ja täyttää
niitä vain taloussuunnitelman mukaisesti. Tar-
koituksena on suojella asunnonostajaa ja pant-
tioikeuden haltijaa sellaisilta perustajaosak-
kaan toimenpiteiltä, jotka saattavat heikentää
heidän taloudellista tai oikeudellista asemaan-
sa.

Taloussuunnitelman noudattamatta jättämi-
sen vaikutuksista säädetään 10 §:ssä. Sen mu-
kaan osakeyhtiön puolesta vastoin taloussuun-
nitelmaa tehty oikeustoimi ei sido yhtiötä, jos
vastapuoli tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää
oikeustoimen rikkovan yhtiön taloussuunnitel-
maa. Yhtiön vastapuolella olisi selonottovel-
vollisuus taloussuunnitelman sisällön suhteen,
ja siten hänen olisi yleensä katsottava ainakin
pitäneen tietää turva-asiakirjojen säilyttäjällä
olevan taloussuunnitelman sisällöstä.

Pykälän 2 momentissa mainitaan perusteet,
joiden nojalla yhtiön taloussuunnitelmaa voi-
daan muuttaa siten, että velkojen yhteismäärää
korotetaan tai muita vastuita lisätään. Muu-
toksiin tarvitaan tapauksesta riippuen joko
kaikkien osakkeenostajien tai osan heistä suos-

tumus. Ehdotetun muutoksen täytyy nimenomaisesti olla yksilöity, joten esimerkiksi kauppasopimukseen liitetty avoin etukäteissuostumus ei riitä.

Momentin 1 kohdan mukaan taloussuunnitelman muuttaminen on mahdollista, jos kaikki osakkeenostajat ovat siitä yksimielisiä. Riittailanteisiin liittyvien näyttökysymysten vuoksi suostumuksilta ehdotetaan edellyttäväksi kirjallista muotoa.

Momentin 2 kohdan mukaan taloussuunnitelman muuttaminen on mahdollista asunto-osakeyhtiölain 39 §:n 3 momentissa mainituissa tapauksissa myös, jos kaikki sellaiset osakkeenostajat, joihin maksuvelvollisuus kohdistuisi, antavat ehdotettuun muutokseen kirjallisen suostumuksensa. Asunto-osakeyhtiölain mainitun säännöksen mukaan yhtiökokous voi päättää suorittaa sellaisen perusparannuksen tai uudistuksen, jonka tarkoituksena on kohottaa yksinomaan osakkeenomistajien hallinnassa olevien huoneistojen asumistasoa siten, että se vastaa kyseisen ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia, jos samalla päätetään, että toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten maksamiseksi yhtiövastiketta suorittavat vain ne osakkeenomistajat, jotka haluavat kyseisen toimenpiteen toteutettavaksi huoneistonsa osalta. Tällainen hanke on kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun osa ostajista haluaa huoneistoonsa kaapelitelevisioliittymän, ja kyseisen liittymän rakentaminen edellyttää muutoksia rakennuksen keskusantenniverkkoon.

Viittaus asunto-osakeyhtiölain 39 §:n 3 momenttiin merkitsee sitä, että päätös taloussuunnitelman muuttamisesta puheena olevassa tapauksessa tehdään osakkeenostajien kokouksessa. Säännöksen sanamuodosta käy lisäksi ilmi, että niin kauan kuin ainuttakaan osaketta ei ole myyty, perustajaosakkaat voivat muuttaa taloussuunnitelmaa ilman tässä säädettyjä rajoituksia.

Pykälän 3 momentissa edellytetään, että taloussuunnitelman muutos ilmoitetaan turvasiikirjojen säilyttäjälle ja kaikille osakkeenostajille ennen kuin muutoksen tarkoituksenaan oikeustoimeen ryhdytään. Tämä on tarpeen, jotta osakkeenostajat ja ostamista suunnittelevat saisivat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tietää seikasta, jolla saattaa olla huomattavia vaikutuksia heidän taloudelliseen tilanteeseensa. Etukäteen saatu tieto mahdollistaa myös sen, että ostajilla on todellinen mahdollisuus pyrkiä estämään oikeustoimeen ryhtymi-

nen, mikäli se loukkaisi heille kauppasopimuksen mukaan kuuluvia oikeuksia. Samalla heille mahdollisesti koituva vahinko jäisi vähäisemmäksi kuin jos oikeustoimi olisi jo ehditty toteuttaa.

9 §. *Taloussuunnitelman muuttaminen ilman osakkeenostajien suostumusta.* Pykälä sisältää säännöksiä taloussuunnitelmaan sisältyvien velkojen ja vastuiden määrän korottamisesta ilman osakkeenostajien erillistä suostumusta. Ehdotuksen mukaan korottaminen olisi mahdollista vain laissa mainituilla perusteilla ja edellyttäen, että pykälän 2 momentin mukaiset edellytykset täyttyvät. Yhteistä korotuksen perusteina kyseeseen tuleville tilanteille on, että ne ovat perustajaosakkaan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ja että niitä on vaikea ennakoida. Pykälän säännökset olisivat tyhjentäviä ja niitä on tarkoitettu tulkittavan ahtaasti.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan korotusperusteena voisi tulla kyseeseen sellainen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta-arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuva rakennuskustannusten nousu, jonka perusteella yhtiö on rakentamista taikka korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan. Korotusperuste on sidottu siihen, että rakentamista tai korjausrakentamista koskevaan sopimukseen sisältyy tällainen korotusehto ja että yhtiölle koituu ehdon perusteella todellisia lisäkustannuksia. Edelleen vaaditaan, että rakennuskustannusten nousun syynä on viranomaisen päätös tai rakennustyötä kohdannut ylivoimainen este, jota ei ole eikä voi kohtuudella edellyttää ennakoidun. Säännös on laadittu rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 33 § ja 35 §) mainittuja korotusperusteita silmällä pitäen. Mikäli rakentamista tai korjausrakentamista koskevaa sopimusta ei ole tehty näiden tai niitä vastaavien ehtojen mukaan, vaan ehdoin, joiden mukaan yhtiöllä on velvollisuus suorittaa urakkahinnan korotusta väljemmin perustein kuin mitä esillä olevassa säännöksessä edellytetään, tällainen urakkasopimukseen sisältyvä urakkahinnan korotusehto ei oikeuttaisi muuttamaan taloussuunnitelmaa tämän pykälän nojalla. Luvun 10 §:stä puolestaan seuraisi, ettei muunlaiseen kuin esillä olevassa säännöksessä tarkoitettuun ehtoon perustuva urakkahinnan korotuksen maksu sitois yhtiötä.

Taloussuunnitelman muuttaminen 1 kohdan nojalla voisi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun rakennustyötä kohtaa luonnonkatastrofi tai kun viranomaisen päätöksellä muutetaan rakentamishankkeen taloudellis-teknisen suunnittelun kannalta liian lyhyellä varoitusaikalla rakentamista koskevia määräyksiä siten, että joudutaan käyttämään suunniteltua kallompaa rakennusmenetelmää.

Momentin 2 kohdan mukaan korotusperusteena voisi niin ikään olla sellainen laissa sallittu rahanarvon muutoksen huomioon ottaminen, jonka perusteella yhtiö on rakentamista taikka korjausta tai perusparannusta koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan. Kuten edellä, myös tässä yhteydessä korotusperuste on sidottu siihen, että rakentamista tai korjausrakentamista koskevaan sopimukseen sisältyy vastaava korotusehto ja että yhtiölle koituu ehdon perusteella todellisia lisäkustannuksia. Lisäksi edellytetään, että korotus johtuu laissa sallitusta rahanarvon muutoksen huomioon ottamisesta. Voimassa oleva laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta (1384/92) kieltää pääsääntöisesti indeksiehdon käytön. Lain 4 §:n mukaan valtioneuvosto voi kuitenkin päättää tietyntyyppisten indeksiehtojen sallimisesta yleensä vähintään 12 kuukautta kestäviissä rakennusurakoissa. Valtioneuvosto on 30 päivänä joulukuuta 1992 antanut päätöksen rakennusurakkasopimuksissa käytettävistä indeksiehdoista (1553/92). Päätöstä on viimeksi muutettu 30 päivänä joulukuuta 1993 annetulla valtioneuvoston päätöksellä (1572/93). Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin sisältyy vastaava korotusperuste.

Momentin 3 kohdan mukaan taloussuunnitelman muutos voisi johtua myös sellaisesta lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä, joka lisää yhtiön muita kuin 1 tai 2 kohdassa mainittuja velvoitteita ja jota ei ole voitu ottaa huomioon taloussuunnitelmaa laadittaessa. Kysymyksessä tulee siis olla muunlainen taloudellinen lisärasite kuin sellainen, joka johtuu kyseisen hankkeen rakennuskustannusten ennalta-arvaamattomasta noususta (1 kohta) tai indeksiehdon mukaisesta, yleiseen rakennuskustannusten nousuun perustuvasta urakkahinnan korotuksesta (2 kohta). Tällainen tilanne on käsillä esimerkiksi silloin, kun yhtiön hallitsemaan kiinteistöön kohdistuu kesken rakentamisvaiheen uusi vero tai kun viranomaisen uusiin säännöksiin perustuvalla päätöksellä

määrätään yhtiölle velvollisuus hankkia rakennukseen jokin turvalaite tai ryhtyä muihin kustannuksia aiheuttaviin toimenpiteisiin kiinteistöllä.

Pykälän 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitetut muutokset taloussuunnitelmaan ovat mahdollisia vain, jos kauppasopimuksessa on nimenomaisesti mainittu kyseessä olevan seikan oikeuttavan taloussuunnitelman muuttamiseen. Käytännössä säännös merkitsee sitä, että myyjä voi siirtää 1 momentissa tarkoitetut kustannusnousut osakkeenostajille vain, jos ostajia on asianmukaisesti informoitu korotusmahdollisuudesta.

Pykälän 3 momentin mukaan on pykälään perustuva taloussuunnitelman muutos tehtävä ja ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle viipymättä sen jälkeen, kun muutoksen perusteena oleva velvoite on syntynyt. Muutoksesta on erikseen ilmoitettava ilman aiheetonta viivytystä myös kaikille osakkeenostajille. Pelkkä ilmoitus muutoksen tapahtumisesta ei riittäisi, vaan ilmoituksesta olisi aina käytävä ilmi myös muutoksen sisältö ja perusteet.

10 §. *Taloussuunnitelman vastaisesti tehdyn oikeustoimen tehostomuus.* Pykälän 1 momentissa on säännökset vastoin taloussuunnitelmaa ja 8 tai 9 §:n säännöksiä tehdyn oikeustoimen vaikutuksista. Vastoin taloussuunnitelmaa ja sen muuttamisen edellytyksiä koskevia 8 ja 9 §:ää tehty velka, sopimus tai muu oikeustoimi ei sido yhtiötä, jos velkoja tai muu oikeustoimen toisena osapuolena oleva tiesi tai jos hänen olisi pitänyt tietää toimen olevan vastoin 8 ja 9 §:n säännöksiä. Esillä olevasta pykälästä ilmenee lisäksi nimenomaisesti, että rakentamisvaiheen aikana yhtiön kanssa sopimussuhteeseen ryhtyvällä olisi selonottovelvollisuus yhtiön taloussuunnitelmaan perustuvista velvoittautumisoikeuden rajoituksista. Sopimus-kumppanin olisi siten oma-aloitteisesti selvitettävä turva-asiakirjojen säilyttäjältä taloussuunnitelman sisältö, jollei hän halua ottaa riskiä siitä, että tehty sopimus tai muu oikeustoimi ei sido yhtiötä. Jos esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle annettava luotto ei ole taloussuunnitelman mukainen vaan merkitsisi luvattoman lisäluoton ottamista yhtiölle, luotonantaja ei voisi vedota kyseiseen sopimukseen. Myös yhtiölle rakentamisvaiheessa rakennustarvikkeita toimittavan olisi varmistuttava ennen sopimuksen tekemistä, että tarvikkeiden hankinta kuuluu nimenomaan yhtiölle eikä, kuten tavallista, rakentajalle.

Luvun 1 §:n soveltamisalasäännöksestä seuraa, että 2 luvun säännökset tulevat sovellettaviksi vasta, kun asunto-osaketta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi. Näin ollen nyt esillä olevassa pykälässä mainittu selonottovelvollisuus koskee vain tämän ajankohdan jälkeen tehtäviä oikeustoimia. Perustajaosakas vastaa osakkeenostajille siitä, että turva-asiakirjojen säilyttäjäille luovutettu yhtiön taloussuunnitelma vastaa tosiasiallista tilannetta ja että siihen on sisällytetty kaikki yhtiön sitoumukset.

Jos yhtiö on jo täyttänyt sitoumuksen, joka tämän momentin nojalla ei ole yhtiötä sitova, tällainen suoritus, esimerkiksi vastoin taloussuunnitelmaa otetun velan maksu, olisi toisen osapuolen palautettava yhtiölle.

Pykälän 2 momentissa on säännös sen tapauksen varalta, että yhtiö on muuten kuin ryhtymällä uusiin oikeustoimiin 8 ja 9 §:n vastaisesti tehnyt suorituksia sellaisten velvoitteiden nojalla, joita taloussuunnitelmassa ei ole otettu huomioon ja jotka eivät 9 §:n mukaan oikeuta taloussuunnitelman muuttamiseen. Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta on, että rakentamista koskevassa sopimuksessa on alunperin sellaisia ehtoja, joiden mukaan yhtiölle syntyy tietyin edellytyksin lisämaksuvelvollisuus muulla kuin 9 §:ssä tarkoitetulla perusteella. Tällaisen ehdon perusteella tehty suoritus olisi palautettava yhtiölle 1 momentissa mainituin edellytyksin, eli jos suorituksen saaja tiesi tai hänen 1 momentin mukaisen selonottovelvollisuuden perusteella tai muuten olisi pitänyt tietää, että suoritus poikkesi taloussuunnitelmasta eikä perustunut 9 §:ssä tarkoitettuun syyhyyn.

11 §. *Osakkeen luovutus ja panttaus.* Pykälässä on säännöksiä asunto-osakkeen kaupasta ja panttaamisesta. Ehdotetun 1 momentin mukaan perustajaosakkaan myydessä asunto-osakkeen rakentamismuutoksen aikana on kauppa on tehtävä kirjallisesti. Jos kaupassa käytettäisiin muuta kuin kirjallista muotoa, sopimus ei sitois ostajaa. Muotomääräysten noudattamatta jättäminen ei sinänsä kuitenkaan merkitsisi sopimuksen mitättömyyttä.

Muotovaatimus ei koskisi niitä rakentamismuutoksen aikana tehtäviä asunto-osakkeen kauppia, joissa myyjänä on muu kuin perustajaosakas. Asunto-osakkeen kaupalla on sen osapuolille yleensä kuitenkin niin suuri taloudellinen merkitys, että käytännössä muun kuin

kirjallisen muodon käyttäminen lienee hyvin harvinaista.

Ehdotuksen mukaan kauppasopimus ei myöskään sido ostajaa ennen kuin luvun 17 §:ssä vaadittu vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä on asetettu. Vakuusasiakirjat kuuluvat turva-asiakirjoihin, jotka luvun 4 §:n mukaan on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle jo ennen kuin osakkeita ryhdytään tarjoamaan ostettavaksi. Nyt esillä oleva säännös voisi näin ollen tulla sovellettavaksi, mikäli osake on vastoin luvun 4 ja 17 §:n vaatimuksia myyty ennen kuin tarvittavat vakuudet on asetettu.

Ehdotuksen mukaan perustajaosakkaan on viipymättä annettava kauppasopimus tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Tämän laiminlyömisestä seuraisi, että sopimus lakkaa sitomasta ostajaa. Lähtökohtaisesti kauppa sitois perustajaosakasta heti ja ostajaa viimeistään silloin, kun perustajaosakas on asettanut sen täyttämistä 17 §:ssä tarkoitetun vakuuden. Jos perustajaosakas kuitenkin viivyttelee kauppasopimuksen tiedoksiantamisessa turva-asiakirjojen säilyttäjälle, kauppasopimus lakkaa sitomasta ostajaa. Viivyttely tiedoksiantamisessa ei sinänsä johtaisi kauppasopimuksen mitättömyyteen. Ostaja voisi kuitenkin vapautua sopimuksesta vetoamalla perustajaosakkaan viivyttelyyn. Tiedoksiantamisesta ja luovutuksen rekisteröinnistä on säännöksiä luvun 15 §:ssä. Lisäksi luvun 24 §:n 1 momentissa on tiedoksiantovelvollisuuden laiminlyömistä koskeva rangaistussäännös.

Pykälän 2 momentin mukaan asetuksella voitaisiin antaa tarkempia määräyksiä 1 momentissa tarkoitetun kauppasopimuksen sisällöstä. Ympäristöministeriö voisi myös vahvistaa kaavan kyseisille kauppasopimuksille. Ympäristöministeriön vahvistama kaava sisältäisi ne seikat, joista jokaisen rakentamismuutoksen aikana tehdyn kaupan yhteydessä olisi sovittava. Ehdotuksessa ei kuitenkaan edellytetä, että kauppasopimus tehtäisiin vakiolomakkeelle.

Pykälän 3 momentissa on ostajan suojaksi laadittuja erityissäännöksiä asunto-osakkeen panttaamisesta rakentamismuutoksen aikana. Panttaus on tehtävä kirjallisesti. Muotomääräyksen laiminlyömisestä seurauksena on panttauksen tehottomuus. Kirjallinen muoto on jo nykyisinkin välttämätön. Perustajaosakasta kielletään myös antamasta pantiksi osaketta, josta on tehty kauppa sekä myymästä osaketta, joka

on pantattu. Jos myyjä on toiminut edellä mainittujen kieltojen vastaisesti, panttioikeus on pääsääntöisesti tehoton ostajaa kohtaan. Luvun 24 §:n 1 momentissa on lisäksi asiaa koskeva, perustajaosakkaana olevaan myyjään kohdistuva rangaistussäännös.

Mainitut asunto-osakkeen panttaamista koskevat rajoitukset sulkevat pois panttioikeuden haltijan vilpittömän mielen suojan ja asettavat pantin ottamista suunnittelevalle taholle melko laajan selonottovelvollisuuden. Käytännössä rajoitukset merkinnevat sitä, että perustajaosakkaan on vaikea pantata asunto-osaketta rakentamiskäytön aikana. Osake on kuitenkin perustajaosakkaan omaisuutta ja hänellä on oikeus käyttää sitä vakuutena niin kauan kuin sitä ei ole myyty. Käytännössä kuitenkin vain sellainen taho, jolla on mahdollisuus seurata asunto-osakkeiden kauppasopimusten tekemistä ja valvoa, että osake vapautetaan ja korvataan muulla asianmukaisella vakuudella ennen kaupan tekemistä, voi ilman suurempia riskejä pitää osakkeita panttina. Nämä panttausmahdollisuuksien rajoitukset ovat tarpeen, jotta voitaisiin välttää ostajien oikeudenmenetykset, jollaisia on käytännössä aikaisemmin esiintynyt eräiden rakennusliikkeiden konkurssien yhteydessä.

Poikkeuksellisesti saattaa esiintyä tilanteita, joissa ostajan etu edellyttää, että hänelle myytyä osaketta käytetään panttina muustakin kuin hänen omasta velastaan. Tämän vuoksi momentissa on säännös, jonka mukaan ostaja voi kirjallisesti suostua osakkeen panttaamiseen vieraasta velasta. Suostumuksen tulee olla nimenomainen ja yksilöidä panttioikeuden kohteena oleva saaminen. Yleispanttaus ei olisi pätevä.

Pykälässä säädetyt tehottomuusseuraamukset koskevat vain perustajaosakkaan tekemiä vastikkeellisia luovutuksia eli kauppaja- ja vaihtosopimuksia. Tämä merkitsee ennen muuta sitä, että panttauksen tehottomuutta koskevien säännösten ulkopuolelle jäävät lahja- ja samoin kuin perintöön tai avio-oikeuteen perustuva saanto. Se, jolle osakkeet ovat tulleet perustajaosakkaalta tällaisen saannon nojalla, ei näin ollen saa pykälän mukaista suojaa.

Pykälän 4 momentissa ehdotetaan luotavaksi osakkeenostajalle erityinen, hallinnasta riippumaton panttioikeus kauppasopimuksen kohteena olevaan osakkeeseen. Panttioikeus kattaisi kauppahinnan palautussaatavan ja sille 4 luvun 36 §:n 1 momentin mukaan kertyvän koron.

Panttioikeus syntyy siinä käytännössä hyvin yleisessä tilanteessa, että perustajaosakas pidättää itselleen omistusoikeuden myymäänsä osakkeeseen, kunnes koko kauppahinta on maksettu.

12 §. *Kauppahintojen maksutili.* Pykälän 1 momentin mukaan perustajaosakkaan on avattava rakentamiskäytön aikana olevaa yhtiötä varten tili, jolle osakekauppahinnat maksetaan ja jonka kautta yhtiön rakentamis- tai korjausrakentamishankkeeseen liittyvä maksuliikenne tapahtuu. Näin varmistetaan, että jokainen maksettu kauppahintaerä kirjautuu asuntoyhtiön tilille. Maksuliikenteen hoitaminen perustajaosakkaan oman tilin kautta tai yhteisen tilin avaaminen useampaa rakentamishanketta varten ei ole sallittua, vaan kutakin rakentamiskäytön aikana olevaa yhtiötä varten on avattava erillinen tili. Erillinen hankekohtainen tili vähentää vaaraa siitä, että tilille kertyneitä kauppahintoja käytettäisiin vahingossa väärän rakentamishankkeen rahoittamiseen. Vastaavalaista tilikäytäntöä noudatetaan jo nykyisinkin RS-järjestelmässä.

Kun talletuspankki toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä, tili avataan kyseiseen talletuspankkiin. Jos turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, tili on avattava turva-asiakirjojen säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin.

Pykälän 2 momentin mukaan osakekauppahinnat on maksettava edellä tarkoitettulle asuntoyhtiön tilille myyjän lukuun. Perustajaosakkaan on siten ohjattava ostajat maksamaan kauppahintaerät kyseiselle tilille. Tilille maksettujen kauppahintojen ei saa käyttää rakentamis- tai korjausrakentamishankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, kuten esimerkiksi muihin rakentamishankkeisiin tai perustajaosakkaan muuhun yritystoimintaan liittyvien laskujen maksamiseen. Turva-asiakirjojen säilyttäjällä ei ole nimenomaista velvollisuutta valvoa tililtä lähteviä maksuja. Jos kuitenkin tilillä olevia varoja käytetään turva-asiakirjojen säilyttäjän tietien rakentamishankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin, voi korvausvastuu kohdistua myös turva-asiakirjojen säilyttäjään.

Säännös ei estä perustajaosakasta nostamasta tililtä omaan käyttöönsä asunto-osakekaupasta saamia myyntivoittoja.

13 §. *Myytyä osaketta ja kauppaan perustuvaa saatavaa koskeva ulosmittauskielto.* Rakentamiskäytön kestäessä tehtäviin asunto-osakkeen kauppoihin liittyvä lähes säännönmukaisesti

omistuksenpidätysehto, jonka nojalla osakkeet säilyvät myyjän omaisuutena tiettyjen kauppahintaerien maksamiseen asti. Omistuksenpidätysehto toimii vakuusjärjestelynä, jonka tarkoituksena on turvata myyjän kauppahintasaatava. Asunnon ostajan kannalta on toisaalta tärkeää, ettei asunto-osakkeita voida ulosmitata myyjän velasta kaupanteon jälkeen, sillä käytännössä ostaja joutuu maksamaan suurimman osan kauppahinnasta ennen omistusoikeuden siirtymistä. Tämän vuoksi pykälän 1 momentissa ehdotetaan säädettäväksi erityinen ulosmittauskielto, jonka mukaan perustajaosakkaan myymää asunto-osaketta ei saa ulosmitata perustajaosakkaan velasta, vaikka perustajaosakkaalla olisi kauppaan liittyvän omistuksenpidätysehdon nojalla omistusoikeus osakkeeseen.

Pykälän 2 momentissa olevan osakekauppaan perustuvan saatavan ulosmittauskiellon tarkoituksena on varmistaa, että ostajien maksettavia kauppahintoja voidaan käyttää rakennuskohteen valmiiksi saattamiseen myös siinä tapauksessa, että perustajaosakas ei maksukyvyttömyyden vuoksi voi täyttää omia osakeyhtiölain mukaisia velvoitteitaan yhtiötä kohtaan.

Jos perustajaosakas tulee maksukyvyttömäksi ja kysymyksessä on perustajaurakointi eli perustajaosakas on samalla urakoitsija, tilanne on yleensä sellainen, että ostajilla on 4 luvun 9 §:n nojalla oikeus purkaa kauppa sillä perusteella, että on painavia syitä olettaa asuntojen luovutuksen tulevan viivästyneen olennaisesti. Jos osakkeenostaja purkaa kaupan, perustajaosakkaan loppukauppahintasaatava lakkaa, jolloin tietenkin myös sen ulosmittausmahdollisuus lakkaa. Mikäli kysymyksessä on perustajarakennuttaminen eli perustajaosakas on tehnyt urakkasopimuksen erillisen urakoitsijan kanssa, perustajaosakkaan maksukyvyttömyyden vaikutus rakentamishankkeeseen riippuu muun muassa siitä, mitä seurauksia perustajaosakkaan maksukyvyttömyydellä on urakkasopimuksen kannalta. Jos urakkasopimus purkautuu, ostajille syntyy yleensä — samalla tavoin kuin perustajaurakointitapauksessa — oikeus purkaa kauppa 4 luvun 9 §:n nojalla ennakoitujen viivästyksen vuoksi.

Säännöksellä on merkitystä silloin, kun perustajaosakkaan maksukyvyttömyys ei johda osakekaupan purkamiseen. Jos perustajaosakas joutuu ulosoton kohteeksi ja osakekauppaan perustuvan loppukauppahintasaatavan ulosmittaus tulee ajankohtaiseksi, ulosmittaus olisi

mahdollinen vain, jos on selvitetty, että perustajaosakkaalla ei ole osakeyhtiölain nojalla velkaa asunto-osakeyhtiölle. Tällaisena velkana voi tulla kysymyksen paitsi maksamaton osakepääoma myös osakeyhtiölain 15 lukuun perustuva vahingonkorvausvelka yhtiölle.

14 §. *Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset.* Pykälässä on säännökset perustajaosakkaan konkurssin vaikutuksesta perustajaosakkaan tekemiin osakkeiden kauppasopimuksiin.

Pykälän 1 momentin mukaan perustajaosakkaan konkurssipesän on ilman aiheetonta viivytystä ratkaistava, haluaako se sitoutua niihin osakkeiden kauppasopimuksiin, joita perustajaosakas ei vielä ole täyttänyt. Jos konkurssipesä sitoutuu kauppasopimuksiin, mikä perustajaurakoinnissa edellyttää sitoutumista myös urakkasopimukseen, sopimuksista ja niiden mahdollisesta rikkomisesta johtuvat velvoitteet ovat niin sanottua massavelkaa eli velkaa, joka on maksettava konkurssipesän varoista ennen konkurssivelkojen saatavia. Osakkeenostajia ja asunto-osakeyhtiötä turvaa lisäksi luvun 17 §:n mukainen rakentamishankkeen vakuus.

Jos perustajaosakkaan konkurssipesä 1 momentin mukaisesti ilman aiheetonta viivytystä ilmoittaa sitoutuvansa tehtyyn kauppasopimukseen, osakkeenostajalla ei ole oikeutta purkaa kauppa konkurssin vuoksi, paitsi jos on erityistä syytä olettaa asunnon luovutuksen viivästyvän olennaisesti. Tällöin purkuoikeus voisi syntyä 4 luvun 9 §:n nojalla.

Lähtökohtana ehdotetussa säännöksessä on, että yleensä on ostajien edun mukaista, että konkurssipesä sitoutuu kauppaan eli rakentamishankkeen loppuun saattamiseen. Rakennuttajan tehtävien siirtyminen ostajille olisi heille ylimääräinen taakka eikä siten yleensä heidän kannaltaan paras vaihtoehto. Näin ollen ei ole tarpeellista eikä tarkoituksenmukaista antaa ostajille konkurssitilanteessa automaattista oikeutta kaupan purkamiseen, vaan purku voisi tulla kysymykseen vain, jos konkurssipesä ei sitoudu kauppaan tai jos on erityistä syytä olettaa rakennustyön viivästyvän olennaisesti.

Jos konkurssipesä ei 1 momentissa edellytetyn ajan kuluessa ilmoita sitoutuvansa kauppaan, osakkeenostajilla olisi kaksi vaihtoehtoa:

Ensimmäinen vaihtoehto ilmenee pykälän 2 momentista. Sen mukaan ostaja saa purkaa sopimuksen. Tämän luvun 12 §:n 3 momentin mukaan ostajalla on maksamiensa kauppahintaerien ja niiden tuottokoron takaisinmaksun vakuudeksi panttioikeus ostamaansa osakkeeseen.

seen. Vahingonkorvausvaatimusten osalta ostajan turvana on luvun 17 §:n mukainen rakentamisvaiheen vakuus. Tämä vakuus on käytettävissä myös siltä osin kuin ostaja mahdollisesti ei saa maksamiaan kauppahintaennakkoja takaisin edellä mainitun panttioikeuden nojalla siitä syystä, että osakkeiden arvo perustajaosakkaan konkurssitilanteen vuoksi ei vastaa maksettua ennakkoja korkoineen. Niin kuin 17 §:n 4 momentista ilmenee, rakentamisvaiheen vakuus on kuitenkin käytettävissä osakkeenostajan korvaus- tai kauppahinnan palautusvaatimuksen maksamiseen vasta toissijaisesti: ensisijaisesti vakuus on tarkoitettu kattamaan vahinkoa, joka asunto-osakeyhtiölle aiheutuu rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä. Samat säännökset turvaavat ostajaa myös siinä 1 momentin yhteydessä mainitussa tilanteessa, että perustajaosakkaan konkurssipesä on sitoutunut kauppaan mutta ostajalle syntyy purkuoikeus 4 luvun 9 §:n perusteella.

Toinen vaihtoehto ilmenee pykälän 3 ja 4 momentista. Ne osakkeenostajat, jotka haluavat saattaa hankkeen päätökseen ilman perustajaosakasta, voivat tehdä sen näissä momentteissa olevien erityissäännösten turvin.

Pykälän 3 momentin mukaan oikeus käyttää myytyjen osakkeiden nojalla päätösvaltaa asunto-osakeyhtiössä siirtyy heti niille osakkeenostajille, jotka eivät pura kauppaa. Päätösvaltaa niiden osakkeiden nojalla, jotka mahdollisesti ovat vielä myymättä tai joita koskevat kaupat puretaan, käyttää konkurssipesä, kunnes osakkeet realisoidaan.

Pykälän 4 momentissa on säännökset taloudellisesta välien selvittelystä perustajaosakkaan konkurssipesän ja niiden osakkeenostajien välillä, jotka eivät pura kauppaa. Kunkin näistä osakkeenostajista on maksettava konkurssipesälle loppukauppahinta siltä osin kuin osakkeiden arvo konkurssin alkaessa ylittää ostajan maksamat ennakot. Osakkeiden arvo konkurssin alkaessa on oleellisesti riippuvainen siitä, missä vaiheessa rakennustyö tuolloin on. Sen vuoksi ei ole mahdollista laatia yksityiskohtaisia säännöksiä siitä, miten osakkeiden arvo on määrättävä, vaan asia jää ratkaistavaksi kussakin yksittäistapauksessa erikseen. Omistusoikeus osakkeisiin siirtyy ostajille maksun tapahtuessa. Mainittu perustajaosakkaan kauppaan perustuva saatava ei kuitenkaan kuulu konkurssipesään siltä osin kuin asunto-osakeyhtiöllä on osakeyhtiölain nojalla saatavaa perus-

tajaosakkaalta. Periaate on tältä osin sama kuin luvun 13 §:n 2 momentissa.

Siinä tapauksessa, että riittävä määrä osakkeenostajia 3 ja 4 momentin mukaisesti haluaa pysyä mukana hankkeessa, vaikka perustajaosakkaan konkurssipesä ei ole sitoutunut kauppoihin, 17 §:n mukainen rakentamisvaiheen vakuus turvaa asunto-osakeyhtiötä urakan loppuun teettämisen vaatimien lisäkustannusten osalta. Niin ikään rakentamisvaiheen vakuus on käytettävissä sen varalta, että perustajaosakkaalla on sellaista osakeyhtiölakiin perustuvaa velkaa asunto-osakeyhtiölle, jota ei voida kuitata 4 momentin mukaisesti. Edelleen rakentamisvaiheen vakuus on, mikäli sitä yhtiölle aiheutuneen vahingon kattamisen jälkeen riittää, käytettävissä sen varalta, että ostajien maksamat ennakot ylittävät osakkeiden arvon 3 momentin mukaisena selvittelyajankohtana, sekä hankkeen mahdollisesta viivästyisestä osakkeenostajille aiheutuvan vahingon varalta.

15 §. *Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti.* Pykälän 1 momentissa perustajaosakas velvoitetaan antamaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle tiedoksi tekemänsä asunto-osakkeen kauppasopimus tai osaketta koskeva panttaus-sitoumus. Tiedoksiantovelvollisuus koskee kauppasopimusta siinäkin tapauksessa, että se on tehty lykkäävien ehdoin tai omistuksenpidätysehdoin. Samoin myös osakkeen kaupasta tehty esisopimus on annettava tiedoksi. Perustajaosakkaalle säädetyn tiedoksiantovelvollisuuden tehosteena on luvun 24 §:n 1 momentissa säädetty rangaistusuhka sekä se, että osakkeen luovutus 11 §:n 1 momentin mukaan lakkaa sitomasta ostajaa, jollei tiedoksiannosta ole viipymättä huolehdittu. Osakkeenostajan on vastaavasti annettava säilyttäjälle tiedoksi sopimus, jolla hän luovuttaa perustajaosakkaan kanssa tehdyn kauppasopimuksen tuottamat oikeudet edelleen. Tällaisessa sopimuksessa perustajaosakas ei yleensä ole osapuolena eikä hän välttämättä saa heti tietoa sopimuksesta, joten hänelle ei voida myöskään asettaa tiedoksiantovelvollisuutta. Tehosteena ei tällöin olisi myöskään rangaistusuhkaa.

Edellä mainitut tiedoksiantovelvollisuudet koskevat osakkeen luovuttajaa ja panttaussitoumuksen antajaa. Momentista ilmenee kuitenkin, että myös luovutuksen- tai pantinsaaaja voi oman etunsa vuoksi itse antaa luovutus-sopimuksen tai panttaussitoumuksen tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Se, jota tiedoksian-

tovelvollisuus koskee, on silti aina velvollinen varmistamaan, että tiedoksianto on tapahtunut.

Tiedoksiantoon liittyy merkittäviä oikeusvaihtokuituksia kuten kauppasopimuksen tuleminen lopullisesti ostajaa sitovaksi ja panttausten etuoikeusjärjestyksen määräytyminen. Tämän vuoksi tiedoksianto edellyttää, että kappale tai oikeaksi todistettu jäljennös kauppasopimuksesta tai panttaussitoumuksesta toimitetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Tämä on tarpeen paitsi oikeusvarmuuden vuoksi myös, jotta säilyttäjä saa tiedot kaikista niistä oikeustoimen ehdoista, joiden tunteminen on tarpeen säilyttäjän tehtävien hoitamiseksi. Kauppasopimuksen ja panttaussitoumuksen tiedoksiantaminen voisi parhaiten tapahtua siten, että asiakirjoista tehdään yhdet ylimääräiset kappaleet, jotka luovutetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

Pelkkä ilmoitus oikeustoimen tekemisestä ilman siitä tehdyn asiakirjan toimittamista ei siis yksin riittäisi pykälän 3 momentissa tarkoitetun luettelomerkin perustaksi. Asianmukaista kuitenkin olisi, että esimerkiksi pelkän suullisen ilmoituksen perusteella tehtäisiin 3 momentissa tarkoitettuun luetteloon esimerkintä, jotta luettelon sisällöstä tietoja tarvitsevat mahdollisimman varhaisessa vaiheessa voisivat saada tietää, että on aihetta tilanteen tarkempaan selvittämiseen. Lopullisen luettelomerkin tekeminen edellyttäisi kuitenkin, että esimerkiksi pohjana olevaa ilmoitusta seuraa oikeustointa koskevan asiakirjan tiedoksianto, ja tiedoksiannon oikeusvaikutukset kytkeytyisivät tähän varsinaiseen asiakirjan tiedoksiantoon.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että panttioikeus syntyy sillä hetkellä, kun panttaussitumus annetaan tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Merkitystä ei tällöin ole sillä, hoitaako tiedoksiannon panttioikeuden haltija, velallinen vai ko pantinantaja. Jos samaan osakkeeseen kohdistuu useampia panttauksia, niiden keskinäinen etuoikeus määräytyy ilmoittamisajankohdan mukaan. Poikkeuksen muodostaa lain nojalla syntyvä panttioikeus, josta säädetään 2 luvun 11 §:n 4 momentissa. Kyseisen panttioikeuden katsotaan syntyvän silloin, kun säilyttäjälle annetaan tiedoksi kauppasopimus, johon sisältyy omistuksenpidätysehto.

Panttausten valvonnan keskittäminen turva-asiakirjojen säilyttäjälle on katsottu tarkoituk-

senmukaiseksi, koska turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtäviin kuuluu osakekirjojen painattaminen ja niiden säilyttäminen rakentamisvaiheen päättymiseen saakka. Tällöin osakekirjoja säilytetään keskitetysti kaikkien panttioikeuden haltijoiden lukuun. Panttioikeuden syntymistä koskevan erityissäännöksen avulla voidaan myös välttää mahdolliset epäselvyydet, jotka liittyvät panttausilmoituksen kohdistamiseen erilaisissa jälkipanttaustilanteissa. Osakekirjojen väliaikaistodistuksia tai muita vastaavia todistuksia, esimerkiksi RS-järjestelmään liittyvää RS 5 -todistusta, ei myöskään välttämättä tarvittaisi, koska säilyttäjän pitämiä 3 momentissa tarkoitettu luettelo osoittaisi panttioikeuden olemassaolon. Toisaalta nimenomaista esitettyä tällaisten todistusten käyttämiselle ei jatkossakaan olisi.

Pykälän 3 momentin mukaan turva-asiakirjojen säilyttäjän olisi pidettävä asunto-osakkeisiin kohdistuvista oikeustoimista osakekohtaisena luetteloa, josta kävisivät ilmi kaikki osakkeisiin kohdistuvat luovutukset, osakkeiden luovutussopimusten siirrot, panttaukset, ulosmittaukset, takavarikot sekä myymis- ja hukaamiskiellot. Tapahtumat merkittäisiin luetteloon siinä järjestyksessä kuin ne on ilmoitettu turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Säilyttäjältä ei pääsääntöisesti yleensä kannanottoa mahdollisiin kollisiotilanteisiin. Oikeustointa, joka on ristiriidassa 11 §:n 3 momentissa olevien kieltöjen kanssa, ei kuitenkaan saisi merkitä luetteloon, ellei samalla esitetäisi osakkeenostajan suostumusta. Merkintä poistettaisiin luettelosta, kun on käynyt selväksi, esimerkiksi sopimuksen tai lainvoimaisen tuomion perusteella, että oikeustoimi on rauennut tai merkintä on muutoin aiheeton.

Luettelon avulla turva-asiakirjojen säilyttäjä voisi muun muassa pysyä selvillä asunto-osakkeiden omistussuhteista sekä valvoa luvun 11 §:n 3 momentissa perustajaosakkaalle asetettua pantatun osakkeen myymiskieltoa ja myydyn osakkeen panttaamiskieltoa. Pykälän 4 momentin mukaan luettelosta voisivat salassapitovelvollisuuden estämättä saada tietoja myös osakkeenostajat sekä ne, jotka tarvitsevat tietoja osakkeen ostamista tai pantiksi ottamista varten. Osakkeenostajalla saattaa olla tarve valvoa, ettei perustajaosakas pääse panttaamaan osaketta, josta on tehty luovutussopimus. Osakkeen pantiksi ottamista suunnittelevalla on yleensä tarve selvittää, millaiseksi hänen asemansa muodostuisi suhteessa muihin pant-

tioikeuden haltijoihin. Osakkeen ostamista suunnittelevalla on puolestaan oltava mahdollisuus selvittää, kohdistuuko kyseiseen osakkeeseen panttauksia, ulosmittaus tai jokin ulosottolain mukainen turvaamistoimi. On kuitenkin huomattava, ettei ostajan mahdollisuus tutustua luetteloon millään tavoin vähennä myyjän tiedonantovelvollisuutta. Tiedonsaanti-oikeus kohdistuisi kussakin tapauksessa ainoastaan niihin osakkeisiin, jotka ovat aiotun oikeustoimen kohteena.

16 §. *Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuu.* Turva-asiakirjojen säilyttäjä olisi pykälän mukaan velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on aiheuttanut tämän luvun mukaisia tehtäviä suorittaessaan, jollei säilyttäjä näytä noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta. Korvausvastuun aiheuttava menettely voisi olla kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun säilyttäjä laiminlyö velvollisuutensa tehdä luovutuksesta tai panttauksesta merkinnän 15 §:n 3 momentissa tarkoitettuun luetteloon, antaa turva-asiakirjasta virheellisen tiedon tai vastaanottaa turva-asiakirjan sillä tavoin puutteellisenä kuin 4 §:n 4 momentin yhteydessä on mainittu. Ehdotetun säännöksen nojalla säilyttäjä ei sen sijaan vastaa rakentamisen teknisestä tai taloudellisesta onnistumisesta esimerkiksi urakoitsijan tai rakentajan konkurssitilanteesta eikä myöskään hintaerimielisyyksistä.

Toiminnallaan tai laiminlyönnillään säilyttäjä saattaa aiheuttaa vahinkoa sekä kanssaan sopimussuhteessa oleville että ulkopuolisille tahoille. Ehdotettu säännös koskisi kumpaakin tapausta. Luvun 2 §:stä johtuen säilyttäjä ei voisi sopimuksin rajoittaa korvausvastuutaan suhteessa osakkeenostajaan taikka asunto- tai muuhun vastaavaan osakeyhtiöön nähden.

Vastuu olisi tuottamusvastuuta käännetyllä todistustaakalla. Turva-asiakirjojen säilyttäjä vapautuisi vastuusta, jos hän voi näyttää noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta.

Pykälän 2 momentin mukaan korvauskanne turva-asiakirjojen säilyttäjää vastaan on pantava vireille viimeistään kolmen vuoden kuluessa siitä, kun korvaukseen oikeutettu sai tiedon vahingosta. Säännös koskee sekä osakkeenostajien että muiden tahojen vireillepanemia korvauskanteita.

17 §. *Vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännöksiä vakuudesta, joka on asetettava rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen

sekä asunto-osakkeiden kauppasopimusten täyttämiseksi.

Pankkien noudattaman RS-järjestelmän mukaan myyjä antaa nykyisinkin osakkeenostajalle vakuuden, määrältään kymmenen prosenttia kauppahinnasta, sen varalta, että myyjä ei täyttäisi kauppakirjaan perustuvia velvollisuuksiaan. RS-vakuus ehdotetaan korvattavaksi tämän pykälän mukaisella lakisääteisellä vakuudella, joka muistuttaa rakenteeltaan rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin liittyvää vakuutta. Vakuuden suuruus määräytyisi kahden vertailutiedon avulla siten, että vakuuden tulisi aina olla vähintään 10 prosenttia osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä, mutta kuitenkin jo rakentamisvaiheen alkaessa vähintään viisi prosenttia rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta uraka- tai muusta vastaavasta hinnasta. Vakuuden olisi seurattava tehtyjä osakekauppasopimuksia siten, että sen määrä olisi kulloinkin vähintään 10 prosenttia osakekauppasopimusten kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuusvaatimukset muuttuisivat aikaisintaan kolmen kuukauden kuluttua kunkin rakennuksen käyttöönotto-akustuksesta siten, että vakuuden määrä voitaisiin laskea vähintään kahteen prosenttiin osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Laissa ja sen nojalla tarvittaessa annettavassa asetuksessa säädettäisiin vakuuksien vähimmäis- mutta ei enimmäismääristä.

Pykälän 1 momentin mukaan perustajaosakkaalla olisi velvollisuus huolehtia siitä, että vakuus asetetaan pykälän säännösten mukaisesti. Yhtiön ja osakkeenostajien kannalta on oleellisen tärkeää, että vakuus on sellainen, että se voidaan tarvittaessa ottaa vaikeuksista käyttöön. Tämän vuoksi vakuutena voi tulla kysymykseen vain pankkitalletus, pankkitakaus taikka tarkoitukseen soveltuva vakuutus, esimerkiksi luottovakuutus. Momentissa oleva luettelo on tarkoitettu tyhjentäväksi, joten esimerkiksi toisen osakeyhtiön osakkeet, kiinnitys- tai vakuusvakuus tai yksityishenkilön antama velkakirja eivät kelpaisi vakuudeksi. Perustajaosakkaat voisivat itse päättää, minkä lain sallimista vakuusvaihtoehtoista he valitsevat.

Ehdotuksen mukaan vakuus olisi asetettava kyseisen asunto- tai muun vastaavan osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi. Vakuuden olisi oltava voimassa sekä rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen että perustajaosakkaan ja osakkeenostajien välisten osakekauppasopimusten täyttämisen turvaami-

seksi. Niin ikään vakuuden olisi oltava sekä yhtiön että osakkeenostajien hyväksi voimassa yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi. Vakuuden käyttämiseen liittyvästä etuoikeusjärjestyksestä on säännös pykälän 4 momentissa.

Vakuusasiakirjat olisi annettava turva-asiakirjojen säilyttäjän haltuun. Säilyttäjän tehtävänä olisi seurata, että vakuudet jatkuvasti vastaavat laissa asetettuja vaatimuksia. Jos vakuus on kauppasopimuksen nojalla sovittu laissa edellytettyä vähimmäismäärää suuremmaksi, turva-asiakirjojen säilyttäjän olisi otettava huomioon sopimuksen sisältö valvoessaan asetettujen vakuuksien riittävyyttä.

Pykälän 2 momentin mukaan vakuuden olisi rakentamisvaiheen alkamishetkellä oltava vähintään viisi prosenttia rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vähimmäismääräisenä tämä vakuus vastaa suuruudeltaan puolta siitä vakuudesta, jonka rakennustyön suorittaja on rakennusurakkaa koskevien yleisten sopimusehtojen (YSE 4 §) mukaan velvollinen asettamaan urakkasuorituksen täyttämisen varalta. Jos rakentamishanke toteutetaan pääurakkasopimusta tekemättä esimerkiksi useampina osaurakoina, tarvittavan vakuuden määrä laskettaisiin vastaavasti osaurakkasopimusten urakkahintojen summan perusteella. Alkuvaiheen jälkeen vakuuden määrää ryhdytään arvioimaan osakkeiden kauppasopimusten mukaisten kauppahintojen perusteella. Vakuuden on joka hetki vastattava vähintään kymmentä prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että jos vakuuden määrä ei alunperin ole riittävän suuri vastatakseen myynnin edistyessä kohoavaa vakuusvaatimusta, vakuuden määrää on kasvatettava tehtävien osakekauppojen yhteydessä siitä lähtien, kun kauppasopimusten mukaisten kauppahintojen yhteismäärä ylittää rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaisen urakkahinnan. Ehdotettu vähimmäisvakuus vastaa määrältään pankkien noudattamassa RS-järjestelmässä osakkeenostajalle asetettavaa vakuutta.

Vakuus on tarkoitettu kattamaan varsinkin ne ylimääräiset kustannukset, joita yhtiölle koituu siitä, ettei urakoitsija kykene täyttämään sopimustaan ja tämän vuoksi joudutaan tekemään uusi sopimus toisen urakoitsijan kanssa. Ehdotetun vakuustason voidaan arvi-

oida normaalitilanteessa riittävän kattamaan nämä kustannukset sekä jossain määrin myös mahdolliset vahingonkorvaussaatavat. Vakuustason yleinen riittävyys on kuitenkin sidoksissa muun muassa kulloinkin vallitsevaan yleiseen taloudelliseen tilanteeseen ja rakennusalan markkinatilanteeseen. Jotta osakkeenostajien asema voitaisiin kohtuullisesti turvata myös tilanteissa, joissa ehdotetut, normaalitasoiset vakuudet osoittautuvat yleisesti ottaen liian alhaisiksi, momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan asetuksella voitaisiin korottaa rakentamisvaiheen vakuudelta vaadittavaa vähimmäistasoa. Vastaavasti vähimmäistasoa voitaisiin olosuhteiden muututtua taas laskea nyt esillä olevassa pykälässä säädettyyn vähimmäistasoon. Muuttuneet vakuusvaatimukset koskisivat vain niitä hankkeita, joissa velvollisuus tämän luvun mukaisiin järjestelyihin alkaisi muuttuneen vakuusvaatimuksen voimaantulon jälkeen.

Rakentamisvaiheen vakuuden voimassaolo ei voi päättyä ennen kuin kolme kuukautta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi. Näin yhtiöllä ja osakkeenostajilla on riittävästi aikaa tutkia rakennus ja asuinhuoneistot sekä päättää, voidaanko vakuus vapauttaa ja samalla muuttaa 3 momentissa tarkoitetuksi rakentamisvaiheen jälkeiseksi vakuudeksi. Vakuuden voimassaolon sitominen rakennusvalvontaviranomaisen antamaan käyttöönottohyväksymiseen merkitsee sitä, että monirakennuksissa yhtiössä, jossa rakennusten käyttöönotto tapahtuu eri aikaan, vakuuden vapauttamiseen liittyvä kolmen kuukauden aikaraja kuluu kunkin rakennuksen kohdalta yksilöllisesti.

Ehdotetun 3 momentin mukainen rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus vastaisi nykyistä urakkasopimukseen perustuvaa niin sanottua vuositakuuajan vakuutta, mutta olisi määrältään vähintään kaksi prosenttia osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden vähimmäisvoimassaoloaika olisi myös vuositakuuajan vakuutta pidempi. Vakuuden olisi oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin 15 kuukautta rakennusvalvontaviranomaisen antamasta rakennuksen käyttöönottohyväksymisestä. Myös rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden vähimmäistasosta voitaisiin säätää asetuksella samalla tavoin kuin 2 momentissa rakentamisvaiheen vakuuden vähimmäistasosta.

Ehdotetussa 4 momentissa on säännöksiä siitä, missä järjestyksessä erilaisia vahinkoja voidaan kattaa vakuuksilla. RS-järjestelmän mukaan annettava 10 prosentin vakuus on voimassa erikseen kunkin yksittäisen osakkeenostajan hyväksi. Tällainen järjestely turvaa ensi sijassa yksittäisen ostajan mahdollisuuden kaupasta vetäytymiseen ja vahingonkorvaukseen perustajaosakkaan suoritushäiriötilanteessa. Tällöin on varsinkin perustajaurakointitapauksessa, jossa rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen vakuudet saattavat olla nimellisiä, kuitenkin vaarana, ettei käytettäväksi jää riittävästi varoja kattamaan niitä lisäkustannuksia, jotka aiheutuvat rakennustöiden loppuunsaattamisesta toisen urakoitsijan avulla. Seurauksena saattaa olla rakentamishankkeen jääminen kesken, mikä puolestaan olennaisesti laskee yhtiön osakkeiden arvoa ja aiheuttaa vahinkoa erityisesti niille ostajille, jotka olisivat halukkaita saattamaan hankkeen valmiiksi.

Ehdotuksessa on lähdetty siitä, että rakentamisvaiheen aikana vakuudet ensisijaisesti turvaisivat rakennustöiden loppuunsaattamisen. Yleensä on kaikkien osakkeenostajien edun mukaista, että rakennustyöt saatetaan tarvittaessa vakuuksien avulla mahdollisimman pitkälle. Tällöin yhtiön osakkeiden arvo on kaikille osakkeenostajille suurempi kuin mitä se olisi siinä tapauksessa, että työt täytyy varojen puutteessa jättää kesken osan osakkeenostajista halutessa vetäytyä kaupasta ja käyttää vakuudet omien vahingonkorvaussaataviensa kattamiseen. Tämän tavoitteen mukaisesti vakuudet ovat ensisijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka yhtiölle on aiheutunut rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa. Yli menevä osa voidaan käyttää osakkeenostajien vahingonkorvaussaatavien turvaamiseen.

Jos vakuuden määrä ei riitä kaikkien osakkeenostajille tulevien korvausten kattamiseen, on ratkaistava, miten korvaukset jaetaan. Ehdotuksessa on lähdetty siitä, että vakuuden määrä on ensisijaisesti käytettävä virheiden korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen korjauskustannusten mukaisessa suhteessa. Tämä merkitsee muun muassa sitä, että virheiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset tulisivat yleensä korvattaviksi ennen muita vahingonkorvaussaatavia. Virheiden korjaus-

kustannusten maksamisen jälkeen jäljelle jääneitä varoja olisi ehdotuksen mukaan käytettävä muiden korvausten maksamiseen sen mukaan kuin on kohtuullista ottaen huomioon kunkin osakkeenostajan kärsimän vahingon määrä ja laatu sekä muut seikat. Kullekin osakkeenostajalle aiheutuneen vahingon määrän ja laadun ohella olisi otettava huomioon esimerkiksi se, onko jokin vahinko sellainen, että sen perusteella on saatavissa korvausta osakkeenostajalla olevasta vakuutuksesta. Osakkeenostajat voisivat tietenkin keskenään sopia siitä, millä tavoin vakuusmäärä jaetaan vahingonkärsijöiden kesken.

18 §. *Vakuuden vapauttaminen.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi 17 §:ssä tarkoitettujen vakuuksien vapauttamismenettelystä. Lähtökohtana on 1 momentin mukaan, että koska vakuudet on asetettava sekä osakeyhtiön että osakkeenostajien hyväksi, vapauttamiseen tarvitaan sekä osakeyhtiön että kunkin osakkeenostajan suostumus. Luvun 17 §:n mukaan sekä rakentamisvaiheen vakuuden että rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden on oltava voimassa, kunnes ne vapautetaan. Tämän vuoksi vakuusehdot eivät saa olla sellaiset, että vakuus automaattisesti lakkaa olemasta voimassa tietyn ajan kuluttua. Hyväksyttävissä ei ole myöskään ehto, jonka mukaan vakuus lakkaa olemasta voimassa, jollei vakuuden perusteella ole määrääikaan mennessä nimenomaisesti esitetty vaatimuksia. Pykälän 3 ja 4 momentissa on säännöksiä siltä varalta, että vakuuden vapauttaminen on eväty aiheettomasti ja ilman perusteita.

Rakentamisvaiheen vakuuden on 17 §:n 2 momentin mukaan oltava voimassa vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönottettavaksi. Jotta turvasi asiakirjojen säilyttäjä, jonka hallussa vakuudet ovat, voisi valvoa myös tämän ehdon täyttymistä, säilyttäjäälle on vakuuden vapauttamista koskevien suostumusten lisäksi toimitettava selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönottettavaksi. Tällainen selvitys on esimerkiksi tarkastuspöytäkirja, josta käyvät ilmi rakennusvalvontaviranomaisen antama hyväksyminen ja hyväksymisajankohta.

Vakuussäännösten tarkoituksena on turvata osakkeenostajille todellinen mahdollisuus varmistua siitä, että perustajaosakas on täyttänyt kauppasopimuksensa sopimusehtojen mukai-

sesti, joten vakuuden vapauttamisen asettamista osakkeiden omistusoikeuden siirtymisen tai asuinhuoneiston hallinnan luovuttamisen ehdoksi on pidettävä osakkeenostajan kannalta kohtuuttomana menettelynä. Nimenomaista säännöstä siitä, että tällainen sopimusehto ei tule kysymykseen, ei ole pidetty välttämättömänä, vaan on lähdetty siitä, että oikeustoimilain 36 §:ssä säädetty yleinen mahdollisuus jättää kohtuuton sopimusehto huomioon ottamatta riittää siltä varalta, että mainitunlaisia sopimusehtoja käytännössä esiintyisi.

Rakentamisvaiheen vakuuden vapauttamisesta päätettäessä osakeyhtiö saattaa vielä olla perustajaosakkaan hallinnassa, joten vakuuden vapauttaminen yhtiön osalta saattaa osoittautua pelkäksi muodollisuudeksi. Tämän vuoksi jokaisella osakkeenostajalla on oltava mahdollisuus omalta osaltaan estää vakuuden vapauttaminen silloin, kun hän katsoo, ettei hänen kauppasopimuksensa ehtoja ole asianmukaisesti täytetty esimerkiksi rakennustyön loppuunsaattamisen osalta. Pykälän 2 momentista ilmevä periaatteen mukaan yksittäinen osakkeenostaja voi kuitenkin kieltää vakuuden vapauttamisen enintään siltä osin kuin on kysymys siitä osasta vakuutta, joka vastaa hänen kauppasopimuksensa mukaista osuutta koko vakuussummasta. Tällöin koko vakuussummaa voidaan alentaa niin, että se vastaa suostumuksensa evänneiden osakkeenostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärän osuutta alkupe-
räisestä vakuussummasta. Jos kaikki osakkeenostajat kieltäytyvät vapauttamasta vakuutta, vakuussummaa ei voida alentaa osakeyhtiön hallituksen päätöksestä huolimatta.

Myös alennetun vakuuden vähimmäistasosta voitaisiin säätää asetuksella samalla tavoin kuin 17 §:n 2 momentissa rakennusvaiheen vakuuden vähimmäistasosta.

Jos yhtiö tai osakkeenostaja on kieltäytynyt omalta osaltaan vapauttamasta vakuutta tai osaa siitä, perustajaosakas ja yhtiö tai ostaja selvittävät vakuutta koskevat erimielisyydet ensi vaiheessa keskinäisin neuvotteluin ja sopivat tarvittavista toimenpiteistä. Pykälän 3 momentissa on säännös siltä varalta, että osapuolten kesken ei saavuteta ratkaisua vakuuskiistassa. Momentin mukaan perustajaosakas voi hankkia suostumuksen vakuuden vapauttamiseen tuomioistuimelta, jos vakuus on pidätetty aiheuttomasti tai jos suostumusta vakuuden vapauttamiseen ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta viivytystä esimerkiksi sen vuoksi,

että yhtiö tai ostaja eivät ole halukkaita neuvottelemaan asiasta tai yksittäistä ostajaa ei yrityksistä huolimatta tavoiteta. Vakuus voidaan katsoa pidätetyn aiheuttomasti esimerkiksi silloin, kun perustetta pidättämiselle ei ole ilmoitettu eikä sitä ilmoiteta myöskään käsiteltäessä asiaa tuomioistuimessa.

Tuomioistuimen sijasta vakuuden vapauttamista koskeva riita voidaan käsitellä myös kuluttajavalituslautakunnassa. Molemmat osapuolet voivat viedä vakuuden vapauttamista koskevan riidan lautakuntaan, joka hankkii asiassa tarvittavat selvitykset ja tutkii, onko vakuuden pidättämiselle perusteita. Lautakunnan päätöksellä ei kuitenkaan ole tuomion oikeusvaikutuksia kuten lainvoimaisuutta tai pakkoäytäntöönpanokelpoisuutta. Jotta lautakuntakäsittely eri jäisi pelkästään riidan ratkaisua viivyttäväksi välivaiheeksi, pykälän 4 momenttiin ehdotetaan otettavaksi erityinen säännös, yhtiön ja osakkeenostajan vahingonkorvausvelvollisuudesta siinä tapauksessa, että ne ovat vastoin lautakunnan päätöstä aiheuttomasti kieltäytyneet vapauttamasta vakuutta. Säännöksellä ei pyritä tekemään lautakunnan päätöstä käytännössä tuomioistuimen antaman tuomion veroiseksi, vaan ainoastaan korostamaan sitä, että ratkaisun aiheuttomasta viivytämisestä saattaa seurata korvausvastuu. Korvattavan vahingon piiriin kuuluisivat lähinnä vakuuden ylläpitämisestä aiheutuvat kustannukset.

Vakuuden vapauttamisesta kieltäytymisen aiheuttomuuden tutkii kussakin yksittäistapauksessa tuomioistuin. Jutun päättyminen yhtiön tai osakkeenostajan tappioon myös tuomioistuimessa ei automaattisesti johda korvausvelvollisuuteen, jos asiassa on tullut esille sellaisia syitä, joiden perusteella tuomioistuin käsittelee on lautakunnan päätöksestä huolimatta ollut aiheellinen.

19 §. *Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta.* Pykälään ehdotetaan otettavaksi säännökset vakuudesta, joka perustajaosakkaan on asetettava siltä varalta, ettei hän taloudellisen suorituskyvyttömyytensä vuoksi kykenisi huolehtimaan rakennusvirheiden oikaisuvelvoitteista, jotka kohdistuvat hänen osakekauppasopimusten, rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen tai tämän lain perusteella. Ehdotettu vakuus on RS-järjestelmään verrattuna uusi.

Pykälän 1 momentin mukaan vakuuden asettamisesta vastaisi perustajaosakas. Vakuus olisi

asetettava ennen kuin asunto-osakkeita aletaan tässä luvussa tarkoitettulla tavalla tarjota ostettaviksi. Vakuutta koskevat asiakirjat olisivat turva-asiakirjoja, ja ne olisi luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Turva-asiakirjojen säilyttäjä tarkistaisi, että vakuus on asetettu asianmukaisesti.

Ehdotuksen mukaan vakuus olisi, samoin kuin 17 §:n mukaiset vakuudetkin, asetettava sekä asuntoyhtiön että osakkeenostajien hyväksi. Vakuudensaajien kannalta on välttämätöntä, että vakuus on tarvittaessa otettavissa käyttöön vaikeuksista. Sen vuoksi vakuutena tulisi kysymykseen tarkoitukseen sopiva vakuutus tai pankkitakaus taikka ympäristöministeriön vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus. Viimeksi mainittu vaihtoehto mahdollistaa esimerkiksi rakennusliikkeiden tai rakennuttajien muodostamien takausrenkaiden antamien takausten käytön tässä pykälässä tarkoitettuina vakuuksina. Tällaisten takausten vakuusarvon turvaamiseksi ympäristöministeriö määräisi kuitenkin vähimmäisehdot muun muassa takausrenkaan vakavaraisuudelle. Takausrenkaita koskevat tarkemmat ehdot annettaisiin ympäristöministeriön päätöksellä.

Vakuus olisi voimassa, kunnes 10 vuotta on kulunut rakennusvalvontaviranomaisen antamasta rakennuksen käyttöönottohyväksymisestä. Tämä merkitsee samalla sitä, että jos asuntoyhtiössä on useita eri aikaan käyttöönottohyväksynnän saaneita rakennuksia, vakuuden kesto määräytyy kunkin rakennuksen osalta yksilöllisesti.

Pykälän 2 momentissa on säännökset vakuuden antajan vastuusta perustajaosakkaan suorituskyvyttömyystilanteessa. Vakuuden voimaolo ja vakuuden antajan vastuukausi alkaisi periaatteessa rakentamiskokouksen alkaessa, mutta vakuus olisi ikäänkuin lepäämässä: siihen voitaisiin turvautua vain, kun perustajaosakas on käynyt suorituskyvyttömäksi. Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyys voidaan todeta esimerkiksi toiminnan lopettamisen tai konkurssin perusteella taikka myös siten, ettei perustajaosakasta ole yrityksistä huolimatta voitu tosiasiallisesti tavoittaa. Vakuus olisi toissijainen myös muihin perustajaosakkaan asettamiin vakuuksiin nähden: asuntoyhtiön ja osakkeenostajien olisi ensisijaisesti turvauduttava 17 §:n mukaisiin vakuuksiin ja vasta näiden osoittauduttua riittämättömiksi voitaisiin korvaamatta jäänyt osuus kattaa tämän pykälän mukaisesta vakuudesta sikäli kuin kysymys

on rakennusvirheestä ja sen korjaamisesta aiheutuneista kustannuksista. On huomattava, että vaikka vakuuden käyttäminen saattaa perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden vuoksi tulla ajankohtaiseksi jo rakentamiskokouksen kestäessä, vakuutta ei voitaisi käyttää perustajaosakkaan suorituskyvyttömyydestä mahdollisesti aiheutuvien, rakennustöiden loppuun saattamiseksi tarpeellisten lisäkustannusten kattamiseen.

Ehdotuksen mukaan vakuutta voitaisiin käyttää osakeyhtiön asuin-, säilytys- tai huoltorakennuksessa ilmenevän rakennusvirheen selvittämiseksi ja virheen sekä sen vuoksi rakennukselle aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi tarpeellisten kustannusten kattamiseen. Merkitystä ei olisi sillä, onko virhe ilmennyt ennen perustajaosakkaan käymistä suorituskyvyttömäksi vai vasta sen jälkeen.

Vakuuden antajan vastuulle on kustannus- ja taloudellista tarpeen asettaa kohtuullinen yläraja. Ehdotuksen mukaan ylärajasta säädettäisiin asetuksella. Näin vakuusvaatimuksia voidaan uusien rakennuskohteiden osalta joustavasti tarkistaa ottaen huomioon esimerkiksi rakennusvirheiden korjauskustannusten yleinen kehitys. Esityksen liitteenä olevan asetusluonnoksen mukaan vakuuden antajan vastuuta voitaisiin rajoittaa siten, että se olisi enintään 25 prosenttia kyseistä rakennuskohdetta koskevan urakka- tai muun vastaavan sopimuksen mukaisista rakentamiskustannuksista. Vakuusturvan säilyttämiseksi ylärajaa tarkistettaisiin kalenterivuositain rakennuskustannusindeksillä.

Ehdotettu säännös määritteli vakuudelle asetettavat vähimmäisehdot. Esetettävä ei olisi sille, että perustajaosakas asettaa virhevastuunsa varalta säännöksessä edellytettyä kattavamman vakuuden. Esimerkiksi eräät vakuutusyhtiöiden tarjoamat rakennusvirhevakuutukset ovat suhteellisen vähäisin ehtomuutoksinkin sopeutettavissa säännöksessä asetettuihin vaatimuksiin sikäli kuin on kysymys vakuutuksen antajan vastuusta vakuutuksenottajan suorituskyvyttömyystilanteessa. Lisäksi kyseisistä vakuutuksista voidaan korvata rakennusvirheistä ja niiden oikaisemisesta aiheutuvia kustannuksia, vaikka vakuutuksen ottanut perustajaosakas edelleen olisi suorituskykyinen, joskin vakuutuksenantajan vastuu-aika saattaa tältä osin alkaa vasta muutaman vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta.

20 §. *Osakkeenostajien kokous.* Osakkeenostajille, jotka rakentamiskokouksen kestäessä eivät

yleensä ole vielä osakkeen omistajia ja siten kelpoisia käyttämään päättävävaltaa yhtiössä, ehdotetaan varattavaksi oikeus valita tilintarkastaja (21 §) ja rakennustyön tarkkailija (22 §) seuraamaan ostajien puolesta rakentamishankkeen edistymistä. Näitä valintoja varten osakkeenostajat on kutsuttava kokoukseen tämän pykälän mukaisesti. Kokous tulee viivyttyä kutsua koolle, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutussopimukset. Koollekutsumisen on tapahduttava todisteellisesti. Laissa mainitaan kirjatulla kirjeellä tapahtuva kutsuminen esimerkkinä sopivasta menettelystä. Kirjallista muotoa ei välttämättä edellytetä, joten suullinenkin kutsu on mahdollinen. Yhtiön hallitus on tarvittaessa kuitenkin velvollinen osoittamaan, että koollekutsuminen on tapahtunut lain mukaisesti.

Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhdessä yhden huoneistokohtaisen äänen. Tätä voidaan perustella muun muassa järjestelyn yksinkertaisuudella sekä sillä, että kokouksessa suoritetaan ennen muuta sellaisia henkilövalintoja, joissa kaikilla osakkeenostajilla on lähtökohtaisesti yhtä suuri valvontaintressi.

Momentissa tarkoitettu osakkeenostajien kokous on pakollinen. Tarpeen vaatiessa yhtiön hallitus voisi kuitenkin kutsua osakkeenostajien kokouksen koolle myös muulloin. Esimerkiksi taloussuunnitelman muuttaminen 8 §:n 3 momentin mukaisesti edellyttää osakkeenostajien myötävaikutusta ja muuttamista koskevat keskustelut voidaan keskitetyksi käydä osakkeenostajien kokouksessa. Tällöin koollekutsumisessa olisi noudatettava 1 momentissa mainittua menettelyä.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös siitä, miten osakkeenostajien kokous voidaan kutsua koolle silloin, kun yhtiön rakentamiskauden aikainen hallitus ei täytä 1 momentin mukaista koollekutsumisvelvollisuuttaan. Ehdotuksen mukaan kokouksen koollekutsumista voisi vaatia yhtiön hallituksen jäsen, yhtiön tilintarkastaja, osakkeenomistaja tai osakkeenostaja. Koollekutsumista olisi haettava yhtiön kotipaikan lääninhallitukselta, jonka tulee oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella. Ehdotettu säännös vastaa periaatteiltaan osakeyhtiölain 9 luvun 8 §:n 2 momenttia ja asunto-osakeyhtiölain 32 §:ää.

21 §. *Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja.* Pykälän 1 momentissa tarkoitettu tilintar-

kastaja valittaisiin yhtiön varsinaisten tilintarkastajien lisäksi ja hänen toimikautensa kestäisi rakentamiskauden päättymistä seuraavan tilikauden loppuun siitä riippumatta, mitä yhtiöjärjestyksessä säädettäisiin tilintarkastajien lukumäärästä ja toimikaudesta. Tilintarkastajalla olisi sama toimivalta ja velvollisuudet kuin yhtiön varsinaisella tilintarkastajalla ja häneen sovellettaisiin — edellä mainittuja poikkeuksia lukuunottamatta — muutoinkin, mitä yhtiökokouksen valitsemasta tilintarkastajasta on voimassa. Tilintarkastajan kelpoisuusvaatimuksista ja esteellisyydestä on säännöksiä asunto-osakeyhtiölain 65—66 §:ssä.

Pykälässä tarkoitettu tilintarkastus olisi luonteeltaan jatkuvaa. Tilintarkastajan toimivalta ei ulottuisi perustajaosakkaan omiin tilihin, vaan koskisi ainoastaan yhtiön omaa taloutta ja hallintoa. Jollei aiemmin ilmene erityistä tarvetta yhtiön hallintoa tai taloutta koskeviin huomautuksiin, tilintarkastuskertomus olisi esitettävä 23 §:ssä tarkoitettussa yhtiökokouksessa, jossa yhtiö siirtyy osakkeenostajien hallintaan.

Koska tässä pykälässä tarkoitettuna tilintarkastajan valitseminen ei olisi pakollista, tilintarkastajan palkkiota ei tarvitsisi ennakolta ottaa huomioon taloussuunnitelmassa. Jos tilintarkastaja päätettäisiin valita, hänen palkkionsa saataisiin sisällyttää yhtiön menoihin taloussuunnitelmasta riippumatta.

Pykälän 2 momentin säännös turvaa osakkeenostajien kokoukselle saman oikeuden tietojen saantiin yhtiötä koskevista asioista kuin mikä yhtiökokouksellakin on. Säännöksestä seuraa, että tilintarkastajalla on velvollisuus antaa osakkeenostajien kokoukselle kaikki ne tiedot yhtiön talouden ja hallinnon hoidosta sekä yhtiön taloudellisesta tilasta, jotka tilintarkastaja voi antaa yhtiökokoukselle.

22 §. *Rakennustyön tarkkailija.* Ehdotuksen mukaan osakkeenostajilla on oikeus valita rakennustyön tarkkailija valvomaan rakennustöiden sopimuksenmukaisuutta ja edistymistä. Ehdotuksessa on päädytty käyttämään tarkkailija-nimitystä, jottei syntyisi sekaannuksia urakkasopimusten yhteydessä usein käytettävän rakennustyön valvojan ja tässä pykälässä tarkoitettua tarkkailijan välillä.

Osakkeenostajien valitsemalla rakennustyön tarkkailijalla ei olisi varsinaista määräysvaltaa rakennustyön suorittajaan. Rakennustyön suorittaja vastaa viime kädessä työn sopimuksenmukaisuudesta, joten hänellä on oltava lopul-

linen päätösvalta siihen, kuinka hän täyttää sopimuksen. Tarkkailijan tehtävänä olisi rakennustöiden, erityisesti rakentamisaikataulun, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuuden seuraaminen. Tarvittaessa tarkkailija voisi neuvotella rakennustyön suorittajan tai tämän edustajan kanssa ja tehdä tarpeelliseksi katsomansa huomautukset ja ehdotukset. Tarkkailijalla ei kuitenkaan pelkästään asemansa perusteella olisi kelpoisuutta tehdä yhtiötä tai yksittäisiä osakkeenostajia sitovia ratkaisuja eikä hänen toimintansa muutenkaan vaikuttaisi yhtiön tai osakkeenostajien oikeudelliseen asemaan. Perustajaosakas ei siten voisi asunnon virhettä koskevassa riidassa vedota siihen, että tarkkailija on rakennustyön ollessa meneillään hyväksynyt kyseisen seikan tai ei ole esittänyt siitä huomautuksia. Tarvittaessa tarkkailijan tulisi selostaa havaintojaan osakkeenostajille esimerkiksi kirjallisesti tai kutsuamalla osakkeenostajat koolle. Osakkeenostajien asiana on päättää, mihin toimiin tarkkailijan huomautukset antavat aihetta.

Jos osakkeenostajat valitsevat rakennustyön tarkkailijan, hänen palkkionsa voitaisiin sisällyttää yhtiön menoihin taloussuunnitelmasta riippumatta samoin kuin 21 §:ssä tarkoitetun tilintarkastajankin palkkio. Tarkkailijan toimikausi kestäisi ehdotuksen mukaan rakentamisvaiheen loppuun. Mikäli tarkkailijan työn jatkaminen katsotaan tarpeelliseksi myös rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen, asiasta voitaisiin päättää yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Pykälän 2 momentin mukaan tarkkailijalla tulisi olla tehtävän edellyttämä ammattipätevyys. Tämän yksityiskohtaisempaa ammatillisesta kelpoisuusvaatimusta ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi, koska rakennuskohteiden koko ja valvontaolosuhteet vaihtelevat huomattavasti. On kuitenkin välttämätöntä, ettei tarkkailija ole tosiasiallisessa riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Riippuvuussuhde on olemassa esimerkiksi silloin, kun tarkkailijaksi valittu henkilö on rakennuskohteen pääurakoitsijan tai jonkin aliurakoitsijan taikka kyseisten urakoitsijoiden valvonnassa olevan tahon palveluksessa tai kun hänellä on merkittäviä liikesuhteita kyseisiin urakoitsijoihin.

Rakennustyön tarkkailijalla olisi oikeus vaatia yhtiöltä ja perustajaosakkaalta kaikki tiedot, jotka valvontatehtävässä tarvitaan. Näin ollen tarkkailijan käyttöön olisi luovutettava urakkasopimus kaikkine rakentamistyötä kos-

kevine liitteineen sekä kaikki rakennustyöhön liittyvät piirustukset ja selitykset. On myös selvää, että tarkkailijalla on oltava vapaa pääsy rakennustyömaalle.

23 §. *Uuden hallituksen valitseminen ja välitilinpäätös.* Pykälässä säädettäisiin yhtiön hallinnon luovuttamisesta rakentamisvaiheen päätyttyessä. Hallinnon luovutuksen tulee ehdotetun 1 momentin mukaan tapahtua viipymättä sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset käyttöön otettaviksi. Hallinnon luovutus tapahtuisi tämän pykälän mukaisessa yhtiökokouksessa. Kokoukseen olisi kutsuttava kaikkien osakkeenomistajien lisäksi kaikki osakkeenostajat, vaikkei heillä vielä muutoin olisi oikeutta käyttää ostamiensa osakkeiden nojalla päätösvaltaa yhtiössä. Koollekutsuminen tapahtuisi muutoin samoin kuin asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen koollekutsuminen. Asiasta on säännöksiä asunto-osakeyhtiölain 32-33 §:ssä.

Kokouksessa yhtiön hallituksen olisi esitettävä yhtiön välitilinpäätös ja selvitys yhtiön taloussuunnitelman toteutumisesta sekä tilintarkastajien, mukaan lukien ostajien mahdollisesti valitseman tilintarkastajan, antamat lausunnot niistä. Välitilinpäätöksen yhteydessä ei kuitenkaan otettaisi kantaa vastuuvapauskysymyksiin. Kokoukselle olisi annettava myös selvitys yhtiön rakennustyön teknisestä toteutumisesta sekä siinä kuuluttaisiin asian johdosta 22 §:ssä tarkoitettua rakennustyön tarkkailijaa.

Kokoukselle kuuluisi myös uuden hallituksen ja yhtiöjärjestyksen määräämien tilintarkastajien valitseminen yhtiölle jäljellä olevaksi toimikaudeksi. Hallituksen vaalissa äänestettäisiin osakkeiden tuottamien äänimäärien mukaisesti ottaen huomioon osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiölain säännökset. Perustajaosakkaan luovuttaman osakkeen osalta äänivaltaa käyttäisi 2 momentin mukaan kuitenkin osakkeen ostaja, vaikka perustajaosakas omistuksenpidätyssehdon turvin edelleen omistaisikin osakkeen.

Uuden hallituksen toimikausi alkaisi heti valintatilaisuudessa. Samalla yhtiön rakentamisvaihe päättyisi ja yhtiöllä olisi oikeus saada yhtiölle kuuluvat turva-asiakirjat haltuunsa.

24 §. *Rangaistussäännös.* Pykälässä mainittujen tekojen moitittavuus perustuu erityisesti siihen, että ne ovat omiaan vaarantamaan 2 luvun mukaisen osakkeenostajan suojajärjestelmän toimivuuden ja samalla myös osakkeenostajien oikeudellisen ja taloudellisen aseman.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan rangaistavaksi perustajaosakkaan menettely, jolla tämä rikkoo osakkeen luovuttamista tai panttausta koskevaa 11 §:n 1 tai 2 momentin säännöstä. Myös 15 §:n mukaisen oikeustoimia koskevan tiedoksiantovelvollisuuden laiminlyömisestä seuraisi perustajaosakkaalle rangaistusvastuu.

Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan rangaistavaa olisi asunto-osakkeen tarjoaminen kuluttajan ostettavaksi ennen kuin yhtiön turva-asiakirjat on lain 2 luvun edellyttämällä tavalla luovutettu säilytettäväksi. Ostettavaksi tarjoamisella tarkoitettaisiin samaa kuin luvun 1 §:ssä, jonka perusteluihin tässä yhteydessä viitataan. Säännös ei estäisi ennen turva-asiakirjojen säilytettäväksi luovuttamista tapahtuvaa asunto-osakkeen ostettavaksi tarjoamista silloin, kun kohteena ovat muut kuin kuluttajan asemassa olevat henkilöt.

Momentin 2 kohdan mukaan rangaistusvastuu kohdistuisi elinkeinonharjoittajaan, joka yleisölle markkinoimalla tarjoaa asunto-osaketta kuluttajan merkittäväksi. Säännöksellä on tarkoitus estää se, että asunnonostajan suojasäännöksiä kierrettäisiin tarjoamalla kuluttajan merkittäväksi vielä perustamattoman asunto-osakeyhtiön osakkeita. Tällaisten osakkeiden merkitseminen johtaisi kuluttajan perustajaosakkuusasemaan ja siitä seuraavaan perustajaosakkaan vastuuseen perustettavassa yhtiössä ilman, että kuluttajalla välttämättä on riittävää asiantuntemusta perustajaosakkuusasemasta johtuvien velvollisuuksien hoitamiseksi. Perustamattoman asunto-osakeyhtiön olosuhteet ovat lisäksi usein vielä niin selkiytymättömiä, ettei kuluttaja välttämättä saa riittävän täsmällistä käsitystä siitä, millaiseen hankkeeseen hän on sitoutumassa. Osakkeet merkinnyt kuluttaja saattaa niin ikään jäädä vaille osakkeenostajaan kohdistuvia 2 luvun mukaisia suojajärestelyjä.

Rangaistusuhka koskisi vain elinkeinonharjoittajan yleisölle suorittamaa markkinointia, jonka kohteena ovat kuluttajat. Pykälässä tarkoitettua markkinointia olisi esimerkiksi lehti-ilmoittelu, radio- ja tv-mainonta taikka kirjallinen tai suullinen suoramarkkinointi. Selkeästi muille kuin kuluttajille kohdistettu markkinointi sen sijaan olisi sallittua. Säännös ei myöskään estäisi asunnot omaan käyttöönsä rakentavia yksityishenkilöitä tarjoamasta kolmannelle mahdollisuutta liittyä rakentamishankkeeseen mukaan merkitsemällä osakkeita kyseisestä, perusteilla olevasta asunto-osakeyht-

tiöstä. Myös yksityishenkilöiden toimeenpanema ilmoittelu tällaiseen rakentamishankkeeseen liittymään halukkaiden henkilöiden löytämiseksi olisi edelleen sallittua.

Kaikki pykälässä ehdotetut rangaistussäännökset ovat toissijaisia. Jos perustajaosakkaan menettely täyttää jonkin ankaramman rangaistusasteikon mukaan rangaistavan rikoksen, esimerkiksi petoksen tai väärennoksen tunnusmerkistön, tämän pykälän rangaistussäännöksiä ei sovellettaisi.

3 luku. Käsiraha

1 §. *Luvun soveltamisala* Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan luvun säännökset tulevat sovellettaviksi ensinnäkin, jos kuluttaja on tehnyt myytävänä olevasta asunnosta ostotarjouksen ja maksanut tarjouksen vakuudeksi myyjälle sovitun rahasumman. Tässä luvussa kyseisestä rahasummasta käytetään yleisesti vakiintunutta nimitystä *käsiraha*.

Käsirahan maksamalla tarjouksen tekijä joutuu alustavasti ostamaan kyseisen asunnon tarjoamallaan hinnalla. Hän voi myös asettaa muita ehtoja, jotka ovat edellytyksenä tarjouksen voimassaololle. Käsiraha maksetaan tällöin tarjouksen pysyvyyden vakuudeksi. Käsirahan vastaanottamalla myyjä puolestaan lupautuu olemaan myymättä asuntoa kolmannelle taholle niin kauan kuin käsirahan antajan tarjous on voimassa ja lopullisen kaupan tekemiselle mahdollisesti varattua aikaa on jäljellä.

Käsirahan voi myyjän puolesta vastaanottaa myös esimerkiksi kiinteistönvälittäjä. Käsirahan vastaanottaminen sitoo tällöin myyjää aivan samalla tavoin kuin jos hän olisi itse ottanut käsirahan vastaan, jollei kiinteistönvälittäjä käsirahatarjouksen hyväksyessään tarjouksen tekijän tietten ylitä toimeksiantosopimuksen mukaisia valtuuksiaan tai jollei nimenomaisesti sovita, että myyjälle varataan erikseen tilaisuus päättää, hyväksyykö hän tehdyn tarjouksen ehtoineen.

Säännöksen mukaan käsiraha on tietty rahasumma. Luvun säännöksiä on kuitenkin sovellettava myös, kun rahan sijasta käytetään sellaista omaisuutta, jonka arvo on ilman suurempia vaikeuksia määriteltävissä rahana kuten esimerkiksi arvopapereita. Tällöin voidaan katsoa, että käsirahasummaksi on sovittu kyseisen omaisuuden rahallinen arvo.

Momentin 2 kohdan mukaan luvun sään-

nöksiä sovelletaan myös, kun kuluttaja on asunnon myyjän suostumuksella varannut itselleen oikeuden ostaa asunnon ja maksanut varauksensa vakuudeksi myyjälle käsirahan. Tällaisella sopimuksella käsirahan tarjoaja varaa itselleen tietyn harkinta-ajan, jonka kuluessa hän voi päättää, ostaako hän kyseisen asunnon. Myyjä puolestaan lupautuu olemaan myymättä asuntoa kolmannelle niin kauan kuin sovittua harkinta-aikaa on jäljellä.

Käsirahan tarjoamiselle ja käsirahasopimukselle ei tässä laissa ehdoteta asetettavaksi muotovaatimuksia, joten toimi voi olla suullinenkin. Näyttövaikeuksien välttämiseksi kirjallinen muoto on kuitenkin suositeltava. Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 16 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän on kuitenkin huolehdittava siitä, että käsirahasta tehdään vahvistetun kaavan mukainen asiakirja, jollei käsirahatarjousta ole tehty olosuhteissa, joissa mainitun velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Muotomääräyksen laiminlyöminen ei johda sopimuksen tehottomuuteen, mutta kiinteistönvälittäjä voi joutua korvausvastuuseen säännöksen noudattamatta jättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

Toisinaan on vaikea erottaa, onko kyseessä kaupan esisopimus, joka velvoittaa lopullisen kaupan tekemiseen ja jonka nojalla kaupan tekemistä voidaan vaatia tuomioistuimessa, vaiko ostotarjouksen vakuudeksi annettu käsiraha, jolloin kaupan syntymättä jäämisen seuraamuksena tulee kysymykseen enintään käsirahan menettäminen. Tapauksissa, joissa esillä olevat säännökset eivät ole tarjouksen tekijän hyväksi pakottavia, ei ole periaatteellista estettä tehdä asuntokaupasta varsinaista, lopullisen kaupan tekemiseen velvoittavaa esisopimusta. Jos sopimukseen liittyy tietyn rahasumman maksaminen myyjälle ostajan sitoumuksen vakuudeksi eikä nimenomaisesti tai muuten selvästi käy ilmi, että osapuolet ovat tarkoittaneet tehdä tällaisen esisopimuksen, on katsottava, että kysymyksessä on käsirahasopimus, jonka rikkomisen vaikutukset määräytyvät esillä olevien säännösten mukaan.

Momentin mukaan 3 luvun säännökset tulevat sovellettaviksi, kun tarjouksen tekijänä on kuluttajan asemassa oleva henkilö. Tällöin ei ole merkitystä sillä, kuka on myyjänä. Säännöksiä sovelletaan siten myös yksityishenkilöiden välillä. Myöskään sillä, että kiinteistönvälittäjä toimii jommankumman osapuolen edus-

tajana, ei ole merkitystä. Jos tarjouksen tekijänä on muu kuin kuluttaja, luvun säännöksiä ei sovelleta. Näin esimerkiksi elinkeinonharjoittajien väliset käsirahasopimukset jäävät luvun soveltamisalan ulkopuolelle.

Pykälän 2 momentissa on tiedottava viittaussäännös, joka koskee käsirahaan liittyviä kiinteistönvälittäjän oikeuksia ja velvollisuuksia. Näistä seikoista säädetään kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 15 ja 16 §:ssä. Mainitut säännökset koskevat kiinteistönvälittäjän oikeutta vastaanottaa käsiraha, oikeutta pitää käsiraha korvauksena, velvollisuutta pidättää päällekkäisten käsirahojen ottamisesta, velvollisuutta palauttaa käsiraha ja velvollisuutta tehdä käsirahaa koskeva asiakirja. Lisäksi laissa on säännöksiä kiinteistönvälittäjän korvausvelvollisuudesta omalle toimeksiantajalleen ja tämän vastapuolelle.

2 §. *Pakottavuus.* Pykälän 1 momentin mukaan luvun säännökset ovat kuluttajan hyväksi pakottavia vähimmäisehtoja, kun myyjänä on tässä laissa tarkoitettu perustajaosakas tai elinkeinonharjoittaja. Luvun säännösten vastainen sopimusehto on tällöin mitätön ja sen sijaan tulee noudatettavaksi lain säännös. Jokaista sopimusehtoa on arvioitava erikseen, joten kuluttajan kannalta tässä laissa edellytettyä ankarampaa sopimusehtoa ei voida perustella sillä, että vastaavasti jokin toinen ehto on kuluttajan kannalta lievempi. Säännös ei sen sijaan estä käyttämästä kuluttajan kannalta lievämpiä sopimusehtoja. Luvun säännöksistä kuluttajan vahingoksi poikkeavien sopimusehtojen mitättömyys on otettava viran puolesta huomioon tuomioistuimessa ja kuluttajavalituslautakunnassa.

Pykälän 2 momentin mukaan ei 6 §:n 1 momentissa tarkoitettusta, asetuksella säädettävästä menetettävän summan enimmäismäärästä voida sopimuksin poiketa tarjouksen tekijän vahingoksi edes yksityishenkilöiden välisessä kaupassa. Menetettävälle summalle säädetty enimmäismäärä olisi siten tarjouksen tekijän hyväksi pakottava kaikissa niissä tapauksissa, joissa 3 luvun säännökset tulevat sovellettaviksi.

Muissa kuin pykälän 1 ja 2 momentissa mainituissa tapauksissa luvun säännöksistä voidaan poiketa sopimuksin. Esimerkiksi yksityishenkilöiden välisessä kaupassa voitaisiin pätevästi sopia siitä, että tarjouksen tekijä on kaupan jäädessä toteutumatta hänen puolelleen olevasta syystä velvollinen korvaamaan

myyjälle aiheutuneen todellisen vahingon siinäkin tapauksessa, että todellinen vahinko ylittää 6 §:n 1 momentissa tarkoitetun enimmäismäärän. Sen sijaan myyjän ollessa elinkeinonharjoittaja ei tällainen sopimusehto olisi 3 §:n 4 momentin mukaan mahdollinen.

Menetettävän summan suuruutta ja sopimusehtojen kohtuullisuutta voidaan tarvittaessa arvioida luvun 6 §:n 2 momentin ja oikeusvoimilain säännösten perusteella.

3 §. *Käsirahan merkitys.* Pykälässä on säännöksiä kaupan syntymättä jäämisen seuraamuksista sekä käsirahan merkityksestä kaupan toteutuessa.

Pykälän 1 momentin mukaan käsiraha on kaupan syntyessä laskettava osaksi kauppahintaa. Näin ollen käsirahaa ei voida katsoa pelkäksi korvaukseksi siitä, että tarjouksen tekijä on saanut itselleen harkinta-aikaa kaupasta päättämistä varten.

Pykälän 2 momentin mukaan myyjä saa pitää käsirahan, jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä. Käsiraha on tällöin sopimussakon luonteinen vakiokorvaus kaupan syntymättä jäämisestä myyjälle aiheutuvasta vahingosta ja haitasta kuten esimerkiksi myynnin jatkamisesta, uusista lehti-ilmoituksista, lopullisen kaupan lykääntymisestä ja mahdollisista tilapäisistä rahoitusjärjestelyistä aiheutuvista kuluista. Käsirahan saaminen ei edellytä myyjältä näyttöä kärsityistä vahingoista.

Säännöksen mukaan tarjouksen tekijä menettää käsirahan, jos kaupan syntymättä jääminen johtuu hänen puolellaan olevasta seikasta. Se, milloin kysymyksessä on tarjouksen tekijän puolella oleva seikka, on arvioitava kussakin tapauksessa erikseen. Tarjouksen tekijä kantaa yleensä kuitenkin vastuun siitä, että hän voi tehdä kaupan sovittuun aikaan ja sovitulla hinnalla. Jos tarjouksen tekijällä ei ole varmuutta rahoituksen järjestymisestä, hän voi pyrkiä sopimaan ehdoista, jotka rajoittavat hänen vahinkoaan kaupan jäädessä syntymättä rahoituksen puutteen vuoksi.

Luvun 6 §:n säännöksistä saattaa johtua, ettei myyjä saa pitää koko käsirahaa, joten momentissa on tätä koskeva viittaus. Asiaa käsitellään tarkemmin kyseisen pykälän perusteluissa.

Pykälän 3 momentin mukaan myyjä joutuu palauttamaan käsirahan, jos hän ei hyväksy tehtyä ostotarjousta tai jos kauppa jää syntymättä muusta kuin tarjouksen tekijän puolella

olevasta syystä. Tällöin kaupan syntymättä jääminen on johtunut joko myyjän puolella olevasta syystä tai kummankin osapuolen vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta syystä. Tällainen molempien osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella oleva este voi olla esimerkiksi asunnon tapaturmainen tuhoutuminen ennen kaupantekoa.

Jos myyjä on hyväksynyt ostotarjouksen, mutta sittemmin jättää kaupan solmimatta käsirahaa vastaanotettaessa sovitulla ehdoilla tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä, tai jos myyjä käsirahasopimuksesta huolimatta solmii kaupan jonkin kolmannen henkilön kanssa, myyjä joutuu käsirahan palauttamisen lisäksi maksamaan tarjouksen tekijälle hyvityksen. Asiaan ei vaikuta, onko myyjä itse vastaanottanut käsirahan ja sopinut mahdollisista ehdoista vai onko kiinteistönvälittäjä tehnyt sen hänen lukuunsa. Säännöksessä tarkoitetun korvausvelvollisuuden kannalta ratkaisevaa on se, kenen puolella olevasta seikasta myyjän kieltäytyminen johtuu. Myyjä voi siten joutua korvausvelvolliseksi, vaikka kieltäytyminen johtuisi siitä, että kiinteistönvälittäjä on menettänyt myyntitoimeksiantonsa vastaisesti ottamalla vastaan käsirahan alemmasta kauppahinnasta kuin mitä toimeksiantosopimuksessa edellytettiin. Myyjän asema voidaan turvata esimerkiksi sisällyttämällä myyjän lukuun vastaanotettuun tarjoukseen ehto, jonka mukaan myyjä saa tietyn määräajan kuluessa hylätä tehdyn tarjouksen, vaikka se vastaisikin hänen asettamiaan ehtoja. Kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta on viittaussäännös luvun 1 §:n 2 momentissa.

Nyt esillä oleva säännös tulee sovellettavaksi esimerkiksi, jos myyjä vaatii suurempaa kauppahintaa kuin mistä käsirahan antamisen yhteydessä oli sovittu, ja kauppa jää tämän vuoksi toteutumatta. Myyjä ei sen sijaan joudu korvausvelvolliseksi, jos kieltäytyminen johtuu tarjouksen tekijästä. Jos tarjouksen tekijä ei esimerkiksi voikaan antaa vaihdossa sovittua omaisuutta, myyjällä on oikeus kieltäytyä kaupasta. Tällöin hänellä saattaa myös olla oikeus pitää käsiraha.

Maksettava hyvitys vastaa määrältään sitä summaa, jonka tarjouksen tekijä menettäisi, jos kauppa jäisi syntymättä hänen puolellaan olevasta syystä. Jollei luvun 6 §:stä johdu muuta, hyvitys on yhtä suuri kuin vastaanotettu käsiraha. Hyvitys on, samoin kuin käsirahakin, sopimussakon luonteinen kiinteä korvaus sopi-

muksen rikkomisesta, eikä tarjouksen tekijän tarvitse esittää näyttöä kaupan syntymättä jäämisestä hänelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista. Hyvityksen lisäksi myyjän on luonnollisestikin palautettava myös vastaanottamansa käsiraha.

Ehdotettu säännös merkitsee osittaista muutosta nykyiseen käytäntöön, koska nyt myös myyjälle ehdotetaan asetettavaksi ennalta määrätty korvausvelvollisuus tapauksessa, jossa syy kaupan syntymättä jäämiseen käsirahan vastaanottamisen jälkeen on hänen puolellaan. Käytännössä ehdotusta vastaavia sopimusehtoja esiintyy kuitenkin jo nykyisin kiinteistönlähtöisten sopimuskäytännöissä.

Pykälän 4 momentin mukaan kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun seuraamukseen. Tämä merkitsee sitä, että kumpikaan osapuoli ei vastapuolen vetäytyessä kaupasta voi saada suurempaa korvausta kuin mitä edellä on mainittu, vaikka kaupan solmimatta jäämisestä aiheutuva todellinen vahinko olisi tätä suurempi. Luvun 2 §:n säännöksestä johtuu, että momentin säännöksestä voidaan poiketa tarjouksen tekijänä olevan kuluttajan hyväksi. Lisäksi yksityishenkilöiden välillä voidaan pätevästi sopia myös käsirahan tai hyvityksen ylittävän todellisen vahingon korvaamisesta. Korvausta koskevan sopimusehdon on tulkintavaikueksin välttämiseksi kuitenkin oltava riittävän yksiselitteinen.

4 §. *Kielto vastaanottaa käsirahana vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta.* Pykälän 1 momentin mukaan myyjä ei saa käsirahana ottaa tarjouksen tekijältä vekselisitoumusta eikä muuta sitoumusta, jonka edelleen luovuttaminen rajoittaisi tarjouksen tekijän oikeutta esittää käsirahalla tuetun ostotarjouksen tai käsirahasopimuksen perusteella väitteitä sellaista kolmatta tahoa vastaan, joka on vilpittömässä mielessä saanut kyseisen sitoumuksen haltuunsa. Kielto koskee myyjää ja jokaista hänen puolestaan tai lukuunsa toimivaa henkilöä, esimerkiksi kiinteistönlähtöistä, sekä myös ulkopuolista luotonantajaa tai siirronsaajaa.

Vekselille ja muulle juoksevalle sitoumukselle on tunnusomaista, että sen ilmentämä saamis-oikeus kytkeytyy suoraan kyseiseen asiakirjaan. Juoksevan sitoumuksen haltijalla on useimmiten oikeus luottaa siihen, että hänellä on selvä oikeus sitoumuksen osoittamaan saamiseen. Tämä merkitsee sitä, että jos myyjä siirtää tarjouksen tekijän käsirahana antaman juokse-

van sitoumuksen edelleen kolmannelle taholle, tarjouksen tekijällä ei useimmiten ole mahdollisuutta vedota sitoumuksesta ilmenevän maksuvelvollisuuden poistavaan seikkaan sellaista kolmatta tahoa vastaan, joka sitoumuksen saadessaan oli vilpittömässä mielessä. Kieltämällä juoksevan sitoumuksen käyttö käsirahana voidaan siten turvata tarjouksen tekijän tosiasiallinen mahdollisuus esittää ostotarjouksen tai käsirahasopimuksen perusteella väitteitä myyjää kohtaan. Vastaavanlainen kielto säännös on kuluttajansuojalain 7 luvun 14 §:ssä, jossa kielletään vekselisitoumuksen tai muun juoksevan sitoumuksen ottaminen kuluttajalta kulutusluottoon perustuvasta saatavasta.

Säännöksessä on erikseen mainittu vekseli, joka juoksevan sitoumuksen käytännössä yleisimmin esiintyvä muoto. Säännöksessä tarkoitetaan kaikkia vekselisitoumuksen muotoja. Kielto olisi siten voimassa siitä riippumatta, onko tarjouksen tekijä vekselissä asettajana, hyväksyjänä, siirtäjänä vai ko takaajana. Muita käsirahana kiellettyjä sitoumustyyppejä olisivat esimerkiksi haltija- ja määrännaisselkakirjat sekä sellaiset pankkien ja muiden säästökassojen talletustodistukset, joissa oikeus talletuksen nostamiseen on suoraan sidottu talletustodistuksen esittämiseen ja jotka ovat sen vuoksi rinnastettavissa juokseviin sitoumuksiin.

Pykälän 2 momentin mukaan kielto ei koske pankin asettamaa omaa vekseliä, josta myös käytetään nimitystä pankkivekseli tai -shekki. Kiellon ulottaminen pankkivekseliin ei ole tarpeen, koska kyseessä ei ole luottoasiakirja vaan maksuväline.

Pykälän 3 momentin mukaan ei se, joka on 1 momentin säännöksen vastaisesti vastaanottanut käsirahana vekselin tai muun juoksevan sitoumuksen, saa vedota siihen. Pykälän 1 momentissa olevan kiellon vastaisesta menettelystä ei vielä seuraa, että sitoumus olisi sinänsä pätemätön. Kiellon vastaisesti toiminut myyjä ei kuitenkaan voisi tarjouksen tekijää kohtaan vedota sitoumukseen. Juoksevien sitoumusten yleisen luotettavuuden säilyttämiseksi säännöksellä ei kuitenkaan puututtaisi siirronsaajan asemaan. Siten esimerkiksi vekselin siirronsaajan asema määräytyisi vekselilain (242/32) 17 §:n mukaisesti ja vastaavasti juoksevan velkakirjan siirronsaajan asema velkakirjalain 15—17 §:n mukaan.

5 §. *Kielto vastaanottaa päällekkäisiä käsirahoja.* Pykälässä kielletään myyjää ottamasta samasta asunnosta päällekkäisiä käsirahoja.

Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 15 § sisältää vastaavanlaisen, kiinteistönvälittäjää sitovan säännöksen. Nyt ehdotetulla säännöksellä velvollisuus ulotetaan koskemaan myös myyjää.

Uuden käsirahan saa ottaa vasta sitten, kun ensiksi vastaanotettu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai on käynyt selväksi, että käsiraha jää myyjän hyväksi. Viimeksi mainittu tilanne on kyseessä silloin, kun kauppa ei synnykään tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä. Säännös merkitsee, että myyjän on harkittava, onko tarjous sellainen, että käsirahan vastaanottaminen tarjoajalta ja mahdollisen harkinta-ajan myöntäminen on tarkoituksenmukaista. Kun käsiraha on vastaanotettu, ei uutta käsirahaa saa ottaa ennen aikaisemman palauttamista, vaikka myöhemmin tehty tarjous olisi aiemmin vastaanotettua edullisempi.

Päällekkäisten käsirahojen ottamisesta seuraa, etteivät tarjoukset, joiden johdosta käsirahat on annettu, sido tarjousten tekijöitä. Tarjousten tekijät voivat siten vapaasti vetäytyä tarjouksistaan ilman haitallisia seuraamuksia. Sen sijaan myyjä ei voi vetäytyä päällekkäisistä sitoumuksista, vaan hän saattaa joutua korvausvelvolliseksi luvun 3 §:n 3 momentin nojalla. Jos myyjällä on ollut aihetta katsoa aiemman tarjouksen tai käsirahasopimuksen rauenneen ja hän on ottanut vastaan uuden käsirahan, mutta sittemmin katsotaan, että aiempi sopimus oli edelleen voimassa, tarjousten tekijöillä on oikeus vetäytyä tarjouksista. Tässä tapauksessa olosuhteet saattavat vaikuttaa myyjän korvausvelvollisuutta alentavasti siten kuin 6 §:n 2 momentissa säädetään.

6 §. *Tarkemmat säännökset ja sovittelu.* Pykälän 1 momentissa säädetään asetuksenantovaltuus, jonka nojalla voidaan säätää yläraja sille rahamäärälle, jonka tarjouksen tekijä voi käsirahana menettää ja jonka myyjä vastaavasti voi joutua suorittamaan hyvityksenä.

Sopimussakon luonteisena vakiokorvauksena käsiraha on käyttökelpoinen ja todistelukustannuksia säästävä korvausseuraamus. Jotta asuntokaupan syntymättä jäämisestä todennäköisesti aiheutuvat vahingot ja käsirahan menettämisseuraamus voitaisiin pitää kohtuullisessa suhteessa toisiinsa kuitenkin rajoittamatta osapuolten mahdollisuuksia vapaasti sopia käsirahan suuruudesta, menetettävälle summalle on tarkoituksenmukaista asettaa kohtuullinen yläraja. Ylärajan määrittäminen

asetuksella mahdollistaa samalla rahan arvon muutosten joustavan huomioon ottamisen.

Asetuksella säädettävä yläraja koskisi sekä 3 §:n 2 momentissa tarkoitettua käsirahan menettämistä että 3 §:n 3 momentissa tarkoitettua myyjän velvollisuutta hyvityksen maksamiseen. Esityksen liitteenä olevassa asetusluonnoksessa menetettävän summan yläraja ehdotetaan asuntojen nykyinen hintataso huomioden kahdeksi prosentiksi aiotusta kauppahinnasta, kuitenkin enintään 35 000 markaksi.

Ylärajan asettaminen menetettävälle käsirahalle ja hyvitykselle ei merkitse ylärajan määrittämistä käsirahan suuruudelle. Osapuolet voisivat edelleenkin vapaasti sopia käsirahan suuruudesta. Asetuksessa säädetyr rajan ylittävää osaa käsirahasta pidettäisiin kuitenkin pelkistään kauppahinnan ennakkona ja se olisi aina palautettava tarjouksen tekijälle, jos kauppa jää syntymättä. Ehdotus vastaa periaatteiltaan oikeuskäytännössä omaksuttua kantaa (KKO 1983 II 77).

Pykälän 2 momentissa olevan sovittelusäännöksen mukaan menetettävää käsirahaa ja hyvityksen suuruutta voidaan yksittäistapauksessa sovitella, jos se osoittautuu tilanteeseen nähden kohtuuttomaksi, vaikka se sinänsä jäisikin asetuksen mukaista ylärajaa pienemmäksi. Arvioinnissa olisi otettava huomioon kaupan syntymättä jäämisen syyt, vastapuolelle aiheutunut todellinen vahinko ja muut olosuhteet kokonaisuudessaan. Kaupan syntymättä jääminen saattaa osaltaan johtua molemmista osapuolista, jolloin korvauksen suuruutta arvioitaessa voitaisiin ottaa huomioon kummankin puolen vaikutuksen osuus. Lisäksi voidaan ottaa huomioon kaupan syntymisen esteenä olleen seikan luonne, ennakoitavuus ja korvausvelvollisen osapuolen mahdollisuudet toimia siten, että esteenä ollut seikka olisi voitu välttää tai voittaa.

4 luku. Uuden asunnon kauppa

Yleiset säännökset

1 §. *Luvun soveltamisala.* Pykälän 1 momentin mukaan luvun säännökset tulevat sovellettaviksi, kun asunnon myyjänä on perustaja-osakas. Ehdotuksen 1 luvun 2 §:ssä olevasta perustajaosakkaan määritelmästä johtuu, että ehdotettu 1 momentti koskee vain asunto-

osakkeiden kauppvoja. Momentin toisen virkkeen mukaan luvun säännökset tulevat kuitenkin sovellettaviksi myös silloin, kun samassa yhteydessä asunto-osakkeen kanssa myydään osake, joka oikeuttaa hallitsemaan muita asuminen läheisesti liittyviä tiloja. Esimerkkeinä tällaisista tiloista on mainittu asuinrakennusten yhteydessä olevat autotallit ja varastotilat.

Säännös on tarpeen niitä tilanteita varten, joissa asumiseen läheisesti liittyvien muiden tilojen kuin varsinaisten asuntojen hallinta yhtiössä on kytketty asunto-osakkeista erillisiin osakkeisiin, jotka voidaan luovuttaa erikseen. Kun tällainen osake myydään samassa yhteydessä kuin asunto-osake, on tarkoituksenmukaista, että molempiin sovelletaan samaa perussäännöstöä. Luvun säännösten soveltumisen kannalta ei ole merkitystä sillä, tehdäänkö kaupat muodollisesti toisistaan erillisinä esimerkiksi eri kauppakirjoilla. Ratkaisevaa on kauppajen tosiasiallinen yhteys, joka voi ilmetä esimerkiksi siten, että osapuolet ovat samoja ja että kaupat tapahtuvat samanaikaisesti tai lyhyen ajan kuluessa toisistaan. Kauppajen yhteys voi ilmetä myös esimerkiksi siten, että tehtäessä kauppa asunto-osakkeista sovitaan samalla, että ostaja saa myöhemmin ostaa autotallin hallintaan oikeuttavat osakkeet heti yhtiön autotallirakennuksen valmistuttua. Tällöin ei kauppajen mahdollisella ajallisella erolla olisi merkitystä. Luvun säännöksiä ei sovelleta, jos kaupan kohteena ovat esimerkiksi pelkästään autotallin hallintaan oikeuttavat osakkeet, eikä kauppa liity asunto-osakkeen kauppaan. Tällaiseen kauppaan sovelletaan kauppalakia.

Kun myyjänä on perustajaosakas, luvun säännökset tulevat sovellettaviksi siitä riippumatta, myydäänkö asunto 2 luvussa tarkoitettuna rakentamisvaiheen aikana vaiko vasta rakentamisvaiheen päätyttyä. Perustajaosakas ei siten voi vapautua 4 luvun säännösten mukaisesta vastuusta myymällä asunnot vasta rakentamisvaiheen jälkeen. Lisäksi 5 luvun 3 §:stä seuraa, että myös myöhemmät ostajat voivat vedota useisiin 4 luvun säännöksiin suhteessa perustajaosakkaaseen, joten 4 luvun mukaisesta vastuusta vapautuminen ei ole mahdollista myöskään erilaisten väliluovutusten avulla.

Kysymyksen tulevien ostajien suhteen soveltamisalasäännöksissä ei aseteta rajoituksia. Luvun säännöksiä sovelletaan siten siitä riippumatta, onko ostajana kuluttajan asemassa oleva yksityishenkilö vaiko elinkeinonharjoittaja tai jokin muu taho. Luvun 2 §:stä seuraa, että

luvun säännökset ovat pakottavia vain silloin, kun ostajana on kuluttaja.

Pykälän 2 momentin mukaan luvun säännökset tulevat sovellettaviksi myös, kun elinkeinonharjoittaja muuten kuin 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudis- tai korjausrakentamisen jälkeen. Säännös koskee sellaisia asuntokauppoja, joissa myyjänä on muu kuin 1 momentissa tarkoitettu perustajaosakas. Lisäksi edellytetään, että myynti tapahtuu elinkeinotoiminnassa ja että kysymyksessä on uusi tai peruskorjattu asunto. Merkitystä ei ole sillä, kuka on ostajana.

Säännös merkitsee, että 4 lukua sovelletaan uudis- tai korjausrakennettuna asunnon kaupan silloinkin, kun myytävä kohde ei kuulu tai ole kuulunut 2 luvussa tarkoitettua rakentamisvaihetta koskevan sääntelyn piiriin. Tällaisia kohteita ovat asunto-osuuskuntien asunnot, sellaiset osakeasunnot, jotka eivät 2 luvun 1 §:n mukaan kuulu 2 luvun rakentamisvaihetta koskevan sääntelyn piiriin, sekä sellaiset osakeasunnot, joiden osalta rakentamisvaihetta koskevia säännöksiä ei ole tarvinnut soveltaa siitä syystä, että ainuttakaan asuntoa ei ole tarjottu ostettavaksi rakentamisvaiheen aikana.

Pykälän säännökset johtavat siihen, että 4 luvun säännökset tulevat sovellettaviksi lähes aina, kun kysymyksessä on ensimmäistä kertaa uudis- tai korjausrakennustyön jälkeen käyttöön otettavan osakeasunnon tai osuusasunnon kauppa. Poikkeuksena ovat sellaiset käytännössä harvinaiset tapaukset, joissa myyjä ei ole perustajaosakas eikä elinkeinonharjoittaja ja jotka kuuluvat lakiehdotuksen 6 luvun piiriin. Pykälän 3 momentissa on tätä koskeva tiedotusluonteinen viittaus 6 luvun 1 §:n 2 momenttiin.

Luvun säännökset koskevat myyjänä olevan perustajaosakkaan tai elinkeinonharjoittajan ja ostajan välistä suhdetta. Lakiehdotuksen 5 luvun säännöksistä kuitenkin seuraa, että myyjän virhevastuuta koskevat 4 luvun säännökset ovat suurelta osin voimassa myös myöhemmän ostajan hyväksi. Säännökset myyjän ja ostajan välisestä suhteesta käytettynä myytävän asunnon kaupassa ovat lakiehdotuksen 6 luvussa.

2 §. *Pakottavuus.* Pykälän mukaan luvun säännökset ovat kuluttajan asemassa olevan ostajan hyväksi pakottavia, jollei laista nimenomaisesti ilmene muuta. Kuluttajan määritelmä on lakiehdotuksen 1 luvun 2 §:n 5 kohdassa. Sen mukaan kuluttajalla tarkoitetaan luonnol-

lista henkilöä, joka hankkii asunnon pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten. Säännösten pakottavuus merkitsee, että myyjä ei voi vedota sellaiseen sopimusehtoon, joka johtaisi tällaisen ostajan kannalta epäedullisempaan tulokseen kuin mitä laissa säädetään. Yksittäisen ehdon epäedullisuutta ei voitaisi perustella sillä, että vastaavasti jokin toinen sopimusehto tarjoaa ostajalle laissa edellytettyä vähimmäistasoa edullisemman aseman. Sopimusehdon mitättömyys olisi otettava viran puolesta huomioon tuomioistuimessa ja kuluttajavalituslautakunnassa.

Pakottavien säännösten avulla kuluttajan asemassa olevalle ostajalle turvataan vähimmäissuojat. Pykälä ei estä osapuolia sopimasta jotain seikkaa siten, että lopputulos on kuluttajan kannalta laissa edellytettyä edullisempi. Säännös ei myöskään estä osapuolia määrittelemästä yksityiskohtaisesti kaupan kohteen ominaisuuksia, kunhan laissa säädettyä, esimerkiksi 14 §:n 3 ja 4 kohdan mukaista vähimmäistasoa ei aliteta. Jos ostajana on muu kuin kuluttajan asemassa oleva henkilö, luvun säännöksistä voidaan poiketa sopimuksin.

3 §. *Velvollisuus vakuuden asettamiseen.* Pykälän 1 momentin mukaan myyjän on 4 luvun piiriin kuuluvassa kaupassa asetettava 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta vastaava vakuus kauppasopimuksen täyttämiseksi myös silloin, kun kauppa on tehty vuoden kuluessa rakentamisvaiheen päättymisestä. Velvollisuus vakuuden asettamiseen koskee niitä tapauksia, joissa asunto-osake myydään asuntoyhtiöstä, joka on ollut 2 luvun mukaisen sääntelyn alainen. Tällaisessa yhtiössä perustajaosakas on rakentamisvaiheen aikana tehtyjen osakekauppojen osalta ollut velvollinen asettamaan 2 luvun 17 §:n mukaiset vakuudet.

Vaikka vakuus olisi asetettava osakekauppasopimuksen perusteella ja vasta rakentamisvaiheen jälkeen, sen olisi silti oltava voimassa paitsi osakkeenostajan myös asuntoyhtiön hyväksi. Tarkoituksena on varmistaa, että yhtiö ja osakkeenostaja saavat saman vakuusturvan rakennusvirheiden varalta riippumatta siitä, tehdäänkö kauppa rakentamisvaiheen aikana vai vasta jonkin ajan kuluttua sen jälkeen.

Pykälän mukainen vakuus ei olisi mitään osin päällekkäinen 2 luvun 17 §:n mukaisten vakuuksien kanssa. Siinä tapauksessa, että perustajaosakas on 2 luvun 17 §:n mukaisesti asettanut niin suuren vakuuden, että sen arvo riittää kattamaan kyseisen pykälän mukaisen

vakuusvaatimuksen, vaikka rakentamisvaiheen jälkeen tehdyn osakekaupan kauppahinta otettaisiin huomioon, ei nyt esillä olevan pykälän mukaista vakuutta tarvitsisi asettaa. Tällainen tilanne saattaa syntyä esimerkiksi silloin, kun perustajaosakkaan rakentamisvaiheen aikana tekemien osakekauppojen ja rakentamisvaiheen jälkeen tekemän osakekaupan yhteenlaskettu kauppahinta on alle puolet rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Tällöin perustajaosakkaan 2 luvun 17 §:n mukainen urakkahintaan perustuva vakuus, vähintään viisi prosenttia urakkahinnasta, riittää kattamaan osakekauppasopimuksista johtuvat vakuusvaatimukset.

Pykälän 2 momentin mukaan vakuuteen sovelletaan vastaavasti, mitä 2 luvun 17 §:ssä säädetään. Siten vakuuden on oltava vähintään kaksi prosenttia tai asetuksella säädettävä tätä suurempi osuus kauppahinnasta. Jos kauppa tehdään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi, vakuus on aluksi vähintään 10 prosenttia tai asetuksella säädettävä tätä suurempi osuus kauppahinnasta.

Vakuuden asettamisvelvollisuus päättyy, kun yksi vuosi on kulunut rakentamisvaiheen päättymisestä. Tämän jälkeen tehtävissä 4 luvun mukaisissa asuntokaupoissa ei vakuuden asettamisvelvollisuutta ole.

Lakiehdotuksen 2 luvun 17 §:n 2 ja 3 momentista seuraa, että myös esillä olevan 4 luvun 3 §:n mukaisen vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi. Vaikka asuntokauppa tehdään niin myöhäisessä vaiheessa, että 2 luvun 17 §:n mukainen vakuus olisi normaalisti voimassa alle kuusi kuukautta siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle, esillä olevan 4 luvun 3 §:n mukaisen vakuuden olisi silti oltava voimassa vähintään kuusi kuukautta hallinnan luovuttamisesta.

Ehdotuksen 2 luvun 17 §:n mukainen vakuus on mainitun pykälän 4 momentin mukaan voimassa sekä asuntoyhtiön että ostajan hyväksi siten, että sillä katetaan ensisijaisesti yhtiölle aiheutuneet vahingot. Siltä osin kuin yhtiöllä on oikeus vakuuteen 2 luvun 17 §:n nojalla, myös esillä olevan 4 luvun 3 §:n mukainen vakuus on voimassa ensisijaisesti yhtiön hyväksi. Jos esillä olevan pykälän mukaisen

vakuuden voimassaolo jatkuu vielä sen jälkeen, kun 2 luvun 17 §:n mukaisen vakuuden voimassaolo on päättynyt, esillä olevan pykälän mukainen vakuus on jäljellä olevan ajan voimassa pelkästään ostajan hyväksi.

Lakiehdotuksen 5 luvun 5 §:stä ilmenee, että esillä olevan pykälän mukainen vakuus on voimassa paitsi sen ostajan hyväksi, jolle vakuuden asettamiseen velvollinen perustajaosakas tai elinkeinonharjoittaja myy asunnon, myös asunnon mahdollisen myöhemmän ostajan hyväksi, joka hankkii asunnon vakuuden voimassaoloaikana.

On huomattava, että lakiehdotuksessa ei esillä olevassa pykälässä tarkoitettujen kauppajen osalta ole säännöksiä, jotka ilman eri järjestelyjä turvaisivat ostajalle vakuuden mahdollisista kauppahinnan ennakkoeristä. Jos kaupan kohteena on perustajaosakkaan rakentamisvaiheen päätyttyä myymä asunto-osake ja ostaja ennen omistusoikeuden siirtymistä ja osakekirjan luovutusta maksaa kauppahinnan tai osan siitä, esillä olevan pykälän mukainen vakuus voisi enimmilläänkin turvata tällaisen ennakkomaksun vain jos se alittaa vakuuden määrän. Kauppahinnan ennakkomaksut turvaavista vakuusjärjestelyistä olisi siten näissä tapauksissa sovittava kaupanteon yhteydessä erikseen samalla tavoin kuin käytetyn asunnon kaupassa.

Hallinnan ja asiakirjojen luovutus, kustannusten jako ja vaaranvastuu uuden asunnon kaupassa

4 §. *Asunnon hallinnan sekä osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus.* Asuntokaupan yhteydessä sovitaan yleensä nimenomaisesti siitä, milloin asunto luovutetaan ostajan hallintaan. Näin keskeinen seikka harvoin jätetään avoimeksi. Siltä varalta, ettei asunnon hallinnan luovutuksen ajankohdasta kuitenkaan olisi sovittu, 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan luovutuksen on tapahtuttava kohtuullisessa ajassa kaupanteosta. Säännös vastaa kauppalain 9 §:n 1 momenttia.

Luovutusajankohdalla on merkitystä ratkaisuissa, milloin kyseessä on myyjän viivästys, joka oikeuttaa ostajan vaatimaan luvun 7—9 ja 11 §:n mukaisia seuraamuksia. Säännöksellä saattaa lisäksi olla merkitystä jouduttaessa ratkaisemaan luovutuksen ajankohtaa koske-

van sopimusehdon kohtuullisuutta yksittäistapauksessa.

Kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa tärkeimpänä mittapuuna on vastaavanlaisen asunnon valmistumisen tavanomaisesti edellyttämä aika. Arvioinnin lähtökohtana on tilanne kaupanteoajankohtana. Kohtuullinen aika määrittyy näin ollen ensisijaisesti sen mukaan, miten pitkän ajan samaan tuotantovaiheeseen edenneen vastaavanlaisen asunnon valmistuminen yleensä kestää. Vertailukohtana voidaan käyttää muiden vastaavanlaisten asuntojen ammattitaitoiseen rakentamiseen keskimäärin kuluva aikaa. Viittaus vastaavanlaisiin asuntoihin merkitsee, että rakennuskohteen tyyppin, suuruuden ja muiden sen kaltaisten seikkojen ohella myös kohteen mahdolliset erityisolosuhteet kuten rakennuksen sijainnin tai maapohjan laadun vuoksi tarpeellisten erityistoimien tai erikoisten rakenneratkaisujen aiheuttama työn vaativuus on myös otettava huomioon ajan kohtuullisuutta arvioitaessa. Mittapuu on objektiivinen: ratkaiseva merkitys on sillä, mitä yleisesti on pidettävä vastaavanlaisen asunnon kohtuullisena valmistumisaikana, eikä sillä, mitä kyseisen yksittäisen myyjän kohdalla voidaan pitää kohtuullisena suoritusajana. Huomiota ei näin ollen tule kiinnittää seikkoihin, jotka johtuvat pääasiassa rakennustyön suorittajasta tai rakennuttajasta itsestään. Esimerkiksi ennakoitavissa oleva ammattitaitoisen työvoiman puute, rakentajan muunlainen resurssipula tai epätavallisten rakentamismenetelmien käyttäminen ilman erityistä tarvetta ovat seikkoja, joille kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa ei pidä antaa ratkaisevaa merkitystä.

Jollei jostain muusta menettelystä ole sovittu, myyjän voidaan katsoa luovuttaneen asunnon hallinnan silloin, kun asunto on valmis, ja myyjä on asettanut sen ostajan käytettäväksi, ilmoittanut ostajalle asunnon olevan hänen käytettävissään sekä luovuttanut ostajalle asuntoon ja siihen liittyviin tiloihin sisälle pääsemiseksi tarpeelliset avaimet ja varusteet.

Pykälän 2 momentin mukaan myyjä ei ole velvollinen luopumaan asunnon hallinnasta ennen kauppahinnan maksamista, ellei toisin ole sovittu. Lähtökohtana on toisin sanoen, että asunnon hallinnan luovutus ja kauppahinnan maksaminen tapahtuvat samana ajankohtana. Säännös merkitsee, että jos asunnon hallinnan luovutuksen on sovittu tapahtuvan määrättyä ajankohtana eikä toisenlaista maksuaikataulua ole sovittu, myyjä saa pidättyä luovuttamasta

asunnon hallintaa sovittuna ajankohtana, jollei ostaja tuolloin maksa kauppahintaa. Luvun 29 §:n 3 momentin mukaan tietty, vähintään kahden prosentin suuruinen osa kauppahinnasta on kuitenkin maksettava tallettamalla se pankkiin siten kuin mainitusta säännöksestä ilmenee. Talletetun kauppahintaerän myyjä voisi saada käyttöönsä aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle. Myyjä ei saisi pidättyä luovuttamasta asunnon hallintaa sillä perusteella, ettei hän voi nostaa 29 §:n 3 momentin mukaisesti talletettua loppukauppahintaerää. Sitä vastoin hänellä olisi oikeus pidättyä asunnon hallinnan luovuttamisesta, kunnes kyseinen loppukauppahintaerä on talletettu 29 §:n 3 momentissa edellytetyllä tavalla.

Pykälän 3 momentti koskee osakekirjan tai muun asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavan asiakirjan luovuttamista ostajalle.

Osakeasunnon kaupassa muodollisena kaupan kohteena ovat asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet eikä itse asunto, joka on osakeyhtiön omaisuutta. Näin ollen osakekirjan hallinnan luovutuksella on ostajalle yhtä suuri merkitys kuin asunnon hallinnan luovutuksella.

Kun asunto-osakkeen kauppa tehdään 2 luvussa tarkoitettun rakentamisvaiheen kestäessä, osakekirja ei ole myyjän vaan turva-asiakirjojen säilyttäjän hallussa. Näin ollen myyjä ei itse luovuta niitä ostajille, vaan luovutus on järjestetty tapahtuvaksi turva-asiakirjojen säilyttäjän toimesta. Tästä syystä pykälässä on viittaus 2 luvun 6 §:ään, jossa on tarkempia säännöksiä ostajan oikeudesta saada osakekirja hallintaansa turva-asiakirjojen säilyttäjältä.

Kun kyseessä on muu kuin rakentamisvaiheen aikana tehty asunto-osakkeen kauppa, myyjän velvollisuuksiin kuuluu asunnon hallinnan luovuttamisen lisäksi myös osakekirjan luovuttaminen ostajalle. Jos kysymyksessä on osuuskuntamuotoisessa asuntoyhteisössä olevan asunnon kauppa, myyjän on vastaavasti luovutettava ostajalle osuustodistus. Jos asunnon omistus- tai hallintaoikeus perustuu muunlaiseseen asiakirjaan tai ilmenee sellaisesta, sama koskee tällaista muuta asiakirjaa.

Kaupan osapuolet voivat sopia asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavien asiakirjojen luovutuksen ajankohdasta. Jollei asiasta ole sovittu, asiakirjat on lakiehdotuksen mukaan luovutettava samana ajankohtana, kun asunnon hallinta luovutetaan. Asiakirjat olisi kuitenkin luovutettava viimeistään ostajan

maksaessa kauppahinnan. Jos kauppahinta maksetaan erissä, myyjän olisi näin ollen luovutettava osakekirja tai muu puheena oleva asiakirja viimeistään ostajan maksaessa viimeisen kauppahintaerän.

Koska asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavien asiakirjojen luovutus kytkeytyisi asunnon hallinnan luovutuksen ajankohtaan, esillä olevasta säännöksestä seuraa yhdessä 2 momentin kanssa, että jos ostaja ei suorita kauppahintaa sovittuna ajankohtana, myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan sen enempää asunnon hallintaa kuin osakekirjaakaan, vaan hänellä on oikeus pidättää myös osakekirja itsellään, kunnes maksu tapahtuu. Sama koskee muuta asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavaa asiakirjaa.

5 §. *Asunnosta aiheutuvat kustannukset.* Pykälä koskee asunnosta aiheutuvien kustannusten jakamista kaupan osapuolten kesken. Se vastaa periaatteiltaan kauppalaain 11 §:ää.

Pykälän 1 momentin säännökset tulevat sovellettaviksi siltä osin kuin myyjä ja ostaja eivät ole toisin sopineet. Momentin 1 kohdassa pidetään silmällä asunto-osakeyhtiölle tai muulle asuntoyhteisölle suoritettavia maksuja. Säännöksen mukaan myyjä vastaa säännöllisistä yhtiövastikkeista ja muista vastikkeeseen rinnastettavista, asuntoyhteisölle suoritettavista maksuista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutusajankohtaa edeltävään aikaan. Esimerkkinä säännöksessä tarkoitetuista muista maksuista voidaan mainita erilaiset käyttökorvaukset kuten saunamaksu, lämminvesimaksu tai autotallin vuokra.

Kustannusten jako yhtiövastikkeiden ja muiden edellä tarkoitettujen maksujen osalta määrittyisi sen mukaan, kohdistuvatko ne asunnon hallinnan luovutusta edeltävään vai sen jälkeiseen aikaan. Myyjä vastaisi asunnon hallinnan luovutusta edeltävien vastikekausien, useimmiten kalenterikuukausien, yhtiövastikkeista ja käyttökorvauksista, vaikka nämä erääntyisivät maksettaviksi vasta hallinnan luovutuksen jälkeen. Ostaja puolestaan vastaisi luovutusajankohdan jälkeisten vastikekausien yhtiövastikkeista ja käyttökorvauksista niiden erääntymisajankohdista riippumatta. Luovutusajankohdan vastikekauteen kohdistuva yhtiövastike olisi jaettava myyjän ja ostajan kesken sen mukaan, kuinka suuren osan kyseisestä kaudesta asunto on ollut asianomaisen sopusuolen hallinnassa. Tarvittaessa osapuolten

on kaupanteon yhteydessä sovittava kustannusten jaosta aiheutuvista maksujärjestelyistä.

Momentin 2 kohdan mukaan myyjä vastaa myös muista kuin yhtiövastikkeen muodossa perittävistä asunnon hoito-, ylläpito- tai parannuskustannuksista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutusta edeltävään aikaan tai, kun kysymyksessä on muu kuin hyödykkeen käyttöön perustuva juokseva kustannus, syntyvät ennen asunnon hallinnan luovutusajankohtaa.

Esimerkiksi sellaiset juoksevat ylläpitokustannukset kuten sähkö-, lämmitys- tai jätehuoltokustannukset, jotka perustuvat tietyn palvelun tai muun hyödykkeen käyttöön ja joita ei suoriteta yhtiövastikkeen muodossa asuntoyhteisölle vaan esimerkiksi kulutuksen mukaan suoraan kyseisen hyödykkeen tarjoajalle, jaettaisiin kaupan osapuolten kesken vastikemaksujen tavoin sen mukaan, kohdistuvatko kyseiset menot asunnon hallinnan luovutusta edeltävään vai sen jälkeiseen aikaan.

Muunlaiset kustannukset jaettaisiin sen mukaan, syntyvätkö ne ennen asunnon hallinnan luovutusta vai sen jälkeen. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi erilaiset kertaluonteiset hankinta-, hoito- tai ylläpitokustannukset kuten asunnon laitteiden hankinta- ja huoltomenot, samoin kuin ylimääräiset yhtiövastikkeet, huoneistokohtaisten lainojen lyhennykset ja korot sekä muut maksut yhtiön rahastoihin. Vastuu tällaisista kustannuksista jakautuisi sen mukaan, milloin kustannus syntyy.

Yleensä kustannuksen voidaan katsoa syntyvän joko silloin, kun sen peruste syntyy tai silloin, kun se peritään. Jos kysymyksessä on myyjän ja kolmannen henkilön sopimussuhteen perustuva huolto- tai muu sen kaltainen meno, kustannuksen on katsottava syntyvän silloin, kun sen peruste syntyi eli esimerkiksi kun myyjän tilaama huoltotoimenpide suoritettiin tai kun myyjä teki sitovan sopimuksen asunnon liittämistä kaapelitelevisioverkkoon. Jos taas kysymyksessä on asuntoyhteisön päätöksiin perustuva kustannus kuten ylimääräinen yhtiövastike, kustannuksen on katsottava syntyvän silloin, kun se peritään. Jos esimerkiksi ylimääräinen yhtiövastike erääntyy maksettavaksi ennen asunnon hallinnan luovutusta, myyjä vastaisi siitä, vaikka vastikkeella olisi tarkoitus kattaa yhtiölle vasta luovutuksen jälkeen tehtäviä hankintoja. Jos ylimääräinen vastike puolestaan erääntyy maksettavaksi vasta sovitun luovutusajankohdan jälkeen, ostaja vastaisi siitä, vaikka vastikkeen perimisestä

olisi päätetty ennen luovutusta pidetyssä yhtiökokouksessa. Eri asia on, että jos ostaja on saanut myyjältä virheellisiä tai puutteellisia tietoja hänelle aiheutuvista kustannuksista, kysymyksessä voi olla luvun 27 §:ssä säännelty taloudellinen virhe, jonka vuoksi ostaja saattaa olla oikeutettu 21, 25 ja 26 §:ssä säädettyihin seuraamuksiin.

Momentin 3 kohdan mukaan myyjä vastaa asuntoon kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista, joita koskeva maksuvelvollisuus syntyy ennen asunnon hallinnan luovutusta. Esimerkkinä tällaisesta maksusta voidaan mainita kiinteistövero tapauksissa, joissa kunkin kiinteistöllä olevan asunnon omistaja maksaa osuutensa kiinteistöverosta erillään yhtiövastikkeesta. Vastuu julkisoikeudellisista maksuista jakautuisi sen mukaan, syntyykö sitä koskeva maksuvelvollisuus ennen asunnon hallinnan luovutusta vai koosta sen jälkeen. Ratkaisevaksi muodostuisi näin ollen maksun perimisajankohta. Myyjä vastaa maksuista, jotka tulevat suoritettavaksi hänen hallinta-aikanaan ja ostaja maksuista, jotka tulevat suoritettavaksi hänen hallinta-aikanaan.

Momentin säännösten mukaan kustannusten jakautuminen osapuolten kesken määräytyisi asunnon hallinnan luovutusajankohdan mukaan. Ratkaiseva merkitys on, 2 momentista ilmeneviä tapauksia lukuun ottamatta, tosiasiallisella hallinnan luovutuksen ajankohdalla. Jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy myyjän puolella olevasta syystä, myös kustannusvastuun siirtymisajankohta lykkäytyy siten vastaavasti.

Pykälän 2 momentissa on säännös kustannusten jakamisesta siinä tapauksessa, että asunnon luovutus viivästyy ostajan puolella olevan seikan, esimerkiksi maksuviivästyksen vuoksi. Tällöin vastuu 1 momentissa tarkoitetuista kustannuksista siirtyy ostajalle siitä lähtien, kun asunnon hallinnan luovutuksen olisi pitänyt tapahtua. Myyjällä on tällöin oikeus vaatia maksamistaan kustannuksista korvausta ostajalta. Jos kuitenkin ostajan viivästys johtaa kaupan purkamiseen, kustannukset jäävät myyjän vastattaviksi aivan kuin kauppaa ei olisi solmittu.

Pykälän säännökset kustannusten jaosta koskevat ainoastaan myyjän ja ostajan keskinäistä sopimussuhdetta. Niillä ei ratkaista sitä, kuka vastaa kyseisistä kustannuksista suhteessa asuntoyhteisöön tai muihin velkojiin. Muualla lainsäädännössä on nimenomaisia säännöksiä

siitä, joka vastaa kyseisistä kustannuksista suhteessa muihin tahoihin. Pykälän 3 momentissa on tiedotusluonteinen viittaus asunto-osakeyhtiölakiin uuden omistajan yhtiövastikkeen maksamista koskevasta vastuusta. Asunto-osakeyhtiölain 6 §:n mukaan uusi osakkeenomistaja on vastuussa yhtiövastikkeen maksamisesta omistusoikeuden siirtymisestä lähtien. Lisäksi uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa tämän laiminlyömistä yhtiövastikkeesta enintään kolmelta kuukaudelta ennen omistusoikeuden siirtymistä uudelle omistajalle.

Pykälän 4 momentissa olevan viittaussäännöksen mukaan asuntokaupasta johtuvan leimaveron maksamisvelvollisuutta ostajan ja myyjän välisessä suhteessa koskevaa 6 luvun 6 §:n säännöstä sovelletaan vastaavasti myös 4 luvun mukaisiin asuntokauppoihin.

6 §. *Vaaranvastuu.* Pykälän 1 momentin mukaan myyjällä on vaaranvastuu siitä, että asunto tuhoutuu tai vahingoittuu ostajasta riippumattomasta syystä ennen kuin se luovutetaan ostajan hallintaan. Vaaranvastuu siirtyy siten ostajalle samanaikaisesti kuin asunnon hallinta. Jos asunto tuhoutuu tai vahingoittuu vaaranvastuun ollessa myyjällä, tästä saattaa seurata, että myyjä ei voi täyttää kauppasopimusta sen ehtojen mukaisesti. Tällöin tulevat sovellettavaksi joko myyjän viivästystä tai virhettä koskevat säännökset.

Pykälän 1 momentissa on poikkeussäännös sen tilanteen varalta, että asunnon hallinnan luovutus viivästyy ostajan puolella olevasta syystä, esimerkiksi sen vuoksi, että ostaja viivästyy loppukauppahinnan maksamisessa. Tällöin vaaranvastuu asunnosta siirtyy ostajalle silloin, kun asunnon hallinnan luovutuksen olisi pitänyt tapahtua. Edellytyksenä kuitenkin on, että myyjä on tehnyt sen, mitä luovutus häneltä edellyttää. Asunnon tulee siis olla luovutusvalmis. Eri asia on, että jos perustajakas tai muu myyjä on laiminlyönyt järjestää asunnolle asianmukaisen vakuutusturvan, hänelle voi tällä perusteella syntyä korvausvastuu ostajaan nähden.

Jos vaaranvastuu on ostajalla ja asunto tuhoutuu tai vahingoittuu myyjästä riippumattomasta syystä, ostajan on 2 momentin mukaan tästä huolimatta maksettava kauppahinta.

Pykälä vastaa periaatteiltaan kauppalaain 12 ja 13 §:ää sekä kuluttajansuojalain 5 luvun 6 §:ää.

Seuraamukset kaupan kohteen luovutuksen viivästymisestä uuden asunnon kaupassa

Kauppalaain 22 §:n mukaan myyjän viivästys on kyseessä silloin, kun luovutusta ei lainkaan tapahdu tai se tapahtuu liian myöhään eikä tämä johdu ostajasta tai ostajan puolella olevasta seikasta. Tämä yleinen periaate koskee käytännössä myös asuntokauppaa.

7 §. *Oikeus pidättyä maksusta.* Pykälän 1 momentti koskee tilanteita, joissa jonkin ennen asunnon hallinnan luovutusta maksettavan kauppahintaerän erääntymisajankohtana on perusteltua aihetta olettaa, että asunnon hallinnan luovutus tulee viivästymään. Mainitunlainen oletamus voi perustua esimerkiksi siihen, että rakentamishanke on myöhässä aikataulusta tai siihen, että perustajaurakoitsijan havaitaan olevan vakavissa taloudellisissa vaikeuksissa, joiden vuoksi urakan oikea-aikainen loppuunsaattaminen on vaarantunut. Tällaisissa tapauksissa ostajalla olisi oikeus pidättyä erääntyvän kauppahintaerän maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa tai että sopimuksen täyttämisestä asetettu vakuus riittää turvaamaan ostajan oikeudet. Ostajan oikeus pidättyä tämän säännöksen nojalla kauppahintaerän maksamisesta merkitsee, että myyjällä ei ole oikeutta viivästysseuraamuksiin, esimerkiksi viivästyskorkoon, siltä ajalta, jonka maksu ostajan oikeutetun maksusta pidättymisen vuoksi lykkääntyy.

Kauppalaain 61 § sisältää samankaltaisia säännöksiä ostajan oikeudesta pidättyä omasta suorituksestaan myyjän ennakoidun sopimusrikkomuksen perusteella kuin nyt esillä oleva 4 luvun 7 §. Pidätysoikeuden käyttämisen edellytykset on kuitenkin ilmaistu hieman toisin kuin kauppalaissa. Tämä liittyy siihen, että luvun 9 §:ssä, joka koskee ostajan oikeutta purkaa kauppa myyjän ennakoidun viivästyksen vuoksi, on käytetty kauppalaista poikkeavaa sanamuotoa.

Pykälän 2 momentti koskee tapauksia, joissa asunnon hallinnan taikka asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavan asiakirjan luovutusajankohta on jo käsillä, mutta myyjä myöhästyy luovutusvelvollisuutensa täyttämisessä. Säännöksen mukaan ostajalla on oikeus pidättyä suorittamasta kauppahintaa, jos asunnon hallinta taikka asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja on kauppahinnan erääntyessä luovuttamatta ja tämä johtuu myy-

jän viivästyksestä. Näissäkin tapauksissa oikeutettu maksusta pidättäminen merkitsee, että myyjä ei maksun lykkääntymisen vuoksi voi kohdistaa ostajaan viivästysseuraamuksia. Kauppahinnan maksamisesta pidättäminen voi jatkua siihen asti, kunnes myyjä täyttää velvollisuutensa eli luovuttaa asunnon hallinnan taikka osakekirjan tai muun asunnon omistustai hallintaoikeutta osoittavan asiakirjan. Tämän jälkeenkin ostaja saa kuitenkin pidättäjämaksamasta sellaista rahamäärää, joka mahdollisesti on tarpeen viivästyksestä aiheutuneen vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi. Kauppalaissa vastaava säännös ostajan oikeudesta pidättäjä kauppahinnan maksamisesta on 42 §:ssä. Lakiehdotus on kuitenkin seikkaperäisempi kuin mainittu kauppalaain säännös.

8 §. *Kaupan purku myyjän viivästyksen vuoksi.* Pykälän 1 momenttiin sisältyvän pääsäännön mukaan ostaja saa purkaa kaupan, jos myyjän sopimusrikkomus on olennainen. Viivästyksen olennaisuutta on kussakin yksittäistapauksessa arvioitava ostajan kannalta. Arvioinnin mittapuuna on kuitenkin aina objektiivinen. Kyseisen yksittäisen ostajan oma käsitys viivästyksen olennaisuudesta ei siten ole ratkaiseva, jos viivästyksiä ei voida pitää olennaisena pidettäessä silmällä vastaavassa tilanteessa olevaa ostajaa yleensä. Säännös vastaa kuluttajansuojalain 5 luvun 9 §:n 1 momenttia. Vastaava, joskin sanamuodoltaan hieman poikkeava säännös on kauppalaain 25 §:n 1 momentissa. Kauppalaain mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos sopimusrikkomuksella on hänelle olennainen merkitys ja myyjä tiesi sen tai hänen olisi pitänyt se tietää. Myyjän tietoisuuteen viittaavaa kriteeriä ei tässä lakiehdotuksessa ole pidetty tarpeellisena, koska lähtökohdana on, että viivästyksen tulee objektiivisesti arvioiden olla olennainen, ja asuntokaupassa myyjä on säännönmukaisesti selvillä sopimuksen täyttämisaikankohdan merkityksestä ostajille yleensä sekä viivästyksen vaikutuksista mahdolliseen asunnonvaihtoketjuun.

Ostajalle on tavallisesti tärkeää saada ostamansa asunto käyttöönsä sovittuna ajankohtana. Sisäänmuuttoajankohdan lykkääntyminen saattaa johtaa ostajan kannalta vaikeaan tilanteeseen etenkin, koska vanha asunto on useimmiten jo myyty uuden asunnon hankinnan rahoittamiseksi ja poismuuttopäivä sovittu pitäen silmällä uuden asunnon sovittua luovutusajankohtaa. Näin ostaja saattaa puolestaan viivästyä suhteessa omaan sopimuskump-

paniinsa ja sama viivästys heijastuu läpi koko asunnonvaihtoketjun. Sen vuoksi jo suhteellisen lyhytkin viivästys saattaa olla ostajalle merkitykseltään olennainen. Toisaalta on ilmeistä, että ostajalle ei viivästystilanteessa useinkaan ole hyötyä kaupan purkamisesta, ellei hänelle ole tarjolla sopivaa muuta asuntoa, johon hän voi muuttaa niin pian, että viivästyksen enemmän vaikutukset on tätä kautta mahdollista välttää. Voidaankin olettaa, että ostaja yleensä haluaa välttää kaupan purkamista viivästystilanteissa. Näin ollen ei ole odotettavissa, että purkuseuraamukseen käytännössä tullaan turvautumaan kovinkaan usein.

Pykälän 1 momentin olennaisuussääntöä täydentää 2 momentissa oleva, kauppalaain 25 §:n 2 momenttia ja kuluttajansuojalain 5 luvun 9 §:n 2 momenttia vastaava lisäaikasäännös. Sen mukaan ostaja voi halutessaan asettaa myyjälle määrätyn lisäajan sopimuksen täyttämistä varten. Lisäajan asettaminen on ostajan oikeus mutta ei velvollisuus. Ostaja voi siten aina nojautua pelkästään 1 momentin olennaisuussääntöön ja purkaa sopimuksen ilman lisäaikamenettelyä. Jos myyjä ei täytä sopimusta lisäajan kuluessa, ostaja saa purkaa kaupan ilman että olisi erikseen selvítettävä, onko viivästys ollut olennainen. Edellytyksenä on kuitenkin, ettei lisäaika ole ollut olosuhteet huomioon ottaen kohtuuttoman lyhyt. Välttääkseen sopimuksen purkamisen lisäajan kuluttua myyjän on näin ollen syytä jo lisäajan asettamisen yhteydessä ilmoittaa ostajalle, mikäli hän pitää lisäaikaa kohtuuttoman lyhyenä.

Lisäajan asettaminen ei edellytä erityisten muotovaatimusten noudattamista. Lisäajan tulee kuitenkin olla pituudeltaan määrätty. Sitä vastoin ei ole välttämätöntä, että ostaja on nimenomaisesti ilmaissut tulevaisuuden purkamaan sopimuksen, jos myyjä ei täytä sopimusta lisäajan kuluessa.

Lisäajan asettaneen ostajan ei ole pakko purkaa sopimusta, vaikka myyjä ei täyttäisi sopimusta lisäajan kuluessa. Ostaja, joka asettaa myyjälle lisäajan, on toisaalta itekin sidottu asettamaansa aikaan sillä tavoin, että ostaja ei lisäajan kuluessa saa purkaa kauppaan 1 momentin olennaisuussääntöön vedoten, paitsi jos myyjä ilmoittaa, ettei hän tule täyttämään sopimusta lisäajan päättymiseen mennessä.

Pykälän 3 momentin säännös rajoittaa ostajan oikeutta purkaa sopimus myyjän viivästyksen perusteella, jos viivästys johtuu säännöksessä mainitusta rakennus- taikka korjaus- tai

perusparannustyötä kohdanneesta esteestä. Säännös poikkeaa kauppalaista myyjän eduksi: kauppalaan mukaan viivästyksen syy ei lainkaan vaikuta ostajan purkuoikeuteen. Kun kaupan kohteena on rakentamisvaiheessa myytävä asunto, on kuitenkin katsottu perustelluksi rajoittaa ostajan purkuoikeutta silloin, kun asunnon hallinnan luovutus viivästyy säännöksessä kuvatusta, ennalta-arvaamattomasta ja myyjän sekä rakentajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä. Tämä johtuu ennen muuta siitä, että rakentamishankkeen rahoitus riippuu yleensä olennaisesti ostajien jo rakentamisvaiheessa suorittamista kauppahintaeristä. Jos sovellettaisiin normaaleja purkusäännöksiä ja monet asunnonostajista käyttäisivät purkuoikeuttaan, tämä voisi olla omiaan aiheuttamaan myyjälle rahoitusvaikeuksia ja vaarantamaan rakentamishankkeen toteutumisen tai ainakin viivästyttämään sitä.

Säännös tulee sovellettavaksi, jos myyjän viivästys johtuu rakentamis- tai korjausrakentamistyötä kohdanneesta esteestä, joka on myyjän ja työhön osallistuvien urakoitsijoiden sekä näiden käyttämien tavarantoimittajien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ja jota ei ole kohtuudella voitu ottaa huomioon kauppaa tehtäessä. Lisäksi edellytetään, että este on luonteeltaan sellainen, ettei sen seurauksia voida kohtuudella välttää eikä voittaa. Tässä tapauksessa pääsääntönä olisi, että ostaja ei saa viivästyksen vedoten purkaa kauppaa, ellei viivästys ylitä 60 päivää. Yli kaksi kuukautta kestävä viivästys on asunnon kaupassa aina pidettävä niin olennaisena, että ostajan tulee voida purkaa kauppa huolimatta siitä, että viivästyksen syynä on säännöksessä tarkoitettu suorituseste.

Momentissa on kuitenkin myös erityissäännös sellaisia yksittäistapauksia varten, joissa edellä mainittu 60 päivän sääntö osoittautuu ostajan kannalta kohtuuttomaksi. Näin saattaa käydä varsinkin, jos ostajan rahoitusjärjestelyt vaarantuvat viivästymisen seurauksena tai jos hän joutuu maksamaan taloudelliseen tilanteeseensa nähden huomattavan suuria viivästyskorvauksia sen vuoksi, että poismuutto entisestä asunnosta viivästyy. Jos ostaja tämänkaltaisista tai muista syistä joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen, mikäli hän ei 60 päivän säännön vuoksi voisi purkaa kauppaa, hänellä olisi oikeus purkuun huolimatta siitä, että suorituseste on kestänyt tätä lyhyemmän ajan. Voidakseen vedota tähän erityissäännökseen osta-

jan on osoitettava viivästyksen johtavan hänen kannaltaan kohtuuttomaan tilanteeseen.

Pykälän 4 momentin mukaan ostaja ei saa viivästyksen vuoksi purkaa kauppaa enää sen jälkeen, kun myyjä on luovuttanut asunnon hallinnan ja edellä mainitut asiakirjat ostajalle. Säännös rajoittaa ostajan purkuoikeutta siitä, mikä se olisi kauppalaan 29 §:n mukaan. Kauppalaan mukaan ostajan on ilmoitettava kaupan purkamisesta kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän sai tiedon tavarantoimittajasta. Asuntokaupassa tilanne on kuitenkin toisenlainen kuin tavarantoimittajan kaupassa, jossa, etenkin kun kysymys on kaukokaupasta, tavarantoimittajan luovutus saattaa tapahtua ilman että ostaja on tietoinen sen ajankohdasta. Asuntokaupassa kaupan kohteen luovutus edellyttää säännönmukaisesti ostajan myötävaikutusta. Asunnon ja siihen liittyvien asiakirjojen hallinnan luovuttaminen muuttaa kaupan toteutumisen kannalta keskeistä asiantilaa niin olennaisesti, että ostajan voidaan aina edellyttää tekevän purkupäätöksen ennen kuin kaupan kohde luovutetaan. Tätä myöhemmin tapahtuvaa purkua myyjän viivästyksen perusteella ei siten ole tarvetta sallia. Purkuoikeuden menettämisestä huolimatta ostaja säilyttää edelleen oikeutensa vaatia viivästyksen johdosta vahingonkorvausta.

9 §. *Purku ennakkoidun viivästyksen vuoksi.* Pykälä koskee niin sanottua ennakkoviivästystä eli tilannetta, jossa myyjä ei ole vielä joutunut viivästyksen, mutta jossa sellainen on odotettavissa. Kaupan purkaminen tulee säännöksen mukaan kysymykseen, kun on painavia syitä olettaa, että viivästys tulee tapahtumaan ja että se oikeuttaisi ostajan purkamaan sopimuksen. Ennakoidun viivästyksen tulee siten olla olennainen taikka, 8 §:n 3 momentissa tarkoitettua tilanteesta, todennäköiseltä kestoltaan yli 60 päivää tai johtaa tätä lyhyemmästä kestostaan huolimatta ostajan kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen.

Purkaminen ennakkoviivästyksen perusteella voi tulla kysymykseen vasta, kun viivästys ja sen olennaisuus on hyvin todennäköinen. Kauppalaan vastaavan säännöksen (62 §) mukaan vaaditaan, että on käynyt selväksi, että purkuun oikeuttava sopimusrikkomus tulee tapahtumaan. Lakiehdotuksen mukaan purkukynnys ei olisi aivan yhtä ankara, koska ostajana on yleensä kuluttaja, jolta ei ole kohtuullista edellyttää niin varmaa tilannearviota kuin kauppalaissa, jossa ensisijaisesti pidetään silmällä elinkeinonharjoittajien välisiä

kauppoja. Lisäksi uuden asunnon kaupassa on etenkin ostajatahon tyypillisesti vaikea arvioida tarkalleen, miten rakentamisvaiheessa ilmenevät ongelmat tulevat vaikuttamaan hankkeen valmistumiseen. Näistä syistä ehdotetaan, että ostaja voisi purkaa kaupan, jos on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan. Säännös saattaa tulla sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun rakennus- tai korjausrakennustyö on niin selvästi myöhässä aikataulusta, että suurella todennäköisyydellä voidaan päätellä asunnon valmistumisen viivästyvän purkuun oikeuttavalla tavalla. Toinen esimerkki tilanteesta, jossa kaupan purkaminen ennakoitujen viivästyksen vuoksi saattaa tulla kysymykseen on, että myyjän taloudellinen tilanne on muodostunut niin huonoksi, että hänellä on vaikeuksia hankkia rakennustöitä varten tarvittavia materiaaleja ja tällaisesta rahoitusvaikeuksien vuoksi käy todennäköiseksi, ettei asunto tule valmistumaan ajoissa.

Purkuoikeuden arviointi tapahtuu ostajan vastuulla. Jos myöhemmin todetaan, ettei edellytyksiä kaupan purkamiselle ollut olemassa, tilanne tulisi arvioitavaksi samalla tavoin kuin ostajan peruuttaessa kaupan. Tästä on säännökset luvun 32 §:ssä.

Myyjä voi omilla toimillaan vaikuttaa siihen, voidaanko purkamiseen oikeuttavan ennakkoviivästyksen katsoa olevan käsillä. Voidakseen arvioida viivästyksen todennäköisyyttä ja olenaisuutta ostajan lienee käytännössä useimmiten otettava yhteyttä myyjään asiaan liittyvien tietojen hankkimiseksi. Myyjä voi tällöin antaa ostajalle sellaisen selvityksen mahdollisuuksistaan sopimuksen täyttämiseen esimerkiksi rakentamisaikataulua nopeuttamalla, ettei viivästystä voida enää pitää etukäteen ilmeisenä.

10 §. *Myyjän tiedustelu viivästystilanteessa.* Pykälä koskee tilannetta, jossa sopimuksen täyttäminen on viivästynyt tai tulee viivästyttämään ja myyjä ehdottaa sopimuksen täyttämiseksi uutta ajankohtaa. Jos myyjä tiedustelee ostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksestä huolimatta uutena ajankohtana tapahtuvan sopimuksen täyttämisen, ostaja menettää oikeutensa purkaa kauppa viivästyksen vuoksi, jollei hän vastaa kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan ja jos myyjä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa. Kohtuullisen reagointiajan pituus on arvioitava tapauskohtaisten olosuhteiden mukaan. Asiaan vaikuttaa luonnollisesti muun muassa myyjän ehdottaman lisäajan pituus.

Säännös vastaa pääosin kauppalaain 24 §:ää. Ostajan vastaamisvelvollisuus on kuitenkin rajoitettu vain tilanteeseen, jossa myyjä nimenomaisesti pyytää ostajan vastausta. Asuntokaupassa ostajalta ei voida edellyttää samanlaista liike-elämän kauppatapojen tunteamista kuin elinkeinonharjoittajilta, joten pelkkä ilmoitus suorituksen täyttämisaajan lykkäämisestä ei vielä asettaisi ostajalle velvollisuutta purkuoikeuden menettämisen uhalla vastata ilmoitukseen.

Säännös voi tulla sovellettavaksi myös siinä tapauksessa, että ostaja on 8 §:n 2 momentin mukaisesti asettanut myyjälle tietyn lisäajan sopimuksen täyttämiseen. Jos ostaja on ilmoittanut myyjälle edellyttävänsä asunnon hallinnan luovuttamista kuukauden kuluttua alunperin sovitusta luovutusajasta, mutta myyjä vastaa ilmoitukseen pyytämällä ostajaa ilmoittamaan, olisiko luovutusajankohtaa mahdollista lykätä vielä kahdella lisäviikolla, ostajan on yleensä ilmoitettava myyjälle, mikäli hän ei hyväksy myyjän ehdotusta. Ostaja voi kuitenkin jo lisäaikaa asettaessaan tehdä selväksi, ettei hän tule hyväksymään enempiä viivästyksiä. Tällöin ostajalla ei enää ole velvollisuutta vastata myyjän lisäaikapyyntöön.

Myyjän on täsmällisesti yksilöitävä ehdottamansa uusi määräaika. Pelkkä ilmoitus siitä, että myyjä aikoo viivästyksestä huolimatta vielä täyttää sopimuksen, ei johda siihen, että ostajan olisi reagoitava ilmoitukseen purkuoikeuden menettämisen uhalla.

11 §. *Vahingonkorvaus myyjän viivästyksen vuoksi.* Pykälässä säädetään myyjän vahingonkorvausvastuusta viivästyksistä. Kauppalaissa ja kuluttajansuojalaissa noudatetun periaatteen mukaisesti vahingot on jaettu välittömiin ja välillisiin vahinkoihin siten, että myyjän vastuu välillisistä vahingoista on lievempi kuin välittömistä vahingoista.

Pykälän 1 momentin mukaan myyjän on yleensä korvattava ostajalle vahinko, joka tälle on viivästyksen vuoksi aiheutunut. Korvattavaa vahinkoa olisivat esimerkiksi ostajalle koituvat ylimääräiset kustannukset tilapäisestä majoituksesta, tilapäiset muutokustannukset ja tilapäisen muuton vuoksi lisääntyneet elinkustannukset kuten normaalia korkeammat työmatkakustannukset. Jos ostaja joutuu viivästyksen vuoksi lykkäämään poismuuttoaan ja hän joutuu tämän johdosta maksamaan viivästyskorvauksia edellisen asunnon ostajalle,

voivat myös nämä suoritukset olla korvattavaa vahinkoa.

Säännöksen mukaan myyjä voi kuitenkin vapautua korvausvelvollisuudesta, jos hän osoittaa, että viivästys johtuu hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä. Esteen on lisäksi oltava sellainen, ettei myyjä olisi voinut kohtuudella välttää eikä voittaa sen seurauksia. Säännös vastaa kauppalaain 27 §:n 1 momenttia ja kuluttajansuojalain 5 luvun 10 §:n 1 momenttia.

Pykälän 2 momentti täydentää 1 momenttia sellaisten tapausten osalta, joissa viivästys johtuu urakoitsijasta tai muusta henkilöstä, jota myyjä tai urakoitsija on käyttänyt apunaan sopimuksen tai sen osan täyttämiseksi, tai tällaisen henkilön tavarantoimittajasta. Tällöin myyjä voisi vapautua korvausvelvollisuudesta vain, jos 1 momentin mukaiset vastuuvapauden edellytykset täyttyvät sekä myyjän itsensä että säännöksessä mainitun kolmannen henkilön osalta. Esimerkiksi perustajaurakoitsijan tavarantoimittajan viivästykseen osalta vaadittaisiin, että tavarantoimittajan viivästys johtuu 1 momentissa tarkoitettusta esteestä ja että tämä viivästys puolestaan muodostaa myyjänä olevalle perustajaurakoitsijalle samanlaisen esteen esimerkiksi sen vuoksi, että kysymyksessä on sellainen rakennusosa, jonka hankkiminen muualta ei ole mahdollista. Säännös vastaa periaatteiltaan kauppalaain 27 §:n 2 momenttia ja kuluttajansuojalain 5 luvun 10 §:n 2 momenttia.

Pykälän 3 momentista ilmenee ero välittömän ja välillisen vahingon korvaamisen kesken. Kun 1 momentin mukaan myyjä vastaa ostajalle aiheutuvista vahingoista niin sanotun kontrollivastuuperiaatteen mukaan, 3 momentissa rajoitetaan myyjän vastuuta niin, että vastuu välillisistä vahingoista syntyy vain sillä edellytyksellä, että viivästys tai vahinko johtuu huolimattomuudesta myyjän puolella. Vastavaanlainen vastuuperusteiden erotelu käy ilmi kauppalaain 27 §:n 3 ja 4 momentista sekä kuluttajansuojalain 5 luvun 10 §:n 3 ja 4 momentista.

Momentissa luetellaan ne vahinkotyyppit, joita pidetään välillisinä vahinkoina. Luettelo on tarkoitettu tyhjentäväksi, joten kaikki muut vahingot olisivat välitöntä vahinkoa. Välillisen vahingon määritelmä on lakiehdotuksessa erillainen kuin kauppalaissa. Tämä johtuu pääosin

siitä, että kauppalaissa on ensisijaisesti pidetty silmällä elinkeinonharjoittajien välisiä kauppajia, joiden yhteydessä ostajalle aiheutuvat vahingot ovat paljolti toisenlaisia kuin asuntokaupassa.

Välillistä vahinkoa olisi ensinnäkin tulon menetys, joka ostajalle aiheutuu sopimusrikkomuksen tai siihen liittyvien toimenpiteiden vuoksi. Tällaista vahinkoa saattaa syntyä esimerkiksi silloin, kun ostaja joutuu käyttämään työaikaansa sopimusrikkomuksesta aiheutuneen tilanteen selvittämiseksi tai sopimusrikkomuksen edellyttämien järjestelyjen hoitamiseksi ja menettää tämän vuoksi ansiotuloa. Välillistä vahinkoa on myös vuokratulon lykkäytyminen, kun asuntoa ei saada vuokralaisen käyttöön sovittuna ajankohtana. Tulon menetystä olisi myös ostajan mahdollisen vanhan asunnon jälleenmyynnin epäonnistumisen tai viivästymisen aiheutuva myyntivoiton menetys, sikäli kuin olosuhteet kaupan yhteydessä ovat sellaiset, että tällainen menetys ylipäänsä on korvattavaa vahinkoa.

Toinen välillisen vahingon tyyppi on asunnon käyttöhyödyn olennainen menetys, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, ja siihen rinnastettava olennainen haitta. Ostaja voisi siten saada korvausta esimerkiksi tilapäisen asumisen aiheuttamasta olennaisesta epämuikavuudesta ja uuden asunnon käyttöön saamisen lykkäytymisen aiheuttamasta asumistason olennaisesta laskusta vain, jos viivästys tai vahinko johtuu huolimattomuudesta myyjän puolella. Haitan olennaisuus ja korvaukset tulisivat arvioitavaksi tapauskohtaisesti.

Ehdotettu välillisen vahingon määritelmä eroaa jonkin verran myös kuluttajansuojalain 5 luvun 10 §:n 3 momenttiin sisältyvästä välillisen vahingon määritelmästä. Kuluttajansuojalaissa välillisiin vahinkoihin kuulusivat edellä mainittujen tulon menetyksen ja suoranaista taloudellista vahinkoa aiheuttamattoman käyttöhyödyn menetyksen lisäksi myös vahingot, jotka johtuvat muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta. Sen sijaan nyt esillä olevan asuntokauppalaain kannalta tällaista muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta aiheutuvaa vahinkoa pidettäisiin välittömänä vahinkona. Jos esimerkiksi ostaja joutuu myyjän viivästykseen vuoksi lykkäämään poismuuttoaan edellisestä asunnostaan ja ostajan on edellisen asunnon kauppasopimuksen perusteella maksettava viivästyskorvauksia kyseisen asun-

non ostajalle, voivat nämä suoritukset tulla korvattaviksi välittömänä vahinkona.

Jos momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettua vahinkoa aiheutuu muunlaisen vahingon rajoittamisesta, sitä ei kuitenkaan 4 momentin mukaan tältä osin pidettäisi välillisenä vahinkona. Tällöin korvauksen saaminen ei siis edellyttäisi huolimattomuutta myyjän puolella, vaan oikeus korvaukseen määräytyisi 1 ja 2 momentin mukaan. Säännöksen tarkoituksena on estää se, että ostaja joutuu huonompaan asemaan pyrkiessään rajoittamaan vahinkoaan. Saman kaltainen säännös on kauppalaan 67 §:n 3 momentissa ja kuluttajansuojalain 5 luvun 10 §:n 4 momentissa.

Pykälän 5 momentissa on erityinen vahingonkorvaussäännös sen tapauksen varalta, että myyjän suoritusta kohtaa 1 tai 2 momentissa tarkoitettu este, joka mainittujen säännösten mukaan yleensä vapauttaa hänet vahingonkorvausvastuusta. Momentista ilmenee, että myyjän on tällaisenkin esteen sattuessa kuitenkin viipymättä ilmoitettava ostajalle esteestä ja sen vaikutuksista sopimuksen täyttämismahdollisuuksiin. Jos ostaja saa viipymättä ilmoituksen esteestä ja siitä, millä tavoin esteen voidaan olettaa vaikuttavan sopimuksen täyttämisaikakohtaan, ostajalle voi jäädä riittävästi aikaa järjestellä esimerkiksi entisen asuntonsa myynti- tai vapautumisajankohta taikka kaupan rahoitus niin, että esteen aiheuttaman viivästyksen seuraukset jäävät pienemmiksi kuin jos myyjä ei ilmoita esteestä tai viivyttelö ilmoituksen antamisessa. Jos myyjä laiminlyö ilmoituksen, hän joutuu tämän laiminlyönnin vuoksi korvaamaan ostajalle vahingon, joka olisi voitu välttää, mikäli ilmoitus olisi ajoissa annettu. Mikäli este sinänsä ei täytä vastuuvapaudelle 1 ja 2 momentissa asetettuja edellytyksiä, myös tässä tarkoitettu korvausvelvollisuus seuraa jo mainituista säännöksistä. Vastaavanlainen säännös on kauppalaan 28 §:ssä.

Pykälän 6 momentin mukaan samanlainen oikeus vahingonkorvaukseen kuin ostajalla on ostajan perheenjäsenellä, joka kärsii vahinkoa viivästyksen vuoksi. Ratkaisevaa merkitystä vahingonkorvauksen kannalta ei olisi siten sillä, kuka muodollisesti on myyjän sopimus- kumppanina. Ostajan perheenjäsenillä tarkoitetaan hänen kanssaan samassa taloudessa asuvia henkilöitä. Muodollisilla perhesuhteilla ei olisi ratkaisevaa merkitystä. Toisaalta perheenjäsenenä voi säännöstä sovellettaessa tulla kysymykseen myös henkilö, jonka on tarkoitus

muuttaa kyseiseen asuntoon. Näin on esimerkiksi silloin, kun vanhemmat ostavat asunnon lapsensa käyttöön. Samanlainen säännös on kuluttajansuojalain 5 luvun 10 §:n 5 momentissa.

12 §. *Arvioidun valmistumisajan merkitys.* Pykälä koskee myyjän viivästyksen arvioimista tilanteissa, joissa asunnolle ei ole sovittu täsmällistä valmistumisaikaa. Jos ostajalle on ilmoitettu ainoastaan arvio asunnon valmistumis- tai luovutusajankohdasta, viivästystä koskevat säännökset tulevat pykälän 1 momentin mukaan sovellettaviksi, jos asunnon hallinnan luovutus myöhästyy arvioidusta ajankohdasta enemmän kuin 30 päivää. Koska arvioitu valmistumisaika jo sinänsä ilmaisee, että myyjä ei ehdottomasti halua sitoutua siihen, että asunnon hallinta voidaan luovuttaa ilmoitetun ajankohtana, ostaja ei voi lähteä siitä, että arvioidun valmistumisajan toteutumatta jäämisellä olisi sama merkitys viivästyseuraamusten kannalta kuin kiinteästi sovitun luovutusajankohdan toteutumatta jäämisellä. Toisaalta on selvää, ettei arvioidun valmistumisajankohdan ilmoittaminen voi olla kokonaan vailla merkitystä viivästyseuraamusten kannalta. Ehdotuksen mukaan ostajan olisi varauduttava siihen, että todellinen luovutusajankohta voi poiketa 30 päivällä arvioidusta valmistumisajankohdasta ilman, että hänellä on oikeus viivästyseuraamuksiin. Jos luovutusajankohta poikkeaa arvioidusta tätä enemmän, viivästystä koskevia säännöksiä sovellettaisiin ikään kuin luovutuksen olisi pitänyt tapahtua viimeistään 30 päivänä arvioidun valmistumisajankohdan jälkeen. Poikkeuksena olisi kuitenkin luvun 7 §:n 2 momentissa oleva säännös ostajan oikeudesta pidettyä kauppahinnan maksamisesta. Jos loppukauppahinnan on sovittu erääntyvän sinä ajankohtana, joka on ilmoitettu asunnon arvioiduksi valmistumisajaksi, ostajalla olisi oikeus pidettyä kyseisen erän maksamisesta, kunnes asunnon hallinta tosiasiaassa luovutetaan.

Jos asunnon valmistumisaikaa ei ole lainkaan ilmoitettu, noudatettavaksi tulee luvun 4 §:n 1 momentin säännös, joka edellyttää luovutuksen tapahtuvan kohtuullisessa ajassa kaupanteosta ottaen huomioon vastaavanlaisen asunnon valmistumisen tavanomaisesti edellyttämä aika ja muut olosuhteet.

Pykälän 2 momentin mukaan myyjä saa vedota edellä 1 momentissa olevaan 30 päivän säännökseen vain, jos kauppasopimukseen on

sisällytetty ehto, joka sisällöltään vastaa 1 momenttia. Näin ostaja voisi saada tiedon arvioitujen valmistumisajan merkityksestä suoraan kauppasopimuksesta. Säännökseen sisältyvän tiedottamistarkoituksen vuoksi ei pelkkää viittausta luvun 12 §:n säännökseen voitaisi pitää riittävänä, vaan sopimusehdon tulisi täyttääkseen nyt esillä olevan momentin vaatimukset olla nimenomainen.

13 §. *Myyjän konkurssi.* Pykälän 1 momentissa on viittaus 2 luvun 14 §:ään, jossa on säännöksiä sen tilanteen varalta, että myyjä joutuu konkurssiin ennen rakentamisvaiheen päättymistä.

Pykälän 2 momentti koskee muita kuin 1 momentissa tarkoitettuja tilanteita, joissa myyjä joutuu konkurssiin ennen kuin hän on täyttänyt sopimuksen. Myyjän konkurssipesällä olisi näissäkin tapauksissa mahdollisuus sitoutua kauppaan. Se edellyttäisi kuitenkin täyden vakuuden asettamista sopimuksen täyttämiseksi. Jos konkurssipesä ei ilman aiheutonta viivytystä ilmoita, että se haluaa sitoutua kauppaan, tai aseta tarvittavaa vakuutta, ostajalla olisi oikeus purkaa kauppa.

Uuden asunnon virhe

14 §. *Yleinen virhesäännös.* Asunnolla on tässä yhteydessä ymmärrettävä kaupan kohdetta kokonaisuudessaan. Virhearvioinnissa voi siten olla merkitystä itse huoneiston ominaisuuksien ja siitä annettavien tietojen ohella myös seikoilla, jotka koskevat talon asuntoihin liittyviä yleisiä tai asuntokohtaisia tiloja kuten esimerkiksi yhteisiä porrastiloja, huolto-, säilytys- ja varastotiloja tai pesu- ja kuivaushuoneita.

Pykälän 1 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se poikkeaa siitä, mitä kaupan osapuolet ovat sopineet tai mitä heidän voidaan katsoa sopineen asunnon ominaisuuksista, materiaaleista, varustuksesta, laatutasosta ja muista seikoista. Asunnossa on siten virhe esimerkiksi, jos lattioissa on sovitun tammiparketin sijasta mäntyparketti tai jos asunnon varustukseen kuuluva jääkaappi on tilavuudeltaan sovitun pienempi. Ostajalla on lähtökohteisesti oikeus sopimuksen mukaiseen suoritukseen, joten virheen olemassaoloon ei vaikuta, että sopimuksesta poikkeava suoritus saattaa olla rahallisesti arvoltaan samanveroinen tai jopa kalliimpi kuin sopimuksen mukainen suoritus. Esimerkiksi koolattamatto saattaa suu-

remmasta arvostaan huolimatta olla allergiasta kärsivän henkilön kannalta huomattavampi ratkaisu kuin alunperin sovitun muovimatto. Arvovierailulla saattaa kuitenkin joissakin tapauksissa olla vaikutusta virheen seuraamuksiin, esimerkiksi mahdollisuuteen vaatia hinnanalennusta.

Sopimuksen sisältöä arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota olosuhteisiin kokonaisuudessaan. Rakentamisvaiheen aikana tehdyiltä uuden asunnon kaupoilta 2 luvun 11 §:n 1 momentin mukaan edellytetystä kirjallisesta muodosta ei seuraa, että vain kirjalliset sopimusedot olisivat päteviä. Kirjallista sopimusta voidaan täydentää suullisestikin, joten virhearvioinnissa on aina kiinnitettävä huomiota myös suullisesti sovituihin ehtoihin sekä siihen, mitä olosuhteet huomioiden voidaan katsoa edellytetyn ilman nimenomaista kirjallista tai suullista tahdonilmaisua.

Pykälän 1 kohdan mukaisessa virhearvioinnissa on ratkaisevaa, mitä on sovitun tai voidaan katsoa sovitun. Pykälän 2-5 kohdan mukaisissa virhemäärittelyissä on puolestaan kysymys yleisistä vaatimuksista, joita uudelle asunnolle voidaan kohtuudella asettaa. Näistä ainakin 3 ja 4 kohdassa mainitut seikat ovat luonteeltaan sellaisia, ettei ole perusteltua, että niistä voitaisiin poiketa kuluttajan vahingoksi edes sopimuksin.

Pykälän 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa kaupantekoaikana voimassa olevissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia. Säännöksessä tarkoitetaan siis laissa tai sitä alemmanasteisissa säädöksissä taikka viranomaisen päätöksissä asetettuja vaatimuksia. Asunto on säännöksen mukaan virheellinen, jos se ei täytä tällaisiin virallismääräyksiin sisältyviä vaatimuksia, olipa kyseessä suunnitteluun tai rakenteisiin liittyvä vaatimus tai esimerkiksi kaavamääräyksiin sisältyvä vaatimus. Rakentamista koskevia laatu- ynnä muita säännöksiä tai määräyksiä on muun muassa rakennusasetuksessa, rakentamismääräyskokoelmassa ja kuntien rakennusjärjestyksissä. Asunnossa on virhe myös siinä tapauksessa, että rakennusvalvontaviranomainen olisi epähuomiossa tai virheellisin perustein hyväksynyt sittemmin säännösten vastaiseksi osoittautuneen rakennuksen. Asunnossa on niin ikään virhe, jos asunto on joltain osin rakennusluvasta poiketen vastainen.

Asunnon tulee säännöksen mukaan vastata kaupantekoaikana voimassa olevia vaatimuksia. Tämä perustuu siihen, että koska

asunto myydään ostajalle uutena, ostajan on voitava lähteä siitä, että asunto kaikilta osin vastaa uudelle asunnolle asetettavia senhetkisiä vaatimuksia. Viranomaisten asiana on tässä tarkoitettuja säännöksiä tai määräyksiä voimaan saatettaessa harkita, minkälaisin siirtymäsäännöksiin kyseinen säädös tai päätös on varustettava. Siirtymäsäännösten yhteydessä tulee muun muassa otetuksi huomioon se, onko kyseiset vaatimukset mahdollista ja taroituksenmukaista saattaa voimaan sellaisella aikataululla, että ne tulisivat vaikuttamaan jo konkreettisesti suunnittelu- tai toteuttamisvaiheessa oleviin rakentamishankkeisiin. Jos näin on, asunnon tuottajan olisi huolehdittava vaatimusten noudattamisesta ja vastattava siitä myös sopimusoikeudellisesti asunnonostajille.

Jos asunnon poikkeaminen voimassa olevasta säännöksestä tai määräyksestä johtuu siitä, että asunto on jo ollut valmiina kyseisen normin voimaan tullessa, eikä muutostöitä ole tehty, myyjä saattaa välttyä virhevastuulta kertomalla ennen kaupantekoa ostajalle selkeästi asunnon poikkeamisesta uudesta normista sekä poikkeamisen merkityksestä. Luvun 16 §:n 1 momentin mukaan ostaja ei nimittäin voi virheenä vedota seikkaan, josta hän on tiennyt kauppaa tehtäessä.

Pykälän 3 kohdan mukaan asunnossa olisi virhe, jos sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti epäillä aiheutuvan haittaa terveydelle. Virheenä voitaisiin vedota esimerkiksi siihen, että käytetyt rakenteet osoittautuvat myöhemmin vaarallisen heikoiksi tai että asunnossa käytetty rakennusmateriaali, esimerkiksi maali tai pintakäsittelyaine osoittautuu myrkylliseksi tai allergisoivaksi. Terveydelle aiheutuvan vaaran arvioinnissa lähtökohtana olisi pidettävä objektiivista haitallisuutta. Näin asunnossa olisi virhe esimerkiksi, jos maalista haihtuvien höyryjen todettaisiin tai perustellusti epäiltäisiin aiheuttavan vaaraa ihmisten terveydelle yleensä. Jos sen sijaan haittaa aiheutuisi vain pienelle kyseiseen aineeseen erityisen herkästi reagoivalle ihmisryhmälle, asuntoa ei voitaisi pitää virheellisenä pelkästään tämän poikkeuksellisen seikan vuoksi. Eri asia on, että asunto saattaa tällöinkin olla virheellinen esimerkiksi sen vuoksi, että myyjä on ollut tietoinen ostajan olosuhteista, esimerkiksi allergisuudesta tietylle materiaalille, mutta antanut materiaaleista puutteellisen tiedon tai jättänyt ostajalle tarpeellisen tiedon kokonaan antamatta.

Pykälän 4 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti tai muuten ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Arvioitaessa, täyttääkö asunto hyvän rakentamistavan vaatimukset, olisi otettava huomioon muun muassa rakennuksen rakenneratkaisut, rakennusmateriaalit, rakentamismenetelmät sekä rakentamisolosuhteiden asettamat vaatimukset. Vertailukohtana olisivat rakentamisen yleiset laatuvaatimukset sekä rakentamisessa yleisesti hyväksi ja sopivaksi havaitut materiaalit ja menetelmät. Asunnon tulee kestää tavanomaista asumiskäyttöä, Suomen ilmasto-olosuhteita ja sen ympäristön erityisololoja, johon asunto on rakennettu. Säännöksen vastaisena saatettaisiin pitää esimerkiksi tarkoitukseensa huonosti sopivien rakennusmateriaalien tai työtapojen käyttämistä tai kekiluonteisten rakenneratkaisujen tai materiaalien käyttämistä ilman riittävää varmuutta niiden kestävydestä ja laadusta.

Vaatimukset hyvän rakentamistavan noudattamisesta ja ammattitaitoisesta suorituksesta ovat osaksi keskenään päällekkäisiä. Hyvä rakentamistapa pitää sisällään sellaisia rakentamista koskevia menettelytapoja, joiden osalta ammattitaitovaatimuksen sisältö on erityisen vakiintunut ja konkretisoitunut. Yleinen ammattitaitovaatimus on tätä laajempi käsite: virhearvioinnin kohteena olevaa seikkaa voidaan arvostella rakennusalan yleisten ammattitaitovaatimusten valossa riippumatta siitä, onko juuri kyseisen seikan osalta osoitettavissa tai yksilöitävissä, että tietty menettelytapaa edustaa niin sanottua hyvää rakentamistapaa. Ammattitaitovaatimuksella on merkitystä paitsi menettelytapojen ja materiaalien valinnassa myös valittujen ratkaisujen toteutuksessa. Huolellisuusvaatimus liittyy erityisen korostetusti juuri valittujen teknisten ynnä muiden ratkaisujen toteuttamiseen: sinänsä hyvän rakentamistavan mukainen ratkaisu saattaa yksittäistapauksessa olla ammattitaidottomasti tai muuten huolimattomasti toteutettu.

Pykälän 5 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos rakentamisessa tai peruskorjauksessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään ja muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua. Ostajalla on siten oikeus edellyttää käytettyjen rakennusmateriaalien täyttävän kestävyydeltään ja ominaisuuksiltaan sellaisille materiaaleille asetetut kohtuulliset laatuvaati-

mukset. Vertailukohtana käytettäisiin muita markkinoilta löytyviä ja vastaavaan tarkoitukseen sopivia materiaaleja. Materiaalin kestävyys on säännöksessä mainittu erikseen, mutta arvioinnissa olisi sen ohella otettava huomioon materiaalin muut ominaisuudet, kuten sen turvallisuus, hoito-ominaisuudet ja ulkonäkö.

Asunnon ja sen materiaalien yleistä vähimmäiskestoikää ei ole mahdollista määrittää. Kultakin materiaalilta voidaan kuitenkin edellyttää kohtuullista, materiaalille tyypillistä vähimmäiskestävyyttä. Arviointi joudutaan tekemään tapauskohtaisesti. On esimerkiksi oletettavissa, että rakennusten ulkopintamateriaalit kuluvat kaupunki- ja meri-ilmastossa helpommin kuin maaseutu- ja sisämaaoloissa. Tämän vuoksi voidaan edellyttää, että rakennuksen pintamateriaalit valitaan siten, että ne kohtuudella kestävät rakennuksen sijaintipaikan olosuhteet.

Ostajalla olisi oikeus edellyttää asunnon rakentamisessa tai peruskorjauksessa käytettävältä materiaalilta tavanomaisen hyvää laatutasoa, sikäli kuin materiaalin laatua ei ole sopimuksessa erikseen yksilöity, jolloin hänellä on oikeus edellyttää sopimuksen mukaista laatua. Jos jossakin suhteessa on sovittu tavanomaista paremmasta laatutasosta, pykälän 1 kohdasta seuraa, että sovitusta poikkeava materiaali merkitsee virhettä. Myös tavanomaista heikkoa laatuiseemman materiaalin käytöstä olisi mahdollista nimenomaisesti sopia. Jotta myyjä voisi vedota tällaiseen sopimukseen, on kuitenkin edellytettävä, että ostaja on ollut tietoinen siitä, että sovittu materiaali ei vastaa tavanomaista laatutasoa. Lisäksi on huomattava, että myyjä on aina vastuussa siitä, että käytetty materiaali täyttää pykälän 2—4 kohdissa asetettuja vaatimuksia, eli esimerkiksi, että materiaali soveltuu tarkoitukseensa, ei aiheuta terveyshaittaa ja on sopusoinnussa hyvän rakentamistavan sekä rakentamisen yleisten laatuvaatimusten kanssa.

Pykälän 6 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa.

Kun kyseessä on uusi tai peruskorjattu asunto, ostajalla on yleensä oikeus olettaa sen vastaavan valmistumisajankohtana vallitsevaa tavanomaista laatu- ja varustelutasoa, vaikkei asunnon jokaisesta yksityiskohdasta olekaan nimenomaisesti sovittu kauppaan tehtäessä. Kun asunto ostetaan rakentamisvaiheen aikana, os-

tajalla ei useinkaan ole edes mahdollisuutta tutustua valmiiseen asuntoon ennen ostopäätöksen tekoa.

Arvioitaessa, mitä ostajalla on perusteltua aihetta odottaa, on merkitystä sekä sillä, mitä ostajilla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa aihetta olettaa, että kyseiseen konkreettiseen kohteeseen ja kauppaan liittyvillä seikoilla. Esimerkkeinä seikoista, joilla voi olla merkitystä tämän säännöksen yhteydessä, voidaan mainita erilaiset asunnon toiminnalliset ominaisuudet kuten säilytystilojen määrä, televisioantenni- ja puhelinkytännät sekä valo- ja sähköpisteiden määrä ja sijainti. Muun muassa tällaisten seikkojen suhteen ostajalla on ilman erityistä sopimusehtoa oikeus edellyttää asunnon vastaavan tavanomaista tasoa. Jos asunnon äänieristys on heikompi kuin mitä vastaavalaissa uusissa asunnoissa on tavallista, myös tällainen seikka voisi esillä olevan säännöksen perusteella olla virhe. Näin voi olla, vaikka äänieristys täyttäisikin voimassa olevien virallismääräysten mukaiset vähimmäisvaatimukset. Ostajalla voi hinta- ja muut seikat huomioon ottaen olla perusteltua aihetta odottaa asunnolta vähimmäisvaatimukset ylittävää laatutasoa.

Asuntoon kuuluvien laitteiden kuten kodinkoneiden ja muiden vastaavien varusteiden osalta on lähtökohtana pidettävä, että ostajan tulee voida asettaa tällaisille laitteille samanlaiset vaatimukset kuin kyseisenlaisen laitteen kaupassa. Tällaisten laitteiden osalta virhearvioinnissa voidaan siten tukeutua samoihin periaatteisiin kuin kulutustavaran kaupassa.

Ostajan perusteltujen odotusten arvioinnissa voi merkitystä olla myös myyjän antamilla yleisluontoisillakin tiedoilla samoin kuin kaupan ehdoilla, varsinkin kauppahinnalla. Kauppahinnan taso verrattuna muihin saman kokoisten ja samalla alueella sijaitsevien asuntojen kauppahintoihin on usein yhteydessä siihen, minkä tasoisesta asunnosta on kysymys. Kalin asunnon osalta ostajalla on yleensä aihetta odottaa asunnolta keskimääräistä korkeampaa tasoa, kun taas poikkeuksellisen alhainen hinta saattaa olla osoitus keskimääräistä heikommasta tasosta. Luonnollisesti on otettava huomioon, että asuntojen hintoihin vaikuttavat useat muutkin seikat kuin varuste- ja laatutaso.

Säännöksen piiriin voivat kuulua myös tapaukset, joissa asunto ei siihen kohdistuvan, viranomaisen päätökseen perustuvan käyttörajoituksen vuoksi vastaa sitä, mitä ostajalla on

ollut perusteltua aihetta olettaa. Tällöin on kysymyksessä niin sanottu vallintavirhe.

15 §. *Asuntoa koskevat tiedot.* Pykälä koskee myyjän vastuuta tiedoista, jotka hän on antanut ennen kaupantekoa sekä vastuuta ostajan kannalta merkityksellisten tietojen antamatta jättämisestä. Tässä tarkoitettu myyjän virhevastuu käsittää yleisten oikeusperiaatteiden mukaan myös myyjän edustajan antamat tiedot samoin kuin edustajan laiminlyönnin antaa tietoja. Myyjä vastaa esimerkiksi käyttämänsä kiinteistönvälittäjän tai muun asuntojen esittelijän antamista tiedoista. Kiinteistönvälittäjällä on ostajaan nähden myös itsenäinen korvausvastuu kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain nojalla.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa ennen kaupantekoa annettuja tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Säännös koskee kaikenlaisia tietoja asunnon kunnosta tai muista ominaisuuksista. Tietojen antamistavalla ei ole merkitystä. Tieto voi siten olla joko kirjallinen tai suullinen. Säännös koskee sekä tapausta, jossa annetut tiedot osoittautuvat virheellisiksi, että tapauksia, joissa sinänsä oikeat tiedot on esitetty epäselvällä tai muuten harhaanjohtavalla tavalla.

Virheellinen tieto voi koskea mitä tahansa asunnon kuntoa tai muita ominaisuuksia koskevaa seikkaa kuten esimerkiksi asunnon kokoa, varustusta, rakenteita, materiaaleja, laatua tai soveltuvuutta tiettyyn tarkoitukseen. Annettujen tietojen on oltava riittävän konkreettisia, jotta niistä voisi seurata virhevastuu. Yleisluonteinen kehuminen ei siten sellaisenaan aiheuta myyjälle virhevastuuta ainakaan suoraan esillä olevan säännöksen nojalla. Yleisluontoisillakin lausumilla esimerkiksi asunnon laatu- tai varustelutasosta saattaa kuitenkin olla merkitystä arvioitaessa, millaista yleistä tasoa ostajalla on oikeus asunnolta odottaa.

Virhevastuu ei edellytä myyjän huolimattomuutta. Asunto voi olla virheellinen riippumatta siitä, tiesikö myyjä tai olisiko hänen pitänyt tietää, että hänen antamansa tieto oli virheellinen. Asiaan ei myöskään vaikuta, oliko myyjän tarkoituksena johtaa ostajaa harhaan. Myyjälle asetettu vastuu annettujen tietojen oikeellisuudesta merkitsee, että myyjän, joka ei ole varma jostakin myymäänsä asuntoon liittyvästä seikasta, on pidättäydyttävä esittämästä sitä koskevia väitteitä, jollei hän ensin voi varmistua niiden paikkansapitävyydestä. Kos-

ka myyjällä on velvollisuus antaa asunnosta ostajan kannalta tärkeitä tietoja ja koska hän voi päättää, miten tiedot annetaan, hänen on huolehdittava siitä, että epävarmoihin tietoihin liitetään tarpeelliset varaukset tai tuodaan muutoin selkeästi esille, että jokin tieto on epävarma.

Virhevastuun edellytyksenä on, että annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Vaikutus kauppaan tarkoittaa, että voidaan olettaa, ettei ostaja olisi lainkaan tehnyt kyseistä kauppaa tai että hän ei olisi tehnyt sitä sovituin ehdoin, jos olisi saanut oikeat tiedot. Usein tiedon vaikutus kauppaan voi ilmetä siten, että voidaan olettaa sen vaikuttaneen siihen kauppahintaan, jonka ostaja on ollut valmis asunnosta maksamaan. Arvioitaessa tiedon vaikutusta kauppaan ei useinkaan ole mahdollista tukeutua konkreettiseen todistusaineistoon. Säännöksen mukaan riittää, samoin kuin esimerkiksi kauppalaain vastaavan säännöksen mukaan, että tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Ostaja ei voi vedota tietoon, jolla ei ilmeisesti ole ollut hänelle merkitystä kauppaa päätettäessä. Virheellisen tiedon ei myöskään voida olettaa vaikuttaneen kauppaan, jos tieto on oikaistu ennen kaupantekoa riittävän ajoissa siten, että ostajalla on ollut todellinen mahdollisuus harkita seikan vaikutusta kauppaan.

Momentin 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos myyjä on laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta asunnosta koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annetuista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi pitänyt antaa. Mainittu asetus koskee elinkeinonharjoittajan tiedonantovelvollisuutta asuntoja markkinoitaessa.

Asetuksessa on yksityiskohtainen luettelo yhtäältä tiedoista, jotka on annettava asuntoa koskevassa lehti-ilmoituksessa tai muussa mainoksessa, sekä toisaalta tiedoista, jotka on annettava asunnon esittelyssä. Monet asetuksessa vaadittavat tiedot koskevat seikkoja, joilla ei ole merkitystä esillä olevan säännöksen yhteydessä vaan sovellettaessa muita 4 luvun säännöksiä. Esimerkiksi asuntoa koskevia taloudellisia seikkoja koskevat tiedot tulevat ajankohtaisiksi sovellettaessa tämän luvun 27 §:n säännöksiä taloudellisesta virheestä. Lisäksi osa asetuksessa vaadituista tiedoista on sellaisia, että niiden mahdollinen puuttuminen markkinoinnin yhteydessä tuskin voi johtaa siihen, että kyseinen seikka jää ostajalle tunte-

mattomaksi vielä kauppaa tehtäessäkin. Esi-merkkinä tästä voidaan mainita tiedot asunnon tyypistä ja sijainnista. Esillä olevan säännöksen kannalta on merkitystä lähinnä sellaisilla tiedoilla, jotka koskevat asunnon ominaisuuksia.

Asetuksessa vaadittuja tietoja, joilla voi olla merkitystä esillä olevan säännöksen kannalta, ovat esimerkiksi tiedot asunnon huoneluvusta ja pinta-alasta, rakennuksen pääasiallisesta rakennusmateriaalista ja lämmitysjärjestelmästä tai pientaloasunnon kattotyypistä ja kattomateriaalista. Niin ikään markkinoinnissa on kerrottava sovitusta tai muutoin tiedossa olevista peruskorjauksista ja niiden arvioidusta toteutamisajankohdasta. Tällä voi esillä olevan säännöksen kannalta olla merkitystä sikäli, että kysymyksessä voi olla asunnon kunnon kannalta merkittävä seikka ja korjaustöistä saattaa aiheutua haittaa asumiselle. Jos mainitunlaisia seikkoja koskeva tieto on jätetty antamatta, myyjälle syntyy virhevastuu edellyttäen, että laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Momentin 3 kohdan mukaan myyjälle syntyy virhevastuu myös, jos hän on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta tiedon jostakin asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Edellytyksenä on kuitenkin, että myyjä on tiennyt tai hänen täytyy olettaa tienneen tällaisesta seikasta. Säännös koskee, toisin kuin 2 kohdan säännös, myös muita kuin elinkeinonharjoittajia.

On huomattava, että 4 luvun piiriin kuuluvien kauppojen yhteydessä esillä olevalla säännöksellä on suhteellisen rajoitettu merkitys, koska useimmissa käytännössä esiin tulevista tapauksissa virhevastuu seuraa jo 14 §:ssä olevista objektiivisista virhesäännöksistä (2—6 kohta). Jos asunnossa on virhe näiden säännösten nojalla, myyjä ei esimerkiksi voi vedota siihen, ettei hän ollut kyseisestä seikasta tietoinen. Esillä oleva säännös voikin tulla ajankohitaisiksi lähinnä sellaisten erityisten seikkojen osalta, joihin 14 §:n säännökset eivät ulotu.

Säännöksen nojalla myyjä on velvollinen ilmoittamaan ostajalle tiedossaan olevat erityiset seikat, jotka voidaan objektiivisesti arvioiden katsoa sellaisiksi, että ostaja voi perustellusti edellyttää saavansa niistä tiedon. Osa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa asetuksessa mainituista seikoista on sellaisia, että myös muulla kuin elinkeinonharjoittajalla voi esillä olevan säännöksen no-

jalla olla niitä koskeva tiedonantovelvollisuus, varsinkin siltä osin kuin asiaa koskevien havaintojen tekeminen asunnon tavanomaisessa tarkastuksessa ei ole vaikeuksitta mahdollista.

Myyjän tiedonantovelvollisuus voi koskea myös sellaisia erityisiä seikkoja, joilla ilmeisesti on merkitystä tietyille ostajalle, jos myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää seikasta ja sen merkityksestä kyseiselle ostajalle. Esimerkiksi jos ostaja ilmoittaa asunnon tulevan liikuntavammaisen henkilön käyttöön, myyjä on velvollinen ilmoittamaan sellaisista seikoista, jotka ilmeisesti rajoittavat asunnon soveltuvuutta aiotuun käyttöön. Tämänkaltaisissa tilanteissa myyjän erityisellä tiedonantovelvollisuudella on ostajan kannalta suuri merkitys varsinkin silloin, kun asunto ei sitä myytäessä ole valmis eikä ostaja siten edes voisi havaita aiotun käytön kannalta ongelmallisia seikkoja.

Säännöksen mukainen myyjän tiedonantovelvollisuus rajoittuu sellaisiin seikkoihin, joista ostaja perustellusti voi olettaa myyjän informoivan häntä. Myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa näin ollen 16 §:n 2 momentissa tarkoitettu ostajan oma selvotto, jota koskevat säännökset ovat 6 luvun 12 §:ssä. Myyjän ei siten yleensä tarvitse ilmoittaa sellaisista seikoista, jotka ovat ennen kaupantekoa vaikeudetta havaittavissa ostajan suorittamassa valmiin asunnon tarkastuksessa.

Virhevastuun edellytyksenä on, että tiedon antamatta jättämisen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Ostaja ei voi vedota tiedon antamatta jättämiseen, jos olosuhteista on pääteltävissä, ettei tiedon saaminen olisi vaikuttanut kauppaan.

Momentin 4 kohdan mukaan myyjä on velvollinen antamaan ostajalle tarpeelliset erityistiedot asunnon materiaalien ja laitteiden käytöstä ja hoidosta. Tietojen antamatta jättämisestä samoin kuin virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen antamisesta voisi seurata virhevastuu.

Virheestä tulee olla selvillä tavanomaisen yleis-tiedon ja elämäkokemuksen piiriin kuuluvista seikoista. Myyjällä ei ole velvollisuutta antaa ostajalle yleistä opastusta kodinkoneiden käytöstä tai asunnon puhtaanapidosta. Myyjän olisi kuitenkin huolehdyttävä siitä, että ostajalle annetaan asunnon kodinkoneiden mukana tulevat valmistajan tai maahantuojaan laatimat käyttöohjeet. Myös muiden asunnon laitteiden osalta myyjän olisi annettava ostajalle tarpeelliset erityisohjeet sikäli kuin ostajilta yleensä

edellytettävän tietämyksen ei voida objektiivisesti arvioiden olettaa riittävän. Esimerkkinä laitteista ja materiaaleista, joiden osalta käyttö- ja hoito-ohjeet tyypillisesti voivat olla tarpeen, voidaan mainita asunnon lämmitys- ja ilmastointilaitteistot sekä sellaiset pinta- tai muut materiaalit, jotka eivät ole yleisesti käytössä tai jotka ovat poikkeuksellisen arkoja tai vaativat tavanomaisesta poikkeavaa hoitoa, esimerkiksi puhdistusta jollakin erikoisaineella.

Tiedot voidaan antaa joko suullisesti tai kirjallisesti, mutta muun muassa ohjeiden taroituksen vuoksi kirjallisia ohjeita on usein pidettävä suositeltavina.

Pykälän 2 momentin mukaan myyjän vastuu annetuista tiedoista samoin kuin myyjän tiedonantovelvollisuus ulottuvat säännöksestä ilmenevällä tavalla myös tietoihin, jotka koskevat asunnon ympäristöä ja asunnon sijaintipaikkakunnan palveluja.

Säännöksessä tarkoitettu asunnon ympäristö käsittää sekä välittömän ympäristön eli asuntoon liittyvät piha- ja muut ulkoalueet ja samassa rakennuksessa olevat muut huoneistot ja naapurikiinteistöt että asunnon lähialueet. Tyypillisesti asunnon ympäristönä voidaan pitää esimerkiksi asunnon sijaintikylää tai -kaupunginosaa. Eri asia on, että annettujen tietojen merkitys virhevastuun kannalta on osaksi riippuvainen siitä, miten läheisestä ympäristöstä on kysymys.

Alueen palveluilla tarkoitetaan esimerkiksi asunnon lähialueella sijaitsevia kauppia, pankkeja, kouluja, lasten päiväkoteja, virastoja sekä kulttuuri-, liikunta- ja harrastustiloja. Alueen palveluihin luetaan myös alueen sisäiset ja alueelta muualle suuntautuvat liikenneyhteydet.

Säännöksen mukaan myyjä vastaa antamistaan tiedoista 1 momentin 1 kohdan mukaisin edellytyksin, ja antamatta jätetyistä tiedoista 1 momentin 2 ja 3 kohdassa säädetyn edellytyksin.

Jos myyjä on antanut tiedon tietyistä asunnon ympäristöstä koskevasta seikasta ja tieto osoittautuu paikkansapitämättömäksi, hänelle syntyisi siten virhevastuu, mikäli annetun tiedon voidaan olettaa objektiivisesti arvioiden vaikuttaneen kauppaan. Itse asuntoa koskevien tietojen osalta voidaan usein helposti päätyä siihen oletamaan, että tieto on vaikuttanut kauppaan. Ympäristötietojen osalta vaikutusta kauppaan jouduttaneen sitä vastoin useammin arvioimaan tapauskohtaisesti, koska esimerkik-

si erilaisilla palveluilla voi olla ostajille erilainen merkitys esimerkiksi riippuen siitä, onko kysymyksessä työikäinen vai eläkeikäinen ostaja, onko perheessä lapsia, erityispalvelujen tarvisijoita ja niin edelleen. Vähemmän keskeisten palvelujen osalta yksittäisellä virheellisellä tiedolla ei kenties voida olettaa olleen vaikutusta kauppaan. Jos sen sijaan alueen palvelutasosta on annettu todellista parempi kuva, tämän seikan vaikutus kauppaan voi olla todennäköisempi.

Antamatta jääneiden tietojen osalta myyjälle voisi ensinnäkin syntyä virhevastuu, jos kysymyksessä on sellainen ympäristöä koskeva seikka, josta myyjällä elinkeinonharjoittajana oli asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan velvollisuus kertoa ostajalle. Edellytyksenä olisi, että kysymyksessä on asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttava seikka. Asunnon käytöllä tarkoitetaan tavanomaiseen asumiseen läheisesti liittyviä toimintoja. Esimerkkinä asetuksessa vaadittavasta tiedosta, jonka antamatta jättämisestä saattaisi tämän säännöksen nojalla seurata virhevastuu, voidaan mainita tiedot asuntoyhteisölle kuuluvista, asukkaiden käytössä olevista pysäköintitiloista. Virhevastuuta ei kuitenkaan synny, jos voidaan olettaa, että myyjän laiminlyönti ei kyseisessä yksittäistapauksessa ole vaikuttanut kauppaan.

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa asetuksessa vaaditaan myös tietojen antamista asuinalueen kaavoitustilanteesta, liikenneyhteyksistä ja alueen palveluista, jollei näitä tietoja asunnon sijainti huomioon ottaen voida pitää tarpeettomina. Esimerkiksi kaavoitustilannetta koskevalla tiedolla saattaa olla merkitystä asunnon käytön tai arvon kannalta, mutta aina näin ei ole, vaikka tieto asetuksen mukaan sinänsä olisikin pitänyt antaa. Alueen liikenneyhteydet ja muita päivittäin tarvittavia palveluja kuten elintarvikekauppoja koskevat seikat liittyvät siinä määrin kiinteästi normaaliin asumiseen, että tällaisten palvelujen puutteellisuutta voidaan pitää asunnon käyttöön ja arvoon vaikuttavana. Tällöin tietojen antamatta jättämisestä voisi seurata virhevastuu.

Mitä tulee sellaisiin palveluihin kuten kouluihin, päiväkoteihin ja terveyskeskuksiin, joiden tarve riippuu ostajan omasta elämäntilanteesta, on lähdeittävä siitä, että ostajalla itsellään on suhteellisen laaja selonottovelvollisuus. Tämän kaltaiset palvelut eivät ole kiinteässä

yhteydessä asunnon käyttöön tai arvoon. Myyjälle voi syntyä virhevastuu, jos hän on antanut mainituista seikoista virheellisiä tietoja. Ostajalla on siten oikeus luottaa annettuihin tietoihin. Jos myyjä sitä vastoin laiminlyö tietojen antamisen, ei ole perusteltua lähteä siitä, että ostaja voisi jättää ottamatta itse selkoa tarvitemistaan palveluista ja saattaa myyjän vastuuseen, jos osoittautuu, että palvelut eivät vastaa ostajan odotuksia. Jos myyjä esimerkiksi on laiminlyönyt ilmoittaa asuinalueen koulutilanteesta, ostaja ei yleensä voisi saattaa myyjää virhevastuuseen vedoten siihen, että hän vasta kaupanteon jälkeen sai tietää peruskoulun yläasteen olevan etäällä asunnosta.

Toiseksi myyjälle voisi antamatta jääneiden tietojen perusteella syntyä virhevastuu, jos hän on laiminlyönyt ilmoittaa ostajalle tiedon selaisesta asunnon ympäristöstä tai alueen palveluja koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Esimerkkinä voidaan mainita tieto siitä, että lähikiinteistöllä harjoitetaan toimintaa, josta aiheutuu melua, hajua tai muuta asumista erityisesti haittaavaa häiriötä, tai että tällaisen toiminnan aloittaminen on suunnitteilla. Jos ostajalla ei asunnon sijainnin tai muiden yleisesti tiedossa olevien seikkojen perusteella ole aihetta odottaa tämältyypistien haittojen esiintymistä asunnon läheisyydessä, myyjän olisi kerrottava asiasta ostajalle. Arvioitaessa, mitä tietoja myyjän olisi pitänyt ostajalle antaa, on otettava huomioon paitsi kenelle tahansa ostajalle merkitykselliset seikat myös yksittäisen ostajan olosuhteet, mikäli myyjä on niistä tietoinen. Jos esimerkiksi asunnon läheisyydessä oleva lasten leikkikenttä on tarkoitus muuttaa pysäköintialueeksi, myyjän on kerrottava tällaisesta ympäristömuutoksesta ainakin silloin, kun hän tietää, että ostajalla on leikki-ikäisiä lapsia.

Myös antamatta jätettyjen ympäristötietojen osalta virhevastuu edellyttää, että laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Vaikka kysymyksessä olisi seikka, josta myyjän yleisesti arvioiden olisi pitänyt ilmoittaa ostajalle, virhevastuuta ei kuitenkaan synny, jos voidaan olettaa, ettei tiedon antaminen kyseisessä yksittäistapauksessa olisi vaikuttanut kauppaan. Esimerkkinä tästä on, että jokin muu seikka on ollut ratkaiseva ostajan päätöksenteossa. Jos ostaja esimerkiksi on hankkinut asunnon juuri kyseisestä kohteesta saadakseen huoneiston samasta talosta kuin lähisukulai-

sensa, myyjän laiminlyönti antaa ostajalle tietoja alueen liikenneyhteyksistä ei kenties ole vaikuttanut kauppaan.

Pykälän 3 momentissa on säännös, jonka mukaan myös kaupanteon jälkeen annetuilla tai antamatta jätetyillä tiedoilla voi olla virhevastuun aikaansaava vaikutus. Tämä säännös on otettu lakiehdotukseen sellaisia tilanteita silmällä pitäen, joissa kauppa tehdään rakentamisvaiheessa ja joissa ostaja voi kaupanteon jälkeen päättää ostamansa asunnon yksityiskohdista. Jos myyjä tässä vaiheessa antaa ostajalle virheellisiä, harhaanjohtavia tai puutteellisia tietoja ja tällä on vaikutusta ostajan päätöksentekoon, ostajalla voisi olla kyseisten seikkojen osalta oikeus virheseuraamuksiin samalla tavoin kuin ennen kaupantekoa annettujen tai antamatta jätettyjen tietojen osalta. Esimerkkinä voidaan mainita, että ostaja myyjän antamien tietojen perusteella valitsee pinnointemateriaalin, joka myyjän väitteistä huolimatta ei sovellu tarkoitukseensa.

Pykälän 4 momentissa on viittaus 6 luvun 27 §:n säännöksiin myyjän vastuusta muun kuin hänen itsensä antamista tai antamatta jättämistä tiedoista. Mainittua 6 luvun säännöstä sovelletaan siten myös, kun kysymyksessä on 4 luvun mukainen asunnon kauppa.

16 §. *Asunnon tarkastus ennen kauppa.* Pykälässä on säännöksiä ostajan selonottovelvollisuudesta ja ostajan tietoisuuden vaikutuksesta myyjän virhevastuuseen. Lähtökohtana on, että ostajalla ei ole eikä hänelle voida sopimuksinaan asettaa erityistä velvollisuutta tarkastaa asuntoa ennen kuin se on valmis. Keskeneräisen asunnon tarkastaminen ei välttämättä anna ostajalle oikeaa käsitystä asunnon laatutasosta tai varustuksesta, koska keskeneräisyys saattaa tehdä virheiden havaitsemisen mahdottomaksi. Keskeneräisyys ei tietenkään estä tarjoamasta ostajalle tutustumismahdollisuutta asuntoon, mutta tällaisella tarkastuksella ei useinkaan voida katsoa olevan myyjän virhevastuun kannalta ratkaisevaa merkitystä.

Pykälän 1 momentin mukaan ostaja ei kuitenkaan voi virheenä vedota seikkaan, jonka hänen täytyy olettaa tienneen ennen kaupantekoa. Säännös koskee sekä asuntoon että sen ympäristöön liittyviä seikkoja. Ostaja saattaa jo alunperin olla tietoinen oikeasta asiointilasta, eikä hän tällöin voi vedota siihen, että myyjä on antanut virheellisen tai puutteellisen tiedon taikka jättänyt tiedon antamatta.

Tapauksia, joissa ostajan tietoisuus asianti-

lasta ei poista myyjän virhevastuuta, käsitellään 6 luvun 12 §:n 4 momentissa, johon nyt esillä olevan pykälän 2 momentissa viitataan.

Jos asunto sitä myytäessä on valmis, sovelletaan pykälän 2 momentin mukaan myös 4 luvun mukaisessa asuntokaupassa vastaavasti, mitä 6 luvun 12 ja 19 §:ssä säädetään. Mainituista 6 luvun säännöksistä 12 § koskee ostajan suorittaman tai laiminlyömän ennakkotarkastuksen vaikutusta myyjän virhevastuuseen ja 19 § ostajan asemaa tilanteessa, jossa sekä ostaja että myyjä ovat osaltaan syyllistyneet laiminlyöntiin.

Lain 6 luvun 12 §:stä johtuu, että jos uusi asunto on sitä myytäessä valmis, myyjällä on oikeus edellyttää, että ostaja tarkastaa asunnon ennen kaupantekoa. Jos myyjä nimenomaisesti tarjoaa ostajalle tarkastusmahdollisuuden, ostajan on tarkastettava asunto sillä uhalla, että tarkastuksen suorittamatta jättäminen voi vaikuttaa haitallisesti hänen asemaansa. Jos ostaja kehotuksesta huolimatta ilman hyväksyttävää syytä jättää käyttämättä tarkastusmahdollisuutensa, hän ei saa virheenä vedota seikkoihin, jotka hänen olisi voitu edellyttää havaitsevan tarkastuksessa. Yleensä ostaja ei ole halukas kaupantekoon ennen kuin hän on tutustunut asuntoon. Tilanteet, joissa voidaan joutua arvioimaan sitä, onko ostajalla ollut hyväksyttävä syy tarkastuksen suorittamatta jättämiseen, ovat siten poikkeuksellisia. Syyt, jotka voivat oikeuttaa ostajan jättämään tarkastuksen suorittamatta, on arvioitava kussakin yksittäistapauksessa erikseen. Tällaisena syynä saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi ostajaa kohdannut este tilanteessa, jossa kaupantekoa ei voida lykätä kunnes este lakkaa taikka se, ettei myyjän tarjoama ajankohta ole sopinut ostajalle eivätkä osapuolet ole päässeet sopimukseen muusta ajankohdasta.

Jos ostaja on joko omasta tai myyjän aloitteesta on tarkastanut asunnon, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa. Ostajalta edellytetään tarkastuksessa kohtuullista huolellisuutta. Ostajan voidaan normaalisti edellyttää havaitsevan esimerkiksi, että asunnon pintamateriaalit selvästi poikkeavat väriltaan tai tyyppiltään toivotusta. Tarkastukselle ei kuitenkaan voi asettaa kovin ankaria vaatimuksia varsinkaan rakennusteknisten seikkojen osalta. Ostajalla on oikeus luottaa siihen, että uusi tai peruskorjattu asunto on sellaisessa kunnossa kuin tällaiselta asunnolta yleensä edellytetään,

eikä ostajan tarvitse erikseen ryhtyä ennen kaupantekoa tutkimaan rakennus- tai korjaustyön asianmukaisuutta. Tämä ilmenee myös 6 luvun 12 §:n 3 momentista. Eri asia on, että ostaja voi halutessaan pyrkiä ennalta varmistumaan myös asunnon rakennusteknisestä laadusta. Velvollisuutta siihen ei ole.

Ostaja ei ole velvollinen tarkistamaan, pitävätkö myyjän asunnosta antamat tiedot paikkansa, ellei siihen ole erityistä syytä. Erityisenä syynä saattaa kysymykseen tulla esimerkiksi myyjän nimenomainen ilmoitus siitä, että jokin tieto on tarkistamaton. Esimerkiksi sellaisten tietojen osalta, jotka myyjä on asuntojen markkinoinnista annetun asetuksen mukaan velvollinen antamaan, myyjä ei kuitenkaan voi rajoittaa omaa vastuutaan tietojen todenmukaisuudesta kehittämällä ostajaa itse selvittämään niiden paikkansapitävyyden. Ostajan selonto-velvollisuus rajoittuu yleensä sellaisiin seikkoihin, joiden tutkiminen on mahdollisia ilman erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä. Ostaja voi siten rajoittaa asunnon tilojen ja laitteiden ulkonäköön tarkasteluun. Kun kyseessä on uusi asunto ja kun myyjä useimmiten alansa ammattilaisena myös tuntee asuntoon liittyvät yksityiskohdat ja voi tarvittaessa antaa niitä koskevia tietoja, ostajalla lienee hyvin harvoin erityistä syytä tavanomaisesta poikkeaviin tarkastustoimiin. Erityistoimet saattavat kuitenkin olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun ostaja asettaa asunnolle joitain erityisvaatimuksia, joiden selvittämiseen hänellä tarvittavan erityisasiantuntemuksen vuoksi on myyjää paremmat valmiudet.

17 §. *Virheellisuuden määräävä ajankohta ja takuun merkitys.* Pykälän 1 momentti sisältää säännökset siitä, mikä ajankohta on pantava virhearvioinnin perustaksi. Momentti vastaa kauppalain 21 §:n 1 momenttia ja 2 momentin ensimmäistä virkettä. Vastaavanlainen säännös on myös kuluttajansuojalain 5 luvun 15 §:n 1 momentissa.

Momentin mukaan asunnon virheellisyyttä on arvioitava sen perusteella, millainen asunto on ollut ominaisuuksiltaan sinä ajankohtana, jolloin vaaranvastuu asunnosta on siirtynyt ostajalle. Säännökset vaaranvastuun siirtymisestä ovat luvun 6 §:ssä. Useimmiten vaaranvastuu asunnosta siirtyy, kun se luovutetaan ostajan hallintaan.

Esillä olevassa momentissa todetaan selvyyden vuoksi, että myyjä vastaa virheestä, joka

asunnossa oli vaaranvastuun siirtyessä, vaikka virhe ilmenisi vasta tämän jälkeen. Ratkaisevaa on se, onko virheen perusteena seikka, joka oli olemassa vaaranvastuun siirtymisen ajankohtana. Esimerkiksi ovien helojen murtuminen tai lukkojen särkyminen normaalissa käytössä muutamassa vuodessa saattaa olla osoitus siitä, että osat ovat alunperin olleet laadultaan huonompia kuin mitä ostajalla oli oikeus edellyttää. Tällöin kysymykseen tulee normaali myyjän virhevastuu.

Momentin viimeisen virkkeen mukaan asunnossa katsotaan olevan virhe myös silloin, kun asunto huononee vaaranvastuun jo siirrettyä ostajalle, mutta huonontumisen syynä on myyjän sopimusrikkomus. Myyjän velvollisuuksiin saattaa esimerkiksi kuulua jokin asunnon hallinnan luovutuksen jälkeinen toimenpide, jonka laiminlyöminen voi aiheuttaa asunnon huononemisen. Vaikka vaaranvastuu asunnosta onkin jo siirtynyt ostajalle, tällaisesta sopimusrikkomuksesta seuraava asunnon huononeminen synnyttää myyjälle normaalin virhevastuun.

Pykälän 2 momentti koskee myyjän antaman tai hänen lukuunsa annetun takuun tai muun vastaavanlaisen sitoumuksen merkitystä virhearvioinnissa. Vastaavanlainen säännös on kuluttajansuojalain 5 luvun 15 §:n 2 momentissa.

Ehdotukseen sisältyvien myyjän virhevastuuta koskevien säännösten pakottavuudesta johtuen takuu- ja muiden vastaavien ehtojen pätevyys edellyttää, että ne tarjoavat asunnon ostajalle vähintään samat tai paremmat oikeudet kuin mitä laista seuraa. Takuusitoumuksen olisi lähtökohtaisesti oltava ostajan kannalta lisäetu. Takuuajan kuluttua umpeen toimeksisaajan virhevastuu määräytyisi lain säännösten mukaan.

Pykälän 2 momentin mukaan asunnossa, sen osassa tai laitteessa katsotaan olevan virhe, jos myyjä on antamalla takuun tai muun vastaavanlaisen sitoumuksen ottanut vastatakseen sen laadusta, käyttökelpoisuudesta tai muusta ominaisuudesta määrätyn ajan ja asunto, sen osa tai laite kyseisenä aikana huonontuu sitoumuksen tarkoittamassa suhteessa. Myyjä ei kuitenkaan joutuisi vastuuseen virheestä, jos kyseinen huonontuminen johtuu tapaturmasta, asunnon, sen osan tai laitteen vääränlaisesta käsittelystä tai muusta ostajan puolella olevasta syystä. Virhevastuun välttämiseen riittää, että myyjä saattaa todennäköiseksi, että syynä on tapaturma tai ostajan puolella oleva seikka. Aivan

ehdottoman varmaa näyttöä ostajan puolella olevasta syystä ei siten tarvittaisi.

Pykälän 3 momentti koskee muun kuin myyjän antaman takuusitoumuksen vaikutusta myyjän virhevastuuseen. Jos takuun tai muun 2 momentissa tarkoitetun sitoumuksen on antanut joku aikaisemmassa myyntiportaassa, esimerkiksi asuntoon kuuluvan materiaalin tai laitteen valmistaja tai maahantuoja, taikka muu henkilö myyjän lukuun, asunnossa katsotaan tällöinkin olevan virhe, mikäli 2 momentin mukaiset edellytykset täyttyvät. Näin ollen myyjälle syntyy aikaisemman myyntiportaan antaman takuun perusteella samanlainen virhevastuu kuin jos hän olisi itse antanut kyseisen takuun. Kun kysymyksessä on aikaisempi myyntiporras, ei merkitystä olisi myöskään sillä, onko takuu nimenomaisesti annettu myyjän lukuun.

Momentin jälkimmäisessä virkkeessä olevan poikkeussäännöksen mukaan myyjälle ei synny ensimmäisen virkkeen mukaista vastuuta toisen antaman takuusitoumuksen perusteella, jos myyjä on ennen kaupantekoa selkeällä tavalla ilmoittanut ostajalle, ettei hän vastaa kyseisestä sitoumuksesta. Myyjällä on siten mahdollisuus nimenomaisesti sanoutua irti valmistajan, maahantuojan tai muun vastaavan tahon antamasta takuusitoumuksesta. Näin myyjän ei tarvitsisi sitoutua valmistajan tai maahantuojan antamaan, esimerkiksi kampanjaluonteiseen erikoistakuuseen. Edellytyksenä on, että myyjä ennen kaupantekoa selkeällä tavalla ilmoittaa ostajalle, ettei hän ota itselleen aikaisemman myyntiportaan antaman takuusitoumuksen mukaista vastuuta. Eri asia on, että ostajalla saattaa olla 5 luvun 6 §:n ja sitä kautta kuluttajansuojalain 5 luvun 31 §:n nojalla oikeus kohdistaa virheen ja mahdollisen takuusitoumuksen perusteella vaatimuksensa suoraan aiempaan myyntiportaaseen.

Uuden asunnon virheen seuraamukset

18 §. *Vuositarkastus.* Pykälän 1 momentin mukaan myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että asunnossa järjestetään erityinen vuositarkastus, jossa osapuolet voivat yhteisesti todeta ja kirjata ostajien esiin tuomat virheet sekä mahdollisesti myös neuvotella ja sopia niiden vuoksi tarpeellisista toimenpiteistä. Ehdotettu säännös vastaa pääosin nykyisin nou-

datettavaa takuutarkastuskäytäntöä, joka perustuu rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 53 ja 57 §). On kuitenkin huomattava, että lakiehdotuksen mukaan vuositarkastus olisi vain tilaisuus, jossa asunto tietyn käyttöajan jälkeen tarkastettaisiin sekä myyjän että ostajan myötävaikutuksella ja jossa keskitetysti koottaisiin ostajien reklamaatioita. Vuositarkastuksen toimittaminen ei merkitsisi, että myyjä vapautuisi vastuusta vuositarkastuksen jälkeen paljastuvien virheiden osalta tai että vastuu tällaisista virheistä olisi lievempi kuin vastuu ennen vuositarkastusta tai sen yhteydessä havaituista virheistä.

Ehdotuksen mukaan vuositarkastus voidaan järjestää aikaisintaan 12 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt käyttöönotettavaksi sen rakennuksen, jossa asunto sijaitsee. Näin asunnon ostajalla on sisäänmuuton jälkeen riittävästi aikaa tutustua asunnon ominaisuuksiin ja sen pohjalta arvioida asunnon sopimuksenmukaisuutta. Jos asuntoyhteisöllä on useampia rakennuksia, jotka on hyväksytty käyttöönotettaviksi eri ajankohtina, kussakin rakennuksessa on järjestettävä tarkastus erikseen. Tarkastuksen lykkääminen jo käyttöönotetuissa rakennuksissa sillä perusteella, ettei yhteisön kaikkia rakennuksia vielä ole hyväksytty käyttöönotettaviksi, ei siten olisi mahdollista. Vuositarkastus olisi kunkin rakennuksen asunnoissa järjestettävä viimeistään 15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi. Tämä takaraja on tarpeen, jotta vuositarkastuksen pitäminen ei lykkääntyisi kohtuuttomasti. Asialla on merkitystä ostajan kannalta etenkin, koska havaittujen virheiden korjaaminen olisi eräin edellytyksin mahdollista lykätä tapahtuvaksi vasta vuositarkastuksen jälkeen.

Myyjä on velvollinen tekemään aloitteen tarkastuksen järjestämisestä ja koollekutsumisesta. Myyjän on siten huolehdittava siitä, että ostaja saa ajoissa, viimeistään kuukautta ennen aiottua päivää, tiedon tarkastuksesta. Tarkastus edellyttää yleensä käyntiä asunnossa, joten myyjän on käytännössä sovittava tarkastusajankohdasta ostajan kanssa.

Tarkastukseen osallistuvat ostaja ja myyjä tai heidän edustajansa sekä tarvittaessa myös asunnon rakentajan edustaja ja sen yhteisön edustaja, jonka omistamassa rakennuksessa asunto sijaitsee.

Vuositarkastukselle ei jäljempänä käsiteltä-

vän pöytäkirjaamisvelvollisuuden lisäksi aseteta erityisiä muotovaatimuksia. Tarkastus voi koostua yhdestä tai useammasta tarkastustilaisuudesta. Useampia huoneistoja käsittävässä asuntoyhteisössä vuositarkastus voidaan järjestää esimerkiksi siten, että ensin tarkastetaan erikseen jokainen huoneisto ja sen jälkeen järjestetään ostajille yhteinen tilaisuus, jossa kirjataan yhtiön yhteisiä tiloja ja alueita koskevat huomautukset. Vuositarkastus voidaan järjestää myös siten, että ostaja ilmoittaa ennen varsinaista tarkastusta myyjälle havaitsemansa virheet, minkä jälkeen myyjä tarkastaa ilmoitetut seikat. Käynti yksittäisessä asunnossa ei ole tarpeen, jos osapuolet ovat asiasta yksimielisiä esimerkiksi sen vuoksi, että kumpikaan osapuoli ei ole havainnut virheitä tai että myyjä on muutoin saanut tietoonsa ostajan ilmoittamat virheet. Tällöin pelkkä asiantilan tai ilmoitettujen virheiden kirjaaminen pöytäkirjaan riittää.

Vaikka tarkastuksen järjestäminen on myyjän velvollisuutena, ostajan on omalta osaltaan toimittava siten, että tarkastuksen järjestäminen käy mahdolliseksi. Ostajan voidaan esimerkiksi edellyttää tarjoavan myyjälle kohtuullisen tilaisuuden väitettujen virheiden tarkastamiseen asunnossa. Jos ostaja ilman perusteltua syytä pidättyy tai kieltäytyy myötävaikuttamasta tarkastuksen järjestämiseen, vuositarkastustilaisuus voidaan järjestää muualla kuin asunnossa ostajan poissaolosta huolimatta.

Pykälän 2 momentin mukaan vuositarkastuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, johon merkitään kaikki ostajan ilmoittamat sekä tarkastuksessa esiin tulevat virheet. Vaikka vuositarkastus on tarkoitettu ensisijaisesti rakennusvirheiden toteamista ja kirjaamista varten, pöytäkirjaan on tarvittaessa kirjattava myös muita seikkoja koskevat virheilmoitukset. Pöytäkirjaan on merkittävä kaikki ostajan virheinä ilmoittamat seikat riippumatta siitä, katsooko myyjä, että kysymyksessä on virhe vai ei. Ostajan esittämän virheväitteen merkitseminen pöytäkirjaan ei sinänsä vielä tarkoita, että myyjä olisi myöntänyt kyseisen seikan virheeksi. Myyjä voi kuitenkin nimenomaisesti myöntää virheen, jolloin virhe on syytä nimenomaisesti merkitä pöytäkirjaan yhteisesti todeksi.

Pöytäkirja toimii vuositarkastuksen jälkeen apuna selvitellessä ostajien virheilmoituksia ja niiden vaatimia toimenpiteitä kuten korjaustoimenpiteiden tarpeellisuutta. Erimielisyystilan-

teiden varalta pöytäkirjasta on tarvittaessa myös todettavissa, onko ostaja ilmoittanut virheestä 19 §:ssä säädettyssä ajassa, onko myyjä heti todennut ilmoitetun seikan virheeksi ja onko virheen oikaisemisesta sovittu jo tarkastuksen yhteydessä. Pöytäkirjalla ei ole erityisiä muotovaatimuksia. Pöytäkirjasta on kuitenkin käytävä ilmi tarkastuksen yksilöimiseksi tarpeelliset tiedot kuten ajankohta, paikka, läsnä olleet ja pöytäkirjan pitäjä. Lisäksi pöytäkirjaan kirjataan tarkastuksen tapahtumat tarvittavassa laajuudessa sekä ostajan ilmoittamat tai tarkastuksessa todetut virheet. Pöytäkirjaan voidaan lisäksi merkitä myyjän mahdollinen kannanotto virheeksi väitettyyn seikkaan sekä tarkastuksessa esille tulleiden seikkojen johdosta mahdollisesti sovitut toimenpiteet ja muut yksityiskohdat kuten esimerkiksi jatkotutkimukset, korjausajankohta, korjauksen suorittaja, korjaustapa ja mahdolliset korvaukset, mikäli nämä seikat on tarkastuksessa käsitelty.

Pöytäkirjan laatiminen on myyjän velvollisuutena, koska hänellä on yleensä ostajaa paremmat ammatilliset edellytykset tällaisten asiakirjojen laatimiseen. Jos pöytäkirjaa ei anneta ostajalle tiedoksi jo tarkastustilaisuudessa, myyjän on toimitettava se ostajalle tarkastamista ja mahdollisten huomautusten tekemistä varten. Ostajalle on varattava vähintään kolme viikkoa tiedoksisaannista täydennysten ja huomautusten tekemistä varten. Määräaika ei estä korjaustoimiin ryhtymistä jo aikaisemmin, jos osapuolet ovat asiasta yksimielisiä.

19 §. *Virheilmoitus.* Pykälässä on säännöksiä ostajan velvollisuudesta ilmoittaa virheestä myyjälle taikka sille, joka on asunnon rakentamista koskevan sopimuksen tai muun sitoumuksen nojalla velvollinen vastaamaan virheen korjaamisesta myyjän lukuun. Virheilmoitukset voidaan tehdä sitä mukaa kuin virheet havaitaan tai yhdellä kertaa vuositarkastuksessa. Välittömiä oikaisu-toimia vaativat virheet ostajan on syytä ilmoittaa mahdollisimman pian. Jotta ostaja säilyttäisi oikeutensa vedota virheeseen, hänen on ilmoitettava virheestä viimeistään sen ajan kuluessa, jonka myyjä on 18 §:n 2 momentin mukaisesti varannut ostajalle vuositarkastuksesta pidettyä pöytäkirjaa koskevien täydennysten ja huomautusten tekemistä varten.

Säännös poikkeaa kauppalain vastaavasta säännöksestä. Kauppalain 32 §:n mukaan ostajan on ilmoitettava virheestä kohtuullisessa

ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ehdotetun säännöksen mukaan ostajan oikeus vedota virheeseen katkeaa aikaisintaan kolmen viikon kuluttua vuositarkastuksesta. Vuositarkastuksen pitämiseksi asetetuista ajankohtavaatimuksista johtuen heti valmistumisen jälkeen asuntoon muuttava ostaja saa noin vuoden aikaa tutustua asuntoon ja sen ominaisuuksiin sekä arvioida sen sopimuksenmukaisuutta. Käytännössä tämä merkitsee kauppalaikiin verrattuna oleellisesti pitempää reklamaatioaikaa, mutta uuden asunnon kaupassa nykyisin vallitsevaan käytäntöön nähden ero on vuositarkastukseen mennessä ilmenneiden virheiden osalta vähäinen. Mahdollisuus ilmoittaa virheestä vielä vuositarkastuksen jälkeen mutta ennen kuin 18 §:n 2 momentissa tarkoitettu pöytäkirjan tarkastamiselle varattu määräaika on kulunut umpeen perustuu siihen, että vuositarkastuksen yhteydessä voi tulla esiin seikkoja, joiden merkitystä ostaja ei oman tietämyksensä perusteella voi arvioida heti tarkastustilaisuudessa. Tämän vuoksi ostajalle on tarkoituksenmukaista varata vielä lyhyt määräaika kyseisten seikkojen selvittämiseksi ja siitä mahdollisesti johtuvien muutosten vaatimiseksi tarkastuspöytäkirjaan.

Säännös poikkeaa kauppalaista myös siinä, että kun kauppalain 31 §:n mukaan ostajalla on nimenomainen velvollisuus tarkastaa kaupan kohde mahdollisimman pian sen luovutuksen jälkeen, ehdotetun säännöksen mukaan ostajalla ei uuden asunnon kaupassa olisi tällaista velvollisuutta. Tämä johtuu siitä, että myyjällä ei tällaisen kaupan yhteydessä ole samanlaista tarvetta saada virheilmoituksia tietoonsa pian luovutuksen jälkeen kuin yleensä tavaran kaupassa. Monet asunnon virheistä, esimerkiksi puutteet ilmastoinnissa, lämmityksessä tai äänieristyksessä, ovat tyypillisesti sellaisia, että ne on mahdollista havaita vasta jonkin aikaa kestäneen asumiskäytön jälkeen. Asunnon myyjällä on siten joka tapauksessa syytä varautua siihen, että virheilmoituksia voidaan tehdä vasta pitkähkön ajan kuluttua asunnon käyttöönotosta. Erityinen vuositarkastuskäytäntö perustuu ennen muuta siihen, että monien virheiden toteaminen vie aikaa. Eri asia on, että tavallisesti on ostajan edun mukaista tarkistaa asunto jo sisäänmuuton yhteydessä tai mahdollisimman pian sen jälkeen, jotta hän voisi ilmoittaa vakavammista silmämääräisesti havaittavista virheistä myyjälle mahdollisim-

man aikaisessa vaiheessa sekä tarvittaessa käytää hyväkseen 21 §:n mukaista oikeuttaan pidättäytyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauphinnasta.

Pykälän 2 momentti koskee tapauksia, joissa ei voida kohtuudella edellyttää, että ostaja olisi havainnut virheen viimeistään vuositarkastuksessa. Tällainen tilanne saattaa olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun ostaja on saanut asunnon haltuunsa vasta muutamaa kuukautta ennen vuositarkastusta, joten hänellä ei välttämättä voida katsoa olleen riittävää tilaisuutta virheiden havaitsemiseen. Sitä paitsi virheet asuntojen rakenteissa, esimerkiksi lämpö- ja kosteuseristeissä, saattavat myös olla sellaisia, ettei niitä voida havaita ilman erityistoimia ja että niiden vaikutukset tulevat esille vasta jopa useiden vuosien asumiskäytön jälkeen. Virhe voi johtua myös siitä, että rakentamiseen käytetty materiaali ei ole ollut niin kestävää kuin mitä kohtuudella voidaan edellyttää. Kyseinen rakenneosaa on saattanut olla kunnossa vielä vuositarkastusta tehtäessä, mutta osa on sittemmin rikkoutunut puutteellisen kestävyytensä vuoksi. Näissä tapauksissa ostaja saa 1 momentin säännöksestä riippumatta vedota virheeseen, jos hän ilmoittaa siitä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Kysymys siitä, onko ostaja ilmoittanut virheestä ajoissa, arvioidaan tapauskohtaisesti ottaen erityisesti huomioon pykälän 3 momenttiin sisältyvä tulkintasääntö.

Pykälän 3 momentti sisältää tulkintasäännön, jota on noudatettava arvioitaessa, milloin ostajan on 1 tai 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa katsottava havainneen virheen tai milloin hänen olisi pitänyt se havaita. Ajankohdalla on merkitystä ratkaistaessa, onko ostaja ilmoittanut virheestä kohtuullisessa ajassa.

Säännöksen mukaan virheen havaitsemisen kannalta ratkaisevana on pidettävä ajankohdtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Tavallisesti ostaja voi havaita rakennusvirheen vasta sen vaikutusten ilmettyä. Tämän vuoksi arvioinnissa on kiinnitettävä huomiota siihen, milloin virheen vaikutukset tulivat esille ja millaisia ne tuolloin olivat. Vaikutusten ilmenemisen lisäksi edellytyksenä on, että ostajan voidaan edellyttää käsittäneen, että kyseisten vaikutusten syynä voi olla rakennusvirhe. Esimerkiksi kylmyys asunnossa saattaa johtua paitsi puutteellisista lämpöeristeistä myös liian

heikosta lämmityksestä tai runsaasta tuuletuksesta, joten se ei sinänsä välttämättä ole merkki rakennusvirheestä. Vasta silloin kun on käynyt ilmeiseksi, että lämmityksen lisääminen tavanomaisena pidettävälle tasolle ja tuuletuksen vähentäminen eivät riitä kohottamaan asunnon lämpötilaa riittävän korkeaksi, on perusteltua aihetta epäillä, että kylmyys voi johtua rakennusvirheestä.

Arvioinnissa on myös kiinnitettävä huomiota siihen, millaiset edellytykset ostajalla on havaita jokin sinänsä ulospäin näkyvä ja tarkasteltavissa oleva seikka virheeksi. Arvioinnin lähtökohtana on pidettävä yleisen elämäkokemuksen piiriin kuuluvia asioita ja tavanomaisena pidettävää tietämyksen tasoa, minkä lisäksi on otettava huomioon kustakin yksittäistapauksesta ilmenevät seikat kokonaisuudessaan. Arviointi on kuitenkin pohjimmiltaan objektiivista. Esimerkiksi rakennusvirheestä johtuvan liiallisen kosteuden ulkonaisena oireena saattaa ilmestyä läikkiä tai hilseilyä seinäpinnoitteisiin. Vaikka joitakin pieniä läikkiä tai hilseilyä olisi tullut näkyviin, ei useinkaan voida vaatia, että rakentamiseen perehtymättömän ostajan pitäisi jo tämän perusteella ymmärtää, että läikät tai hilseily saattavat olla merkki rakennusvirheestä. Sama koskee myös esimerkiksi pieniä halkeamia huonetilojen pinnoissa, jotka mahdollisesti voivat olla oire rakennusvirheistä. Sen sijaan ostajan voidaan yleensä edellyttää ymmärtävän, että tällaisten oireiden nopea laajeneminen tai paheneminen saattaa johtua rakennusvirheestä.

Pykälän 4 momentin mukaan ostajan on ilmoitettava virheestä joko myyjälle tai sille, joka on asunnon rakentamista koskevan sopimuksen tai muun sitoumuksen, esimerkiksi rakennusvirhevakuutuksen, nojalla velvollinen vastaamaan virheen korjaamisesta myyjän lukuun. Asuntorakentamisessa on tavallista, että rakentaja ottaa suoraan vastatakseen kaikista tietyn ajan sisällä ilmoitetuista rakennusvirheistä ja huolehtii niiden korjaamisesta ilman, että niistä tarvitsisi ilmoittaa asunnon myyneelle rakennuttajalle. Tämä käytäntö yksinkertaistaa ja nopeuttaa virheilmoitusten käsittelyä ja korjausten tekemistä. Lakiehdotuksen 5 luvun 1 §:stä ja 4 luvun 39 §:stä ilmenee yhtäältä, että asuntoyhteisöllä on oikeus vedota urakkasopimuksen sisältöön, ja toisaalta, että sillä on oikeus ostajan lukuun vaatia virheen oikaisua. Näistä säännöksistä seuraa nimenomaisesti, että monien rakennusvirheiden osalta virheilmoi-

tukset on mahdollista osoittaa suoraan urakoitsijalle.

Yksittäinen ostaja on yleensä oikeutettu lähemään siitä, että virheilmoitukset urakoitsijan suoritukseen liittyvien virheiden osalta voidaan osoittaa suoraan urakoitsijalle. Ostajalla on kuitenkin aina oikeus ilmoittaa havaitsemistaan virheistä myyjälle, joka oikeudellisesti on niistä vastuussa ostajalle. Eri asia on, että myyjä voi tietysti tässäkin tapauksessa ilmoittaa ostajalle tahon, joka on myyjän puolesta valtuutettu vastaanottamaan virheilmoitukset. Mahdollisuus ilmoittaa virheestä suoraan sille, joka on ottanut vastataksaan virheen korjaamisesta, ei vähennä ostajan oikeuksia suhteessa myyjään. Säännös merkitsee vain, että myyjä ei voi vedota siihen, että virheilmoitusta ei ole tehty hänelle ajoissa, jos ilmoitus on tehty urakoitsijalle esillä olevassa pykälässä edellytetyssä ajassa.

20 §. *Poikkeukset virheilmoituksen laiminlyönnin vaikutuksista.* Se, että virheilmoitus on 19 §:n mukaan tehty liian myöhään, ei kaikissa tapauksissa estä ostajaa vetoamasta virheeseen.

Pykälän 1 kohdan mukaan poikkeuksena ovat ensinnäkin tilanteet, joissa myyjä tai joku muu hänen puoleltaan, esimerkiksi myyjän edustaja tai urakoitsija, on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Säännös vastaa periaatteeltaan kauppalaain 33 §:ää, mutta siitä ilmenee erikseen, että myös muun kuin myyjän itsensä menettelyllä voi olla säännöksestä ilmenevä vaikutus, jos kysymyksessä on sopimuksen täyttämiseen myyjän puolella osallistuva taho.

Esimerkkeinä kunnianvastaisesta tai arvottomasta menettelystä voidaan mainita, että myyjä on tiennyt virheestä, mutta on yrittänyt salata sen ostajalta tai että myyjä on järjestänyt vuositarkastuksen sillä tavoin, ettei ostajalla ole ollut kohtuullista mahdollisuutta osallistua tilaisuuteen. Törkeänä huolimattomuutena voidaan pitää esimerkiksi, että rakentamisessa on käytetty materiaalia, joka rakennuttajan olisi ammatitaitonsa perusteella täytynyt käsittää kestävyydeltään heikkolaatuiseksi tai terveydelle vaaralliseksi.

Pykälän 2 kohdan mukaan 19 §:ssä olevat reklamaatioaikaa koskevat säännökset eivät myöskään estä ostajaa vetoamasta virheeseen, joka perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan vastaa terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä asetettuja vaatimuksia. Sama koskee

3 kohdan mukaan tapauksia, joissa virhe muuten perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle.

Ehdotetut säännökset eivät oikeuta ostajaa viivyttämään virheilmoituksen tekemisessä miten kauan tahansa. Jos ostaja on aiheuttomasti viivyttänyt virheilmoitusta kohtuuttoman kauan virheen ilmenemisestä, arvoinnissa on asetettava vastakkain yhtäältä pykälässä tarkoitettut olosuhteet kuten virheen vakavuus tai myyjän kunnianvastainen ja arvoton menettely tai törkeä huolimattomuus, sekä toisaalta ostajan passiivisuus, ja ratkaistava, onko tilanne kokonaisuudessaan sellainen, että ostajan tulee viivyttelystä huolimatta voida vedota virheeseen.

21 §. *Oikeus pidättyä maksusta.* Säännöksen mukaan ostaja voi asunnon virheen johdosta pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Myyjä ei siten voi kohdistaa ostajaan viivästysseuraamuksia silloin, kun ostaja on asianmukaisesti käyttänyt oikeuttaan pidättyä maksusta. Esimerkiksi viivästyskoron vaatiminen ei tällöin tule kyseeseen.

Kauppalaain 42 §:n mukaan uuden asunnon ostajalla on periaatteessa oikeus käyttää oikeutta kauppahinnan maksusta pidättymiseen painostuskeinona myyjää vastaan tilanteessa, jossa myyjän suorituksessa on virhe. Koska uuden asunnon kaupassa on nykyisin pääsääntönä, että ostaja maksaa koko kauppahinnan ennen kuin hän saa asunnon hallintaansa, hänellä ei käytännössä ole todellista mahdollisuutta käyttää oikeuttaan pidättyä kauppahinnan maksamisesta. Ehdotetun 29 §:n 3 momentin mukaan vähintään kaksi prosenttia uuden asunnon kauppahinnasta maksettaisiin tallettamalla se myyjän lukuun pankkiin, josta myyjä saisi rahat haltuunsa aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan. Järjestely tarjoaa ostajalle todellisen mahdollisuuden kauppahinnan pidättämiseen, kun siihen virheen vuoksi ilmenee aihetta.

Ostaja saisi estää talletetun kauppahintaeran tai sen osan luovuttamisen siihen asti, kunnes myyjä oikaisee virheen ja maksaa sen vuoksi mahdollisesti suoritettavan vahingonkorvauksen. Myös silloin kun kysymyksessä on sellainen 24 §:n 1 momentissa tarkoitettu virhe, jonka korjaamisen myyjä saa lykätä tehtäväksi vuositarkastuksen jälkeen, ostajalla olisi oikeus talletetun kauppahinnan tai sen osan pidättämiseen, kunnes on selvitetty, että lykkäämisen

edellytykset ovat olemassa eikä ole syytä olettaa, että 2 luvun 17 §:n tai 4 luvun 3 §:n mukainen vakuus käy riittämättömäksi. Sikäli kuin rakentamisvaiheen vakuus on edelleen voimassa, ostajalla olisi vielä vakuuden vapauttamisen tullessa ajankohtaiseksi mahdollisuus uudelleen arvioida, missä määrin vakuuden vapauttaminen on asianmukaista.

Pykälän mukaan ostaja ei saa pidättyä maksamasta rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus. Ostaja arvioi omalla vastuullaan paitsi sen, ovatko maksusta pidättymisen edellytykset olemassa, myös sen, kuinka suurta summaa hänen oikeutensa koskee. Ostajalta ei sanamuodon mukaan kuitenkaan edellytetä yhtä tarkkaa arviota mainitun oikeuden olemassaolosta ja suuruudesta kuin mitä kauppalaain 42 §:ssä edellytetään. Ostaja ei joudu kärsimään haitallisista seuraamuksista, vaikka summa, jota hän on pidättynyt maksamasta, ylittäisikin virheen korjauskustannusten ja mahdollisten korvausten määrän, jos ylitys ei ole kohtuuttoman suuri ottaen huomioon ostajan objektiiviset edellytykset arvioida kustannusten määrää. Jos ostajan olisi kuitenkin etukäteen täytynyt käsittää, ettei kauppahinnan maksusta pidättymiseen oikeuttavaa virhettä ole ollut tai että hänen pidätetty summa selvästi ylittää sen, mihin hänellä olisi virheen perusteella oikeus, hän syyllistyy maksuviivästykseen ja voi siten esimerkiksi joutua maksamaan viivästyskorkoa liikaa pidätetylle rahamäärälle.

22 §. *Myyjän velvollisuus oikaista virhe.* Pykälän säännökset koskevat ostajan oikeutta vaatia vaatia virheen oikaisemista. Tällä tarkoitetaan virheen korjaamista tai muita toimenpiteitä virheen poistamiseksi. Jos esimerkiksi asuntoon kuuluvassa kodinkoneessa tai muussa laitteessa on virhe, oikaisuna voi tulla kysymykseen paitsi laitteen korjaaminen myös virheettömän laitteen toimittaminen virheellisen tilalle.

Pykälän 1 momentin mukaan ostajalla on oikeus vaatia, että myyjä korjaa virheen tai muuten oikaisee sen ilman, että ostajalle aiheutuu siitä kustannuksia. Myyjällä on kuitenkin oikeus torjua oikaisuvaatimus, jos virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset olisivat kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Myyjän velvollisuus oikaista virhe on riippuvainen siitä, millaiset tekniset mahdollisuudet virheen oikaisemiseen ovat olemassa ja kuinka suuria kustannuksia oikaisu

edellyttäisi. Ostajan oikeuteen vaatia virheen oikaisemista ei vaikuta se, onko virhe olennainen vai ei. Virheen laadulla ja oikaisemisesta aiheutuvilla kustannuksilla voi kuitenkin olla merkitystä arvioitaessa, onko oikaisemisesta myyjälle aiheutuva haitta kohtuuttoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Arvioitaessa virheen merkitystä ostajalle on otettava huomioon muun muassa ostajalle aiheutuvat lisäkustannukset ja asunnon arvon aleneminen siinä tapauksessa, että virhe jäisi oikaisematta.

Jos joku muu kuin myyjä on ottanut vastatakseen virheiden korjaamisesta myyjän lukuun, on arvioinnissa otettava huomioon myös kyseisen tahon olosuhteet. Tämä ei kuitenkaan saa vaikuttaa ostajan vahingoksi.

Virheen oikaisemisesta ei saa aiheutua ostajalle kustannuksia. Myyjän on siten vastattava esimerkiksi korjausten aiheuttamista materiaali- ja työ- ja työkustannuksista tai virheettömän laitteen hankinta-, toimitus- ja asennuskustannuksista. Jäljempänä 26 §:ssä olevista vahingonkorvaussäännöksistä seuraa, että ostajalla on lisäksi oikeus korvaukseen myös niistä ylimääräisistä kustannuksista, joita hänelle aiheutuu virheen korjaamisen tai muun oikaisun yhteydessä, esimerkiksi tilapäisasumisesta asunnossa tehtävien korjausten aikana, milloin se on tarpeen, sekä tuona aikana kertyneistä ylimääräisistä tai kohonneista työmatkakustannuksista.

Siitä, missä ajassa virheen oikaisun tulee tapahtua, on säännökset luvun 24 §:ssä.

Jos ostaja on vaatinut virheen oikaisemista, hänen on myönnettävä myyjälle kohtuullinen tilaisuus siihen. Luvun 25 §:stä seuraa, että ostaja ei saa muuttaa mieltään ja esimerkiksi purkaa kauppaa tarjoamatta tilaisuutta virheen korjaamiseen, ellei ole syytä olettaa, ettei oikaisua tulla suorittamaan 24 §:ssä edellytetyssä ajassa.

Pykälän 2 momentin säännös koskee erityisesti kerros- ja rivitaloasuntoja. Toisinaan virheellinen rakenneosa saattaa sijaita eri asunnossa kuin missä virheellisuuden vaikutukset ilmenevät. Tällöin virheen korjaaminen edellyttää puuttumista toiseen asuntoon, mistä luonnollisesti aiheutuu haittaa kyseisen asunnon omistajalle tai muulle asukkaalle. Asunto-osakeyhtiölain 79 §:n mukaan osakas on velvollinen sallimaan korjaustöiden suorittamisen huoneistossa. On kuitenkin kohtuullista edellyttää, ettei kolmannelle osapuolelle aiheuteta kohtuu-

tonta haittaa korjattaessa toisessa asunnossa ilmenevää virhettä. Tällaisessa tilanteessa ostajalla olisi oikeus vaatia virheen oikaisemista ilman haittaa kärsivän tahon suostumusta vain, jos virheen oikaisusta tälle aiheutuva haitta ei ole suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle. Vastaavaa periaatetta noudatetaan myös siinä tapauksessa, että oikaisemisesta aiheutuva haitta ilmenisi rakennuksen yhteisissä tiloissa. Tällöin ostaja joutuu hankkimaan luvan rakennuksen omistavalta yhteisöltä.

Pykälän 3 momentin mukaan virheen oikaisuvaatimuksen esittämisessä ei saa viivytellä kohtuuttomasti. Säännös on ostajan kannalta lievempi kuin vastaava kauppalaain säännös (35 §), jonka mukaan oikaisu on vaadittava virheilmoituksen yhteydessä tai kohtuullisessa ajassa sen jälkeen. Asuntokaupassa tilanne on siinä määrin erilainen, ettei ole perusteltua välttämättä vaatia oikaisuvaatimuksen esittämistä virheilmoituksen yhteydessä tai pian sen jälkeen. Asunnon myyjällä on virheilmoituksen saadessaan joka tapauksessa aihetta varautua virheen oikaisemiseen, koska se on alalla säännönmukainen tapa virhetilanteiden hoitamiseen. Vaikka ostaja tekisi virheilmoituksen pian virheen havaitsemisen jälkeen, voi olla luontevaa, että hän ei esitä vaatimusta sen korjaamisesta ennen kuin vasta vuositarkastuksen yhteydessä. Myyjälle tästä ei yleensä aiheudu haittaa. Esillä olevan säännöksen mukaan ostajan olosuhteisiin nähden liian pitkäaikainen ja aiheeton passiivisuus voisi kuitenkin johtaa siihen, että hän menettää oikeutensa vaatia virheen korjaamista ja joutuu tyytymään muihin seuraamuksiin.

23 §. *Myyjän oikeus oikaista virhe.* Pykälän 1 momentin mukaan myyjä saa omalla kustannuksellaan korjata virheen tai muuten oikaista sen, jos hän ostajan ilmoitettua virheestä viipymättä tarjoutuu tekemään sen. Oikaisemalla virheen tällä tavoin myyjä voisi välttää kaupan purkamiselta tai hinnanalennusseuraamukselta. Myyjän vahingonkorvausvelvollisuuteen tällaisella oikaisulla on kuitenkin vaikutusta vain sikäli, että se saattaa vähentää ostajalle aiheutuvan, myyjän korvattavaksi tulevan vahingon määrää.

Ostajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä virheen oikaisemista, jos oikaisemisesta aiheutuisi hänelle olennaista haittaa, esimerkiksi korjaustöiden ehdotetun ajankohdan tai tavanomaista pidemmän keston vuoksi, taikka vaa-

raa siitä, että ostajalle aiheutuvat kustannukset jäävät korvaamatta. Tällaisilla kustannuksilla tarkoitetaan esimerkiksi muuttokustannuksia tilapäiseen asuntoon korjaustöiden ajaksi sekä siihen liittyviä ylimääräisiä asumiskustannuksia. Ostajalla on niin ikään oikeus kieltäytyä oikaisusta, jos siihen on muu erityinen syy, esimerkiksi se, että on perusteltua aihetta epäillä, ettei myyjä suoriudu korjauksesta asianmukaisesti. Tällaiseen epäilykseen saattaa olla aihetta esimerkiksi silloin, kun myyjä ei lupauksestaan huolimatta ole asianmukaisesti korjannut virheitä muissa samasta asuntoyhteisöstä myymissään asunnoissa.

Säännös vastaa kuluttajansuojalain 5 luvun 18 §:n 2 momenttia sekä pääosin kauppalaain 36 §:n 1 momenttia. Lakiehdotuksesta ilmenee kuitenkin nimenomaisesti, että myyjän olisi oikeutensa säilyttääkseen viipymättä virheilmoituksen saatuaan tarjouduttava oikaisemaan virhe. Tällä pyritään varmistamaan, että ostaja suhteellisen pian saa tietää, onko myyjä valmis virheen oikaisuun, koska tällä on merkitystä ostajan jatkotoimenpiteiden ja muiden seuraamusten kannalta. Vaikka oikaisun suorittaminen 24 §:n mukaan voisi tapahtua vasta myöhemmin, myyjän on siten jo aikaisemmassa vaiheessa ilmaistava halukkuutensa ja aikomuksensa virheen oikaisuun. Ennen kuin myyjä ottaa kantaa virheen oikaisemiseen, hänen tulee tarvittaessa saada kohtuullinen tilaisuus ilmoitetun virheen tutkimiseen ja sen oikaisumahdollisuuksien selvittämiseen. Jos tämä virheen laadun vuoksi vaatii aikaa, myyjältä voidaan usein kuitenkin vaatia, että hän alustavan selvityksen perusteella varaa itselleen mahdollisuuden oikaisun suorittamiseen. Tämä ei välttämättä merkitse, että myyjän olisi samalla myönnettävä kyseinen seikka virheeksi. Jos vallitsee perusteltua epäselvyyttä siitä, onko kysymyksessä virhe, riittää, että myyjä tarjoutuu oikaisemaan kyseisen seikan, mikäli se osoittautuu virheeksi.

Jos ostaja aiheuttomasti kieltäytyy hyväksymästä myyjän oikaisutarjousta, hän voi menettää oikeutensa kaupan purkamiseen ja hinnanalennukseen. Lisäksi hän voi menettää oikeutensa saada täysimääräistä korvausta virheen oikaisukustannuksista, jos kustannukset nousevat suuremmiksi kuin mitä ne olisivat olleet siinä tapauksessa, että myyjä olisi suorittanut oikaisun.

Pykälän 2 momentin säännös vastaa kauppalaain 36 §:n 2 momenttia ja kuluttajansuoja-

lain 5 luvun 18 §:n 3 momenttia. Säännös on otettu lakiehdotukseen samoin kuin kauppalaikiin ja kuluttajansuojalakiin selvyyden vuoksi, sillä sen sisältö itse asiassa seuraa jo virheilmoitusta ja oikaisua koskevista perussäännöksistä. Momentista ilmenee nimenomaisesti, että myyjä ei tietyissä tilanteissa saisi vedota siihen, ettei hän ole saanut tilaisuutta 1 momentissa tarkoitettuun virheen oikaisemiseen. Edellytyksenä on, että ostaja on korjauttanut virheen olosuhteissa, joissa ei kohtuudella voida edellyttää hänen jäävän odottamaan oikaisua myyjän puolelta. Säännöksessä tarkoitetaan tilanteita, joissa tarve virheen välittömään oikaisemiseen on niin ilmeinen, ettei ostajan voida vaatia välttämättä kääntyvän nimenomaan myyjän tai hänen edustajansa puoleen ja jäävän odottamaan tämän toimenpiteitä. Jos esimerkiksi asunnon lämmönsäätölaitteisto menee epäkuntoon viikonlopun aikana ja kylmyys asunnossa uhkaa aiheuttaa huomattavaa epä mukavuutta, vaaraa terveydelle tai vahinkoja omaisuudelle, ostaja voi korjauttaa vian jollakin sellaisella korjausliikkeellä, joka kykenee tarjoamaan korjauspalvelut nopeammin kuin myyjä. Ostajalla on korjauttamisoikeus siinäkin tapauksessa, että hän olisi jo ehtinyt ilmoittaa virheestä myyjälle, jos virheestä yllättäen aiheutuu kiireellisiä toimenpiteitä edellyttävää haittaa, eikä myyjän puolelta kyetä järjestämään riittävän nopeaa oikaisua, tai jos yhteydenotto myyjään ei onnistu.

Ostaja tekee omalla vastuullaan ratkaisun siitä, jääkö hän odottamaan myyjän toimenpiteitä vai korjauttaako hän virheen ulkopuolisella. Asunnonostajalla ei useinkaan ole rakennusalan tuntemusta, joten häneltä ei voida edellyttää yhtä tarkkaa arviota korjaustarpeen kiireellisyydestä kuin alan ammattilaiselta. Jos jälkeinpäin kuitenkin osoittautuu olosuhteiden olleen objektiivisesti arvioiden sellaiset, että ostajan olisi pitänyt antaa myyjälle tilaisuus virheen oikaisuun, ulkopuolisella korjauttamisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset voivat jäädä ostajan vahingoksi.

24 §. *Oikaisun ajankohta.* Pykälän 1 momentin mukaan ostajalla on useimmiten oikeus edellyttää, että virheen oikaisu suoritetaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on ilmoittanut virheestä. Ei kuitenkaan ole sen enempää ostajan kuin myyjänkään kannalta tarkoituksenmukaista, että kaikki korjaukset suoritettaisiin sitä mukaa kuin niistä on ilmoitettu. Tiheään suoritettavat korjaustyöt voisivat aiheuttaa os-

tajalle toistuvaa häiriötä ja muodostuisivat myyjän kannalta kohtuuttoman kalliiksi. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista sallia myyjälle mahdollisuus lykätä vaikutuksiltaan vähäisten virheiden korjaukset vuositarkastuksen jälkeiseen aikaan, jolloin ne voidaan suorittaa kerralla. Lykkäysoikeus koskee kuitenkin vain sellaisia virheitä, joista ostajalle ei aiheudu sanottavaa haittaa. Tällaisia vaikutuksiltaan tyypillisesti vähäisiä virheitä ovat esimerkiksi materiaalien pintavirheet kuten kolot lattiaparketissa, lohjenneet kaakelilaatat ja naarmuuntuneet ovipinnat. Jos sen sijaan esimerkiksi kaakelin lohkeaminen tai seinäpinnan murtuminen aiheuttaa vaaraa veden pääsystä seinärakenteisiin ja voi johtaa vesivahinkoihin, korjaustoimia ei saa lykätä. Lykätä ei saa myöskään sellaisia korjauksia, joiden tekeminen ei ole mahdollista välittömästi vuositarkastuksen jälkeen esimerkiksi korjauksen kannalta sopimattoman vuodenajan takia.

Jos ostaja on vaatinut virheen oikaisemista tai jos myyjä on varannut itselleen tilaisuuden siihen, ostajan on yleensä varattava oikaisemiselle kohtuullinen aika. Pykälän 2 momentin mukaan ostaja voi tarvittaessa asettaa määräajan, jonka kuluessa virheen oikaisemiseen on ryhdyttävä. Oikaisuajankohdan täsmentäminen tällä tavoin saattaa olla ostajalle tarpeen esimerkiksi sen vuoksi, että korjaustyöt on välttämättä saatava valmiiksi tietyssä ajankohtana, vaikkapa uuden ostajan sisäänmuuton vuoksi. Määräajan asettaminen voi olla tarpeen myös siitä syystä, että myyjä on aikaisemmin antanut lupauksen kyseisen tai muiden virheiden korjaamisesta ryhtymättä kuitenkaan asian vaatimiin toimenpiteisiin. Tämänkaltaisissa tapauksissa ostajalla voi olla aiheutta epäillä, että oikaisu voi ilman konkreettisen määräajan asettamista lykkääntyä liian kaukaiseen ajankohtaan.

Jos ostajan asettama määräaika ei ole kohtuuttoman lyhyt, mutta myyjä ei kyseisen määräajan kuluessa ryhdy tehokkaisiin toimiin virheen oikaisemiseksi, ostaja saa pykälän 3 momentin mukaan teettää oikaisun toisella. Tällöin hänellä on oikeus 26 §:n nojalla saada myyjältä korvaus virheen oikaisemiseksi tarpeellisista kustannuksista.

Tehokkaisiin toimiin ryhtymisellä tarkoitetaan tässä sitä, että virheen vaatimien toimenpiteiden tutkiminen tai varsinaiset oikaisutoimet on aloitettu ja ostajalle on esitetty selvitys korjaustoimenpiteiden arvioidusta kestosta.

Jotta toimenpiteitä voitaisiin pitää riittävän tehokkaina, edellytetään, että myyjä toimenpiteillään osoittaa, että hänellä on aikomus oikaista virhe kohtuullisessa ajassa.

Ostaja ei voi määräjän asettamisella kiertää myyjän oikeutta lykätä vaikutuksiltaan vähäisten virheiden korjaamista suoritettavaksi vasta vuositarkastuksen jälkeen. Vuositarkastuksen yhteydessä tai sen jälkeen taikka vuositarkastuksen toimittamiselle säädetyn ajanjakson kulluttua umpeen ostaja voi kuitenkin asettaa määräjän myös mainitunlaisten virheiden korjaamiselle.

25 §. *Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi.* Pykälässä on säännökset ostajan oikeudesta hinnanalennukseen ja kaupan purkuun.

Pykälän 1 momentista käy ilmi, että virheen oikaiseminen on yleensä ensisijainen toimenpide. Momentin 1 kohdan mukainen hinnanalennus ja 2 kohdan mukainen kaupan purku tulevat ajankohtaisiksi vain, jos virheen oikaiseminen ei tule lainkaan kysymykseen, jos tällaista oikaisua ei ostajan vaatimuksesta tai myyjän tarjouksesta huolimatta suoriteta 24 §:ssä edellytetyssä ajassa tai jos on painavia syitä olettaa, ettei oikaisua tulla suorittamaan 24 §:n mukaisessa ajassa, taikka jos korjausyritykset ovat epäonnistuneet. Virheen oikaiseminen ei tule lainkaan kysymykseen silloin, kun oikaisemisen edellytykset eivät täyty esimerkiksi sen vuoksi, että virhettä ei voida lainkaan korjata, tai kumpikaan osapuoli ei vetoa oikaisuäännöksiin.

Momentin 1 kohdan mukaan ostaja on oikeutettu virhettä vastaavaan hinnanalennukseen. Hinnanalennuksen määrittämisen lähtökohtana on maksettu kauppahinta. Käytännössä hinnanalennus joudutaan määrittämään tapauskohtaisesti ottamalla huomioon muun muassa virheen merkitys asunnon käyttöarvon, ulkonäön ja vaihtoarvon kannalta. Kauppalain 38 §:stä ilmenevä markkina-arvoon perustuva hinnanalennuksen laskusääntö ei aina välttämättä sovellu asuntokauppaan, jossa kauppahinnat voivat hetkellisen markkinatilanteen vuoksi vaihdella huomattavastikin.

Sääntö, jonka mukaan hinnanalennuksen tulee olla "virhettä vastaava", ei sellaisenaan sovellu kaikkiin tilanteisiin. Jos virhe esimerkiksi on sellainen, että siitä aiheutuu jatkuvaa energiakulujen lisäystä, voi olla vaikeaa tai jopa mahdotonta ratkaista mitenkään täsmällisesti, minkä suuruisesta hinnanalennuksesta voitaisiin pitää "virhettä vastaavana". Jotta hinnan-

alennuksen määäämisperusteet eivät tulisi liian kaavamaisesti ymmärretyiksi, säännöksestä ilmenee nimenomaisesti, että hinnanalennuksen tulee olla virhettä vastaava tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullinen.

Jos myyjä ei ole oikaissut virhettä 24 §:ssä edellytetyssä ajassa, ja ostaja on 24 §:n 3 momentissa mainitulla tavalla teettänyt oikaisun toisella, oikaisukustannukset tulevat korvattavaksi 26 §:n nojalla. Jos virhe on tällä tavoin oikaistu muun kuin myyjän toimesta, hinnanalennus ei tule ajankohtaiseksi muuten kuin siinä tapauksessa, että virhettä ei ole kokonaan voitu saada poistetuksi.

Myös muissa tilanteissa on selvää, että määrittäessä virheen seuraamuksia yksittäistapauksissa on huolehdittava siitä, että hinnanalennus ja vahingonkorvaus eivät mene päällekkäin niin, että sama vahinko tai haitta otetaan huomioon kahdenkertaisesti. Tämä sääntö seuraa yleisistä periaatteista, eikä sen tämän vuoksi tarvitse ilmetä nimenomaisesti lakitekstistä.

Kaupan purkamisen edellytyksenä on, että sopimusrikkomus on olennainen. Purkamisen kynnys on siten korkeampi kuin hinnanalennuksen. Purkaminen saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun asunnossa havaitaan terveydellistä haittaa aiheuttava tai asuinolosuhteita merkittävästi huonontava taikka asunnon arvoon olennaisesti vaikuttava rakennusvirhe, jota ei yrityksestä huolimatta onnistuta korjaamaan kohtuullisessa ajassa. Jos virheen merkitystä onnistutaan korjausten avulla vähentämään riittävästi, purkamisen edellytykset voivat poistua, vaikka asunto jää edelleenkin virheelliseksi. Tällöin kyseeseen tulee virhettä vastaava hinnanalennus.

Virheen olennaisuutta on ensisijaisesti arvioitava objektiivisin perustein. Myös ostajan mahdolliset erityisolosuhteet on kuitenkin otettava huomioon varsinkin, jos ne ovat olleet ennalta myyjän tiedossa. Pelkästään ostajan oma subjektiivinen käsitys virheen olennaisuudesta ei sitä vastoin ole ratkaiseva.

Pykälän 2 momentti koskee ostajan velvollisuutta ilmoittaa kaupan purkamisesta. Sen mukaan ostaja menettää purkuoikeutensa, jos hän viivyttelee kohtuuttoman kauan purkuilmoituksen antamisessa. Säännös poikkeaa, kuten myös edellä käsitelty 22 §:n 3 momentti, vastaavasta kauppalain säännöksestä (39 §:n 2 momentti), joskin erolla lienee tässä yhteydessä pienempi käytännön merkitys. Asuntokaupassa ostaja usein suostuu lykkäämään kaupan pur-

kamista antamalla myyjälle mahdollisuuden toistuviin korjausyrityksiin ja odottamalla pitkiäkin aikoja korjausten suorittamista. Ehdotetulla säännöksellä halutaan tehdä selväksi, että tämänkaltaisen ostajan vapaaehtoinen kärsivällisyys ei tietenkään voi johtaa siihen, että hän menettää purkuoikeutensa.

26 §. *Vahingonkorvaus virheen vuoksi.* Pykälässä on säännökset ostajan oikeudesta vahingonkorvaukseen asunnon virheen vuoksi. Niin kuin vastaavien viivästysäännösten yhteydessä (11 §) on todettu, lakiehdotuksessa on rajoitettu sääntelemään korvausvastuun edellytyksiä, kun taas korvauksen suuruuden määrittämisestä ei ole lakiehdotukseen otettu seikkaperäisiä säännöksiä. Korvauksen suuruus olisi määrätävä yleisten vahingonkorvausta koskevien periaatteiden mukaan. Niistä seuraa muun muassa, että ostajalla on velvollisuus mahdollisuuksien mukaan pyrkiä rajoittamaan sopimusrikkomuksesta aiheutuvaa vahinkoa. Tämän velvollisuuden laiminlyönti voi johtaa siihen, että aiheutunutta vahinkoa ei korvata kokonaan. Ostajalle maksettavan korvauksen määrää saattaa myös alentaa se, että ostajalle tulevasta korvauksesta voidaan eräissä kaupan purkutilanteissa vähentää 36 §:n 2 momentissa tarkoitettua käyttöhyödyn arvo. Niin ikään korvauksesta voidaan joissain tapauksissa vähentää myös sen hyödyn arvo, jonka ostajan voidaan katsoa saaneen siitä, että korjauksen yhteydessä vanha, kulunut laite on vaihdettu kokonaan uuteen laitteeseen, joka kaiken todennäköisyyden mukaan kestää kauemmin kuin mitä vanha laite olisi kestänyt. Toisaalta on kuitenkin aina otettava huomioon myös se haitta, joka ostajalle on aiheutunut virheestä tai kaupan purkamisen perusteena olevasta sopimusrikkomuksesta.

Pykälän 1 momentin mukaan lähtökohtana on, että ostajalla on oikeus korvaukseen virheen vuoksi aiheutuneesta vahingosta. Pykälän jälkimmäisestä virkkeestä ilmenee lisäksi, että samoin kuin viivästystilanteissa myös sellainen haitta, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, voi eräin edellytyksin oikeuttaa korvaukseen.

Asunnon virheestä voi tilanteesta riippuen aiheutua monen tyyppistä vahinkoa. Jos esimerkiksi asunnon lämmitysjärjestelmä lakkaa toimimasta keskellä talvea, ostaja voi joutua majoittumaan muualle, kunnes virhe saadaan korjatuksi. Tietystä asunnon rakenneosassa oleva virhe voi aiheuttaa vahinkoa muille

rakenneosille. Esimerkiksi vesijohdossa, rakenteissa tai eristeissä oleva virhe voi aiheuttaa vesivuodon ja vahingoittaa lattiaita, seiniä tai muita rakennuksen osia. Virhe voi myös vahingoittaa ostajan hankkimia asunnon kalusteita tai muuta ostajan omaisuutta: vesivuoto voi esimerkiksi turmella huonekaluja. Virheestä voi aiheutua myös henkilövahinko: esimerkiksi huolimattomasti tehty porraskaide voi pettää ja aiheuttaa asukkaalle vamman. Myyjälle voisi periaatteessa syntyä virheen vuoksi korvausvelvollisuus riippumatta siitä, minkä tyyppisestä vahingosta on kysymys. Pykälään sisältyy kuitenkin eräitä korvausvastuun rajoituksia: 1 momentin jälkimmäisen virkkeen mukaan siinä mainittujen välillisten vahinkojen korvaaminen edellyttää huolimattomuutta myyjän puolella, ja 3 momentissa rajoitetaan myyjän vastuuta eräistä niin sanotuista tuotevahingoista eli henkilö- ja esinevahingoista, joiden syynä on rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetyn materiaalin tai muun rakennuksen ainesosan taikka asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen virhe.

Pykälän 1 momentin toinen virke vastaa luvun 11 §:n 3 momenttia. Sen mukaan myyjän vastuu välillisestä vahingosta edellyttäisi huolimattomuutta hänen puoleltaan. Monet 14 ja 15 §:n virhesäännöksistä ovat sisällöltään sellaisia, että virheen olemassaolo jo sinänsä ilmentää huolimattomuutta myyjän puolella. Esimerkiksi käytetyssä rakennusmateriaalissa tai asuntoon kuuluvissa laitteissa voi kuitenkin esiintyä sellaisia piileviä virheitä, joihin ei liity huolimattomuutta myyjän puolella.

Samoin kuin viivästystilanteissa välillisenä vahinkona pidettäisiin ensinnäkin sopimusrikkomuksen tai siitä johtuneiden toimenpiteiden vuoksi aiheutunutta tulon menetystä ja toiseksi asunnon käyttöhyödyn olennaista menetystä, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, ja muuta siihen rinnastettavaa olennaista haittaa. Näiden vahinkotyyppien osalta voidaan viitata 11 §:n 3 momentin perusteluihin. Virhetilanteissa säännöksessä tarkoitettua haittaa voi aiheutua paitsi sen vuoksi, että ostaja esimerkiksi asunnon korjausten yhteydessä joutuu pidemmäksi ajaksi turvautumaan hänen elämäänsä hankaloittavaan tilapäisasumiseen, myös esimerkiksi siitä syystä, että ostaja jatkaa asumista omissa huoneistoissaan, mutta virheestä tai sen korjaustöistä aiheutuu olennaista asumishaittaa.

Pykälän 2 momentin alussa todetaan selvyy-

den vuoksi, että niin sanotun puhtaan varallisuusvahingon ohella myös virheestä aiheutunut henkilö- tai esinevahinko voi tulla korvattavaksi nyt esillä olevan pykälän mukaisesti. Momentissa on lisäksi säännöksiä, joissa rajoitetaan myyjän vastuuta eräiden tuotevastuulain (694/90) piiriin kuuluvien vahinkojen osalta. Tuotevastuulaissa säännellään valmistajan ja maahantuojan vastuuta tuotteiden aiheuttamista henkilövahingoista sekä esinevahingoista, jotka kohdistuvat pääasiassa yksityiseen tarkoitukseen käytettävään omaisuuteen. Tuotteella tarkoitetaan tuotevastuulaissa irtaimia esineitä. Vahinkoa aiheuttavan tuotteen valmistajan tai maahantuojan vastuuseen ei vaikuta se, että vahinko on aiheutunut vasta sen jälkeen, kun tuote on tullut kiinteän omaisuuden ainesosaksi. Esimerkiksi rakennusmateriaalin valmistaja on siten vastuussa henkilövahingosta, jonka turvallisuudeltaan puutteellinen materiaali tai rakennusosa aiheuttaa rakennuksen asukkaalle tai muulle henkilölle tai yksityisessä käytössä olevalle omaisuudelle. Valmis asunto sinänsä ei sitä vastoin ole irtain esine, eikä asunnontuottaja (myyjä tai urakoitsija) siten joudu tuotevastuulain nojalla vastuuseen asunnon virheen aiheuttamista henkilö- tai esinevahingoista.

Momentin 1 kohdan mukaan henkilövahinkojen osalta olisi periaatteena, että asunnon myyjä ei joutuisi huolimattomuudesta riippumattomaan vastuuseen sellaisesta ostajalle tai hänen perheenjäsenelleen aiheutuneesta henkilövahingosta, joka johtuu rakennusmateriaalin, muun rakennuksen ainesosan tai asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen virheestä. Sikäli kuin myyjän puolella ei ole huolimattomuutta, vastuu rakentamisessa tai peruskorjauksessa käytettyjen tuotteiden aiheuttamista vahingoista määräytyisi siten yksinomaan tuotevastuulain mukaan. Sitä vastoin myyjä olisi velvollinen korvaamaan sellaiset asunnon virheen vuoksi ostajalle tai hänen perheenjäsenelleen aiheutuneet henkilövahingot, jotka johtuvat esimerkiksi rakennuksen virheellisestä suunnittelusta, työvirheestä, tarkoitukseensa soveltumattoman materiaalin valinnasta tai virheellisestä materiaalin käsittelystä. Myyjä voisi lisäksi joutua vastuuseen myös materiaalin valmistuksesta peräisin olevan virheen aiheuttamasta henkilövahingosta, jos hän itse on ollut huolimaton eli jos hänen olisi pitänyt havaita kyseinen virhe ennen materiaalin käyttöönottoa tai jos hän on antanut materiaalia koskevia

tietoja, joiden hänen olisi pitänyt tietää olevan virheellisiä.

Ostajalle tai hänen perheenjäsenelleen aiheutuneen henkilövahingon yhteydessä on siten ensin selvitettävä, onko vahingon syynä asunnon virhe. Jos näin on, myyjä voisi välttyä vastuusta, jos hän voi osoittaa, että vahingon syynä on rakennusmateriaalin, muun rakennuksen ainesosan tai asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen ominaisuus ja että myyjä itse ei ole menetellyt huolimattomasti eikä myöskään kukaan muu hänen puolellaan, esimerkiksi rakennustyön suorittanut urakoitsija tai se, joka on suunnitellut rakennuksen.

Esinevahinkojen osalta myyjän vastuu asuntoon sisältyvän virheellisen tuotteen aiheuttamista vahingoista määräytyisi yhtäältä sen mukaan, minkälaisesta tuotteesta vahinko johtuu ja toisaalta sen mukaan, mihinkä omaisuuteen vahinko kohdistuu. Rajausta suhteessa tuotevastuulakiin on kaksijakoinen niin, että momentin 2 ja 3 kohdissa on erotettu toisistaan yhtäältä rakennusmateriaalin tai muun rakennuksen ainesosan virheestä aiheutuneet vahingot ja toisaalta asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen, esimerkiksi kodinkoneen, virheestä aiheutuneet vahingot.

Momentin 2 kohdasta ilmenee, että jos rakennusmateriaalin tai muun rakennuksen ainesosan, kuten kiinteän lämmityslaitteen virheestä aiheutuu esinevahinko, myyjälle ei tämän lain nojalla syntyisi huolimattomuudesta riippumattomaa vastuuta, mikäli vahinko kohdistuu muuhun omaisuuteen kuin itse asuntoon tai pääasiassa ostajan ja hänen perheensä yksityiskäytössä olevaan asuntoirtaimistoon. Jos esimerkiksi jokin asunnon rakenneosaa pettää rakennusmateriaalissa olevan piilevän vian vuoksi, myyjä voisi olla velvollinen korvaamaan rikkoutuneet huonekalut mutta ei pihalla olleen auton vaurioita. Jos taas vesijohdossa oleva piilevä vika johtaa vesijohdon murtumiseen ja vuotava vesi vahingoittaa sekä asunnon lattiaa ja yksityiskäytössä olevaa huonekalua että ostajan harjoittamaan liikkeeseen kuuluvaa omaisuutta, myyjä voisi joutua korvaamaan lattia- ja huonekaluvahingon muttei sitä vastoin ostajan liikkeeseen kuuluvan omaisuuden vahingoittumista.

Momentin 3 kohta koskee esinevahinkoa, joka johtuu kaupan kuuluneen tarpeistoeseineen virheestä. Tyypillisimpiä esimerkkejä tällaisista tarpeistoesineistä ovat asuntoon kuuluvat kodinkoneet. Jos kaupan kuuluvassa

kodinkoneessa oleva virhe vahingoittaa muuta omaisuutta, myyjä voisi säännöksen mukaan joutua korvaamaan tällaisen vahingon huolimattomuudesta riippumatta, jos vahingoittuneella omaisuudella on välitön käyttöyhteys kyseiseen kodinkoneeseen. Säännöksessä tarkoitettu välitön käyttöyhteys on kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun kodinkoneessa olevan virheen vuoksi aiheutuu vahinkoa omaisuudelle, jonka käsittelemiseen kyseinen laite on tarkoitettu. Myyjä voisi siten joutua korvaamaan asunnon mukana myydyin astianpesukoneen virheestä pestäville astioille aiheutuneen vahingon, pyykinpesukoneen virheestä pyykille aiheutuneen vahingon tai pakastimen virheen vuoksi pilalle menneet pakasteet. Sen sijaan esimerkiksi pesukoneen virheestä johtuneen vuodon lattiamateriaaleille aiheuttamia vesivahinkoja myyjä ei joutuisi korvaamaan tämän lain nojalla, paitsi jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt huolimattomasti.

Pykälän 3 momentin mukaan se, joka on myyjän lukuun sitoutunut oikaisemaan asunnossa olevan virheen tai muuten vastaamaan asunnon tai sen mukana tulevien laitteiden laadusta, on velvollinen korvaamaan kyseisen sitoumuksen täyttämättä jäämisestä ostajalle aiheutuvan vahingon. Käytännössä säännös tarkoittaa sitä, että asunnon rakentanut urakoitsija ja asunnon laitteiden valmistajat tai maahantuojat vastaavat antamiensa laite- ym. takuiden perusteella myös vahingosta, joka ostajalle aiheutuu takuusitoumuksen täyttämättä jäämisestä. Vahingonkorvaus määrätään tällöin pykälän 1 momentin mukaisin perustein.

Pykälän 4 momentin mukaan samanlainen oikeus vahingonkorvaukseen kuin ostajalla itsellään on ostajan perheenjäsenenellä, joka kärsii vahinkoa virheen vuoksi. Vastaavanlainen säännös on 11 §:n 5 momentissa.

Oikeus vahingonkorvaukseen olisi myös sellaisella rakennuksen muulla asukkaalla, joka kärsii vahinkoa virheen tai sen oikaisun vuoksi. Jos esimerkiksi rakennuksen rakenteissa olevan virheen vaikutukset ilmenevät useammissa asunnoissa, kussakin niistä on virhe, ja kunkin asunnon ostajalla on ilman muuta esillä olevan pykälän mukainen oikeus korvaukseen. Toisinaan voi kuitenkin olla niin, että virhe paikallistuu selvästi tiettyyn yksittäiseen asuntoon. Esimerkkinä tästä on, että tietyssä asunnossa oleva vesijohtoliitäntä on virheellinen, ja tästä aiheutuvan vesivuodon vaikutukset leviävät

naapuriasuntoon. Tämänkaltaisia tapauksia varten esillä olevassa momentissa on erityinen säännös, jonka mukaan myyjän korvausvelvollisuus esillä olevan pykälän mukaan ulottuu myös mainitunlaisen naapurin kärsimään vahinkoon. Toinen tilanne, jossa tietyssä asunnossa oleva virhe voisi aikaansaada korvausvelvollisuuden muuta asukasta kohtaan, liittyy virheen oikaisuun. Niin kuin 22 §:n 2 momentin yhteydessä on todettu, yhdessä asunnossa ilmenevän rakennusvirheen oikaiseminen saattaa toisinaan vaatia toimenpiteitä jossakin toisessa asunnossa, tai oikaisutoimenpiteillä saattaa olla haitallisia vaikutuksia toisessa asunnossa. Asukkaalla, joka kärsii vahinkoa oikaisutoimenpiteiden vuoksi, olisi pykälän mukainen oikeus korvaukseen.

Muut virheet uuden asunnon kaupassa

27 §. *Taloudellinen virhe.* Pykälä sisältää säännökset niin sanotusta taloudellisesta virheestä ja sen seuraamuksista. Taloudellisilla virheillä tarkoitetaan tapauksia, joissa ostaja on saanut virheellisiä, harhaanjohtavia tai puutteellisia tietoja asunnon taloudellista arvoa tai asuntoon liittyviä taloudellisia velvoitteita ja vastuita koskevista seikoista tai joissa asunto-osakeyhtiön taloudellinen tila ei vastaa taloussuunnitelmaa. Taloudellista virhettä koskevat säännökset rakentuvat pääosin samoille periaatteille kuin luvun 15 §:n säännökset, jotka koskevat asunnosta annettujen ja antamatta jätettyjen tietojen merkitystä virhearvioinnissa. Taloudellista virhettä koskevat säännökset on kuitenkin katsottu aiheelliseksi sijoittaa omaan pykäläänsä, koska kysymyksessä on muista tilanteista erottuva virhetyyppi, jonka erillinen käsittely on tarpeen paitsi selkeyden vuoksi myös osittain poikkeavan seuraamusjärjestelmän takia.

Pykälän 1 momentti muistuttaa rakenteeltaan ja pääperiaateiltaan 15 §:n 1 momentin 1 kohtaa. Taloudellinen virhe on momentin 1 kohdan mukaan kyseessä silloin, kun myyjä on antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta. Tässäkin yhteydessä virhevastuun edellytyksenä on, että annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Säännöksessä mainitaan yhtiövastike ja myytävien osakkeiden

osalle tuleva osuus yhtiön veloista esimerkiksi seikoista, joita virheellinen tai harhaanjohtava tieto voi koskea.

Vastuu säännöksessä tarkoitetuista tiedoista ei riipu siitä, onko myyjä ollut huolimaton vai ei. Koska virhe on käsillä vasta siinä vaiheessa, kun virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, myyjä voi välttää virhevastuun jo antamistaan tiedoista oikaisemalla tiedon niin, että ostajalla on tämän jälkeen kohtuullinen mahdollisuus harkita seikan merkitystä kaupanteon kannalta.

Asuntojen markkinoinnissa annetuista tiedoista annetun asetuksen mukaan myyjällä on suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon esittelyssä annettava arvio asumiskustannuksista, esimerkiksi yhtiövastikkeesta (5 §:n 11 kohta). Jos kauppa tehdään sellaisessa vaiheessa, että täsmällisiä tietoja asumiskustannuksista ei ole käytettävissä, myyjän vastuuta arvioitaessa on luonnollisesti otettava huomioon, että annettu tieto on ollut luonteeltaan arvio. Harkittaessa, voidaanko annettua tietoa pitää virheellisenä tai harhaanjohtavana, on tällöin pidettävä silmällä, onko arvio kaupantekoaajankohdalla vallinnut ja silloin ennakoitavissa ollut tilanne huomioon ottaen ollut asianmukainen.

Momentin 2 kohdan mukaan taloudellinen virhe on kyseessä myös, jos myyjä on jättänyt antamatta sellaisen momentin 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän olisi ollut velvollinen antamaan asuntojen markkinoinnissa annettavien tietojen koskevan asetuksen mukaan. Säännös vastaa periaatteiltaan 15 §:n 1 momentin 2 kohtaa.

Asetuksessa vaaditaan, että elinkeinonharjoittajan on asuntoa markkinoitaessa annettava tiedot asumiskustannuksista (5 §:n 11 kohta), kuten vastikkeista tai kertakorvauksista, vesimaksuista ja muista osakkeenomistajien tai osuuskunnan jäsenen maksettavista, yhtiöjärjestyksen tai yhteisön sääntöjen mukaan määräytyvistä maksuista. Suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa esiteltäessä edellä mainituista kustannuksista on asetuksen mukaan annettava arvio. Niin ikään myyjän on ilmoitettava myytävien osakkeiden osalle tuleva osuus yhtiön veloista ja mahdollisuus maksaa tämä osuus yhtiölle (5 §:n 12 kohta) sekä yhteisön velvoitteet, jotka voivat myöhemmin aiheuttaa asunnonostajille kustannuksia (5 §:n 13 kohta). Niin ikään myyjän on mainittava sovitut peruskorjaukset ja uudistukset, joiden toimeenpanosta on päätetty, sekä niiden arvi-

oitu toteuttamisajankohta (5 §:n 14 kohta). Koska näillä seikoilla on vaikutusta yhtiön talouteen, myös niitä koskevalla laiminlyönnillä voi olla merkitystä esillä olevan säännöksen yhteydessä.

Myyjä voi, samoin kuin myös 15 §:n mukaan, vapautua tiedon antamatta jättämisestä seuraavasta virhevastuusta, jos laiminlyönnin ei voida olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Momentin 3 kohta vastaa periaatteiltaan 15 §:n 1 momentin 3 kohtaa. Sen mukaan taloudellinen virhe voi olla käsillä myös, jos myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tiedon jostakin muusta kuin asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa asetuksessa mainitusta seikasta, joka koskee asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyviä taloudellisia velvoitteita tai asuntoyhteisön taloudellista tilaa ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Tämänkin säännöksen mukaan virhevastuun edellytyksenä on, että myyjän laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Säännöksessä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus voi tulla ajankohtaiseksi muun muassa, jos yhtiölle on tulossa jokin erityinen, esimerkiksi viranomaisen päätökseen perustuva taloudellinen velvoite, jolla on merkittävä, esimerkiksi osakkaan tai jäsenen maksuvelvollisuutta korottava vaikutus asuntoyhteisön talouteen.

Pykälän 2 momentin mukaan taloudellista virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan myös, jos kauppa koskee osaketta sellaisessa yhtiössä, johon on sovellettava lain 2 luvun säännöksiä osakkeenostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman turvaamisesta, ja yhtiön taloudellinen tila on rakentamisvaiheen päättyessä heikompi kuin mitä yhtiön voimassa oleva taloussuunnitelma edellyttää.

Taloussuunnitelma kuuluu yhtiön turva-asiakirjoihin ja sen sisällöstä säädetään 2 luvun 3 §:n nojalla annettavassa asetuksessa. Taloussuunnitelma on ostajan kannalta tärkeä tietolähde selvitettyäessä yhtiön nykyistä ja odotettavissa olevaa taloudellista tilannetta. Yhtiö voi rakentamisvaiheessa ottaa luottoa tai muutoin velvoittautua vain taloussuunnitelman mukaisesti. Jos rakentamisvaiheen aikana ilmenee tarvetta hankkia lisää luottoa tai tehdä yhtiön taloudelliseen tilaan vaikuttavia sopimuksia, taloussuunnitelmaa voidaan muuttaa osakkeenostajien suostumuksella. Taloussuunnitelman muuttamisesta on säännöksiä 2 luvun 8 §:ssä. Lisäksi suunnitelmaa voidaan 2 luvun

9 §:n mukaisissa tapauksissa muuttaa ilman ostajien nimenomaista suostumustakin.

Ehdotetun säännöksen mukaan myyjä vastaa ostajille siitä, että yhtiön taloudellinen tilanne on rakentamisvaiheen päätyttyä vähintään niin hyvä kuin taloussuunnitelmassa edellytetään. Myyjä on momentissa tarkoitetuissa tapauksissa säännönmukaisesti myös yhtiön perustajaosakas, joten hän voi käytännössä valvoa yhtiön taloudellista tilaa. Hänen on myös ryhdyttävä tarvittaviin toimiin, jos taloussuunnitelman muuttamiseen on aihetta. Yhtiön varojen ja omaisuuden käyttäminen taikka uusien velvoitteiden tai vastuiden ottaminen vastoin taloussuunnitelmaa edellyttää myyjältä käytännössä tahallisuutta tai huolimattomuutta. Periaatteessa momentin mukainen vastuu on kuitenkin myyjän huolimattomuudesta riippumattonta.

Tässä momentissa tarkoitettun taloudellisen virheen kannalta ratkaiseva ajankohta on rakentamisvaiheen päätyminen eli se ajankohta, jona rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhtiö on siirtynyt osakkeenostajien hallintoon uuden hallituksen valitsemisen kautta. Myyjä voi siten välttää vastuunsa taloudellisesta virheestä oikaisemalla taloudellisen tilanteen taloussuunnitelmaa vastaavaksi ennen rakentamisvaiheen päättymistä. Eri asia on, että myyjä saattaa joutua esimerkiksi rikosoikeudelliseen vastuuseen, jos yhtiön varoja ja muuta omaisuutta on käytetty väärin, vaikka tilanne olisi sittemmin oikaistu.

Pykälän 3 momentti sisältää säännökset taloudellisen virheen seuraamuksista. Seuraamuksina tulevat kyseeseen 21 §:n mukainen pidättäminen kauppahinnan maksamisesta, 25 §:n mukainen hinnanalennus tai kaupan purku sekä 26 §:n mukainen vahingonkorvaus. Seuraamuksia on käsitelty tarkemmin kunkin pykälän perusteluissa.

Ostajan on oikeutensa säilyttääkseen vedottava taloudelliseen virheeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa sitä, milloin ostaja on havainnut taloudellisen virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita, sovelletaan vastaavasti, mitä 19 §:n 3 momentissa säädetään. Mainitun säännöksen mukaan ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Ostajan selonottovelvol-

lisuudelle ei kuitenkaan voida asettaa kovin ankaria vaatimuksia, kun on kysymys sellaisesta taloudellisesta seikasta, joka ei suoraan koske ostajan itsensä suoritettavia maksuja.

Taloudellista virhettä koskeva virheilmoitus on tehtävä myyjälle. Virheilmoituksen myöhästyminen voidaan jättää huomioon ottamatta, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Säännös vastaa tältä osin 20 §:n 1 kohtaa.

28 §. *Oikeudellinen virhe.* Pykälä sisältää asuntokauppaan liittyvän oikeudellisen virheen määritelmän ja säännökset oikeudellisen virheen seuraamuksista. Pykälä vastaa pääpiirteissään kauppalaain 41 §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan kaupan kohdetta rasittaa oikeudellinen virhe ensinnäkin silloin, kun sivullinen omistaa sen tai osan siitä. Tällainen tilanne saattaa olla kyseessä muun muassa silloin, kun myyjä ei lainkaan omista asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita tai osuuksia tai hän omistaa ne yhdessä kolmannen tahon kanssa, taikka jos myyjän edeltäjä on pätevällä tavalla pidättänyt itselleen omistusoikeuden niihin. Myyjä on esimerkiksi saatanut myydä asunnon tilanteessa, jossa hänellä on ollut aihetta olettaa, että hän saa sen ostetuksi kolmannelta henkilöltä, mutta viimeksi mainittu kauppa on sittemmin jäänyt syntymättä. Oikeudellinen virhe on kysymyksessä myös, jos pykälässä tarkoitettu kolmannen henkilön oikeus kohdistuu tiettyyn kauppaan kuuluvaan tarpeistoesineeseen, esimerkiksi jos asuntoon kuuluva kodinkone osoittautuu sivullisen omistamaksi.

Oikeudellista virhettä koskevat säännökset voivat tulla sovellettaviksi vasta, kun kaupan kohde on luovutettu ostajalle. Jos luovutus estyy sen vuoksi, että kaupan kohde on kolmannen henkilön omistuksessa tai tämä on esittänyt kohteen omistusoikeutta koskevan vaatimuksen, on yleensä sovellettava viivästystä koskevia säännöksiä. Viivästyksestä on kysymys myös, kun myyjä on kaupanteon jälkeen mutta ennen asunnon luovuttamista ostajalle myynyt asunto-osakkeen kolmannelle henkilölle, joka on vilpittömässä mielessä saanut asunnon ja osakekirjan hallinnan. Kun kysymyksessä on 2 luvussa tarkoitettun rakentamisvaiheen aikana tehty asunto-osakkeen kauppa, on etusijajärjestyksen kannalta merkitystä sillä, kumpi kauppasopimuksista on ensin ilmoitettu turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

Oikeudellinen virhe saattaa olla kyseessä

myös, kun sivullisella on omistusoikeutta rajoitetumpi oikeus kaupan kohteeseen, esimerkiksi pantti-, pidätys- tai vuokraoikeus. Esimerkkinä voidaan mainita, että kaupan kohteena olevat asunto-osakkeet ovat panttina myyjän velasta. Edellytyksenä on kuitenkin, että kyseessä on sellainen oikeus, johon kolmas henkilö voi vedota myös suhteessa ostajaan. Rakentamisvaiheen aikana vastoin 2 luvun 11 §:n 3 momenttia tehty asunto-osakkeen panttaus on useimmiten tehoton ostajaa kohtaan, joten panttivelkoja ei saa suojaa ostajaa vastaan eikä kyseessä tällöin ole oikeudellinen virhe.

Oikeudellinen virhe voi perustua sellaiseen sivullisen oikeuteen, joka rasitti kaupan kohdetta jo kauppaa tehtäessä, mutta se voi myös johtua oikeudesta, joka on syntynyt vasta kaupanteon jälkeen. Oikeudellinen virhe on kyseessä esimerkiksi silloin, kun asunto on kaupantekohetkellä vuokrattuna kolmannelle henkilölle tai myyjä on kaupanteon jälkeen mutta ennen asunnon luovutusta ostajalle antanut asunnon vuokralle, eikä ole sovittu vuokralle olevan asunnon kaupasta. Huoneenvuokralain 40 §:n mukaan vuokrasopimus sitoo pääsääntöisesti myös uutta omistajaa, ja vaikka vuokrasopimuksen tehokas irtisanominen on mahdollinen vanhemmissa vuokrasopimuksissa muun muassa sillä perusteella, että asunto tarvitaan huoneenvuokralain 53 §:ssä mainittuun tarkoitukseen, ja uudemmissa vuokrasopimuksissa ilman erityistä perustettakin, kestää yleensä kolmesta kuukaudesta puoleentoista vuoteen ennen kuin asunto vapautuu ostajan omaan käyttöön. Tällaisessa tapauksessa ostaja voi vaatia oikeudellisen virheen johdosta pykälän mukaisia seuraamuksia.

Vaikka kaupan kohdetta rasittaisikin kolmannen henkilön oikeus, ostaja ei voi vedota oikeudelliseen virheeseen, jos voidaan katsoa sovitun, että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan sivullisen oikeudesta johtuvien rasitusten. Tämä voi tulla kysymykseen kuitenkin vain silloin, kun sivullisella on kaupan kohteeseen rajoitetumpi oikeus kuin omistusoikeus. Ostajan mahdollisuutta vedota oikeudelliseen virheeseen ei estä pelkästään se, että hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää kaupan kohdetta rasittavasta sivullisen oikeudesta, ellei sopimuksesta tai olosuhteista käy ilmi, että ostaja on suostunut ottamaan kaupan kohteen vastaan tällaisin rasituksin. Vaikka ostaja kauppaa tehtäessä tietäisi, että kolmannelle henkilöllä on esimerkiksi pantti- tai omistuk-

senpidätysoikeus kaupan kohteeseen, hän voi yleensä perustellusti edellyttää myyjän huolehtivan kyseisen oikeuden lakkaamisesta ennen luovutusta, jollei toisin ole nimenomaisesti sovittu. Jos ostaja kauppaa tehtäessä tiesi kauppaa rasittavasta kolmannen henkilön oikeudesta ja olosuhteista käy ilmi, ettei kauppaa tehtäessä ole edellytetty, että myyjän tulee poistaa rasitus, ostajan voidaan katsoa suostuneen ottamaan kaupan kohde vastaan siten, että kolmannen henkilön oikeus jää voimaan. Esimerkiksi normaalia alhaisempi kauppahinta saattaa osoittaa, että kauppaa tehtäessä on tarkoitettu ostajan vastaanottavan kaupan kohteen kolmannen henkilön oikeudesta johtuvien rasitusten.

Ostajalla on eräissä tapauksissa oikeus vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on momentissa tarkoitettu oikeus, ja esittää väitteensä tueksi todennäköisiä perusteita. Sivullisen esittämä väite saattaa merkitä ostajalle olennaista epävarmuutta ja vaaraa ylimääräisistä kustannuksista, vaikka myöhemmin kävisikin selville, että sivullisen väite on perusteeton. Jotta ostaja voisi välttyä ylimääräisiltä rasituksilta, hän voi ehdotuksen mukaan vaatia oikeudellisen virheen seuraamuksia jo ennen kuin kolmannen henkilön väitteen oikeutus on selvitetty. Kolmannen henkilön puolelta on kuitenkin kyettävä esittämään todennäköisiä perusteita. Jos tällaisia perusteita ei kyetä esittämään, on ilmeistä, ettei ostajalle koidu kovin suuria vaikeuksia väitteiden kumoamisessa, minkä vuoksi ei ole tarpeen tarjota hänelle tällaisessa tilanteessa mahdollisuutta vedota oikeudelliseen virheeseen suhteessa myyjään. Esitettyjen väitteiden todennäköisyysvaatimukset eivät kuitenkaan saa olla kovin ankaria, koska säännöksen tarkoituksena on nimenomaisesti estää ostajaa joutumasta mukaan pitkällisiin ja hankaliin oikeudenkäynteihin.

Pykälän 2 momentin mukaan ostaja menettää oikeutensa vedota oikeudelliseen virheeseen, jos hän ei ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa on 19 §:n 3 momentissa olevan ohjeen mukaisesti kiinnitettävä huomiota erityisesti siihen, kuinka helposti kyseinen seikka on ollut havaittavissa ja missä vaiheessa ostaja on päässyt tai hänen olisi kohtuuden mukaan pitänyt päästä selville

seikan merkityksestä. Niin kuin 1 momentin yhteydessä on todettu, ostajan pelkkä tietoisuus esimerkiksi sivullisella ennen kaupantekoa olevasta omistuksenpidätyks- tai panttioikeudesta asuntoon ei yleensä estä häntä vetoamasta oikeudelliseen virheeseen, eikä tällainen tietoisuus ennen kaupantekoa vallinneesta tilanteesta ole ratkaiseva myöskään virheilmoitukselle varatun ajan arvioinnissa. Ostajan on katsottava saaneen tiedon virheestä vasta silloin, kun käy selväksi, että hänen olisi otettava asunto vastaan sivullisen oikeuden rasittamana.

Virheilmoituksen myöhästymisestä huolimatta ostaja ei menetä oikeuttaan vedota oikeudelliseen virheeseen, jos myyjän puolelta on menetelty törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti, esimerkiksi jos myyjä on tiennyt virheen olemassaolosta, mutta hän on salannut seikan ostajalta.

Oikeudellisen virheen johdosta ostajalla on 21 §:n mukainen oikeus pidätyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Pidätetty rahamäärä ei kuitenkaan saa ilmeisesti ylittää summaa, johon ostajalla on virheen perusteella oikeus.

Pykälän 3 momentin mukaan ostaja voi oikeudellisen virheen johdosta vaatia joko kaupan purkamista tai hinnanalennusta. Jos oikeudellinen virhe koskee kaupan kohdetta kokonaisuudessaan, se on useimmiten luonteeltaan sellainen, että ostajan kannalta kaupan tarkoitus jäisi oleellisilta osiltaan toteutumatta tai virheestä aiheutuisi ylimääräisiä taloudellisia riskejä tai huomattavaa haittaa. Tämän vuoksi kaupan purkaminen on useimmissa tapauksissa ainoa ostajan kannalta kohtuullinen vaihtoehto. Jos virhettä ei kuitenkaan objektiivisesti arvioiden ole pidettävä olennaisena eikä siitä ole ostajan kannalta katsoen kovin suurta haittaa, ostaja joutuu tyytymään virhettä vastaavaan hinnanalennukseen. Tällainen merkitykseltään vähäinen virhe saattaa olla kyseessä silloin, kun virhe kohdistuu vain pieneen osaan kaupan kohteesta, esimerkiksi johonkin asuntoon kuuluvista tarpeistoesineistä.

Myyjällä on mahdollisuus välttää kaupan purkamiselta ja hinnanalennukselta oikaisemalla tilanne viipymättä ostajan ilmoitettua virheestä. Virheen oikaiseminen voi tilanteesta riippuen tapahtua esimerkiksi siten, että myyjä tekee kolmannen henkilön kanssa sopimuksen, joka poistaa tämän omistusoikeuden asuntoon, järjestää vuokraoikeuden haltijalle uuden vuokra-asunnon taikka maksaa saatavan, jo-

hon kolmannen henkilön panttioikeus perustuu tai antaa saatavasta uuden pantin. Jos myyjä kykenee oikaisemaan tilanteen siten, että ostajalle aiheutuva haitta jää lyhytaikaiseksi ja vaikutuksiltaan rajoitetuksi, ostaja ei olisi oikeutettu purkamaan kauppaa. Myyjä saattaa esimerkiksi onnistua sopimaan vuokralaisena olevan kolmannen henkilön kanssa, että asunto vapautuu ostajan käyttöön lyhyen ajan sisällä. Tällöin vahingonkorvaus on yleensä ostajan kannalta riittävä seuraamus. Jos oikeudellinen virhe koskee tiettyä tarpeistoosinettä, myyjä puolestaan voi oikaista virheen toimittamalla sen tilalle toisen vastaavan esineen ja siten välttää hinnanalennukselta. Ajoissa toteutetut oikaisutoimet usein myös rajoittavat ostajalle virheestä aiheutuvaa vahinkoa ja pienentävät sitä kautta myyjän maksettavaksi tulevaa korvausta.

Pykälän 4 momentti koskee ostajan oikeutta vahingonkorvaukseen oikeudellisen virheen vuoksi. Säännöksen mukaan ostajalla on myyjän huolimattomuudesta riippumaton oikeus vahingonkorvaukseen kaupantekohetkellä olemassa olleesta oikeudellisesta virheestä aiheutuneiden vahinkojen johdosta, jos ostaja ei tuolloin tiennyt eikä hänen olisi pitänytkaan tietää virheestä. Säännös tulee sovellettavaksi esimerkiksi silloin, kun myyjä on myynyt ostajalle kolmannelle henkilölle kuuluneen asunnon tai kun panttioikeus rasitti kaupan kohdetta jo kauppaa tehtäessä.

Jos oikeudellinen virhe on syntynyt vasta kaupanteon jälkeen, myyjän vahingonkorvausvelvollisuus on rajoitetumpi. Myyjällä on mahdollisuus vapautua korvausvelvollisuudestaan osoittamalla, ettei virhe tai vahinko johtunut hänen menettelystään. Korvausvelvollisuudesta vapautuminen saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi siinä tapauksessa, että kaupanteon jälkeen syntynyt oikeudellinen virhe tai sen seuraukset ovat johtuneet yhtiökokouksessa tehdystä sinänsä yhtiöjärjestyksen ja lain mukaisesta päätöksestä, jota myyjä on kaikin käytettävissään ollein keinoin vastustanut.

Ostajan velvollisuudet ja ostajan sopimusrikkomuksen seuraamukset uuden asunnon kaupassa

29 §. *Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätyshdon voimassaolo.* Kauppahinta

on 1 momentin mukaan maksettava samalla, kun asunnon hallinta sekä osakekirja tai muu asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja luovutetaan ostajalle, jollei toisin sovi. Momentissa on myös säännös, joka koskee kauppahintaan kuulumattomien lisä- ja muutostöiden maksamista myyjälle. Näistä töistä sovittu vastike on maksettava myyjälle töiden valmistuttua, jollei tätä myöhemmästä maksuajankohdasta ole sovittu. Säännös vastaa tältä osin RS 4 -kauppakirjan 9 kohdasta ilmenevää periaatetta.

Pykälän 2 momentissa käsitellään sitä uuden asunnon kaupassa tavallista tilannetta, että osa kauppahinnasta on sovittu maksettavaksi ennen kuin asunnon hallinta sekä omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle. Etenkin silloin kun asuntoja myydään rakentamisvaiheessa, kauppahinnan ennakkomaksut ovat säännönmukainen osa hankkeen rahoitusta. Nykyisin vallitseva käytäntö on, että koko kauppahinta on suoritettava erissä jo ennen asunnon ja osakekirjan hallinnan luovutusta. Esillä olevassa momentissa edellytetään, että jos jokin osa kauppahinnasta sovitaan erääntyväksi ennen asunnon hallinnan luovutusta, maksuaikataulun on oltava sellainen, että ennakkomaksut eivät joudu epäsuhteeseen myyjän suorituksen arvoon verrattuna. Kun kaupan kohteena ovat rakentamisvaiheessa olevan yhtiön osakkeet, suoritettavien ennakkoerien yhteismäärä ei siten saisi muodostua olennaisesti suuremmaksi kuin myyjien osakkeiden arvo samana ajankohtana. Tämä on ostajien kannalta tärkeää sen varalta, että myyjä rakentamisvaiheen kestäessä joutuu konkurssiin tai tulee muuten suorituskyvyttömäksi, sillä kauppahinnan ennakkoerien takaisinmaksamista turvaa 2 luvun säännösten mukaan ostajalla oleva panttioikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin. Pykälän 3 momentista seuraa lisäksi, että vähintään 10 prosenttia kauppahinnasta saa erääntyä aikaisintaan asunnon hallinnan luovuttamisen yhteydessä.

Kauppahintaerien erääntymistä ja rakentamishankkeen etenemistä ei käytännössä ole mahdollista kytkeä toisiinsa siten, että maksetut kauppahinnat ja rakentamishankkeen kunkinhetkinen arvo vastaisivat täsmällisesti toisiaan. Riittää, että vastaavuuksia toteutetaan siten, ettei selvää tai jatkuvaa suoritus- tai epätasapainoa ostajan vahingoksi pääse syntymään.

Momentin vastaisiin maksuehtoihin voitai-

siin puuttua kuluttajansuojalain 3 luvussa olevien sopimusehto- ja valvontaa koskevien säännösten nojalla. Yksittäistapauksissa säännöksen vastaisia maksuehtoja voitaisiin myös sovitella kuluttajansuojalain 4 luvun 1 §:n tai oikeustöimilain 36 §:n nojalla.

Kauppahintaerien lukumäärälle ei säännöksessä aseteta rajoituksia. Säännös ei myöskään estä myyjää antamasta kauppahintaa tai osaa siitä ostajalle velaksi.

Pykälän 3 momentin mukaan vähintään 10 prosenttia asunnon kauppahinnasta saa erääntyä maksettavaksi vasta asunnon hallinnan luovuttamisen yhteydessä. Prosenttiosuus lasketaan kokonaiskauppahinnasta ilman mahdollisia asuntokohtaisia osuuksia yhtiön veloista. Suoritusten samanaikaisuus merkitsee tässä sitä, että ostajalla ei ole velvollisuutta luovuttaa rahoja myyjän käyttöön ennen kuin asunnon hallinta luovutetaan eikä toisaalta myyjällä luovutusvelvollisuutta ennen kuin hän saa maksun tässä pykälässä edellytetyllä tavalla. Maksun suorittaminen voi tapahtua esimerkiksi käteisellä, shekillä tai maksamalla erääntyvä kauppahinta ennakko- tai myyjän sulkutilille ja hyväksymällä rahojen vapauttaminen myyjän käyttöön asunnon hallinnan luovuttamisen yhteydessä.

Säännöksessä edellytetään lisäksi, että ostajalle on ennen maksun suorittamista tarjottava kohtuullinen mahdollisuus asunnon tarkastamiseen. Ostajalla ei tässä yhteydessä kuitenkaan ole erityistä tarkastusvelvollisuutta eikä tarkastusmahdollisuuden käyttämättä jättäminen aiheuta ostajalle oikeudenmenetyksiä. Tarkastusmahdollisuuden kohtuullisuudella tarkoitetaan muun muassa sitä, että tarkastuksen ajankohdasta on pyrittävä sopimaan ostajan kanssa.

Säännöksen mukaan vähintään kaksi prosenttia kauppahinnasta on maksettava siten, että se talletetaan myyjän lukuun pankkiin, josta myyjä saa sen käyttöönsä aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle. Järjestelyn tarkoituksena on turvata ostajalle todellinen mahdollisuus arvioida asunnon sopimuksenmukaisuutta ja tarvittaessa tehostaa oikaisuvaatimuksiaan käyttämällä 21 §:n mukaista oikeuttaan pidättäytyä kauppahinnan maksamisesta. Säännös merkitsee muutosta nykyiseen tilanteeseen sikäli, että se aikaansaa myyjälle tuntuvamman intressin sopimuksenvastaisen tilanteen nopeaan oikaisemiseen, esimerkiksi viimeistelytöiden osal-

ta keskeneräisenä luovutetun asunnon saattamiseen valmiiksi. Pidättymistä kauppahinnan maksamisesta, velvollisuutta ja oikeutta virheen oikaisemiseen sekä myyjän oikeutta lykätä virheen oikaisemista eräissä tapauksissa on käsitelty tarkemmin 21-24 §:n perusteluissa.

Säännöksen mukaan osapuolet voivat sopia tallettamalla maksettavan kauppahintaerän suuruudesta, mutta sen olisi vähintään oltava kaksi prosenttia kokonaiskauppahinnasta. Osapuolet voivat sopia myös tallettamisen ajankohdasta. Luvun 4 §:n 2 momentista seuraa, että jollei toisin ole sovittu, myyjällä on oikeus edellyttää talletuksen tapahtuvan asunnon hallinnan luovuttamisen yhteydessä. Mikään ei estä osapuolia sopimasta, että tallettamisen sijasta kyseinen, vähintään kahden prosentin kauppahintaerä erääntyy maksettavaksi vasta kuukauden kuluttua asunnon ja edellä mainittujen asiakirjojen hallinnan luovuttamisesta, koska tällainen järjestely on ostajan kannalta edullisempi kuin kauppahintaerän tallettaminen myyjän lukuun.

Talletusjärjestelmän hallinnolliseksi yksinkertaistamiseksi myyjä saisi valita pankin, johon rahat talletetaan. Tällä tavoin ostajien talletukset on mahdollista keskittää yhteen tai muutamaankin pankkiin, ja samaa tiliä voidaan käyttää useampien ostajien maksamien kauppahintaerien talletuksiin. Rahat talletettaisiin myyjän lukuun sulkutilin kaltaiselle tilille, jolta ne olisivat myyjän nostettavissa aikaisintaan kuukauden kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta. Pankki saisi tiedon aikaisimmasta mahdollisesta rahojen vapauttamispäivästä tiedustelemalla talletusta tehtäessä asunnon hallinnan luovuttamisen ajankohtaa. Jos tallettaminen tapahtuu ennen kuin luovutuksen ajankohta on selvillä, tarkempi päivämäärä voidaan jättää myöhemmän ilmoituksen varaan. Jos luovutusajankohta muuttuu aiemmin ilmoitetusta, osapuolten tulee omien etujensa turvaamiseksi ilmoittaa tästä pankille.

Ehdotettu tilijärjestely eroaa tavanomaisesta sulkutilistä siinä, että rahat vapautuisivat määräajan kuluttua automaattisesti myyjän käyttöön, jollei ostaja nimenomaisesti ilmoittaisi kieltävänsä rahojen vapauttamista joko osaksi tai kokonaan. Jos ilmoitusta ei tehdä määräajan kuluessa, pankki saa vapauttaa rahat myyjän käyttöön. Ostaja on yleensä vastuussa ilmoituksen perilletulosta, mutta pankki on epäselvissä tilanteissa velvollinen varmistumaan ostajan tahdosta. Epäselvyyksiä voi syntyä

esimerkiksi silloin, kun ostaja tekee pankille ilmoituksen, mutta tarkoitus pidättäytyä maksusta tai pidätetyn summan suuruus ei käy siitä riittävän selvästi ilmi. Ostajan ilmoitukselle ei ehdoteta erityistä määrämuotoa, joten se voidaan tehdä yhtä hyvin suullisesti kuin kirjallisestikin.

Kauppahinnan maksamisesta pidättäytyminen tapahtuu aina ostajan vastuulla, joten pankilla ei ole ole velvollisuutta selvittää, onko pidättämiseen ollut aihetta. Jos maksusta pidättäytyminen osoittautuu aiheettomaksi, myyjällä on samanlainen oikeus viivästyskorkoon kuin jos ostaja olisi joutunut maksuviivästyksen. Jos ostaja on kieltänyt rahojen luovuttamisen myyjälle, pankki saa sen jälkeen luovuttaa rahat myyjälle vain ostajan suostumuksella taikka tuomioistuimen päätöksen nojalla.

Talletuksesta mahdollisesti kertyvä talletuskorko kuuluu myyjälle siltä osin kuin talletettu kauppahintakin. Tämä merkitsee sitä, että nostettaessaan talletetun summan myyjä saa samalla nostaa summalle kertyneet korot, jollei käytetyn tilin ehdoista muuta johdu. Jos ostaja on pidättynyt maksamasta vain osaa talletetusta summasta, myyjä saa heti nostaa vapautuvaa summaa vastaavan koron. Jos tilille maksettu kauppahinnan osa on joltakin osin palautettava ostajalle esimerkiksi hinnanalennuksen tai vahingonkorvauksen vuoksi, myös palautettavaa summaa vastaava korko kuuluu ostajalle.

Rahojen tallettaminen tilille myyjän lukuun merkitsee kauppahinnan ehdollista maksamista siten, että myyjä saa täyden varmuuden koko kauppahinnan saamisesta edellyttäen, että hänen oma suorituksensa on sopimuksen mukainen. Näin ollen myyjällä ei ole tarvetta turvata kauppahinnan saamista omistuksenpidätys- tai panttausjärjestelyin. Tämän vuoksi pykälän 3 momentissa ehdotetaan, että kauppahinnan saamisen vakuudeksi tehdyt omistuksenpidätys- tai panttausjärjestelyt olisivat voimassa enintään siihen saakka, kunnes kauppahinta on suoritettu tallettamalla edellä tarkoitettu osa kauppahinnasta myyjän lukuun pankkiin ja maksamalla muu osa kauppahinnasta myyjälle sopimuksessa edellytetyllä tavalla. Omistuksenpidätysehto tai panttaus on mitätön siltä osin kuin se ulottuu tätä myöhempään ajankohtaan. Säännös merkitsee samalla sitä, että ostaja saa aina täyden omistusoikeuden asuntoon maksettuaan koko kauppahinnan pykälän säännösten edellyttämällä tavalla. Säännös ei estä ostajaa

luovuttamasta kaupan kohdetta myyjälle pantiksi jostakin toisesta velasta.

30 §. *Hinnankorotusehdon mitättömyys.* Pykälä sisältää sen periaatteen, että sovittu kauppahinta on kiinteä, eikä sitä voida yksipuolisesti muuttaa. Kun kaupan kohteena on 2 luvun 1 §:ssä tarkoitetun yhtiön osake, sopimusehto, jonka sallii myyjän yksipuolisesti korottaa jo sovittua kauppahintaa, on säännöksen mukaan mitätön. Asiaa ei muuttaisi se, että sopimuksessa on saatettu täsmentää ne perusteet, joilla kauppahinnan korottaminen tulee kysymykseen. Mitättömyys voitaisiin ottaa viran puolesta huomioon tuomioistuimessa ja kuluttajavalituslautakunnassa.

Koska säännös on luvun 2 §:n mukaan pakottava vain ostajan hyväksi, kauppasopimukseen voidaan pätevästi ottaa säännös, joka mahdollistaa kaupan muuttamisen ostajan kannalta edullisemmaksi. Tämä pitää sisällään muun muassa mahdollisuuden kauppahinnan alentamiseen tietyllä perusteella.

Ehdotuksen mukaan säännös koskee nimenomaisesti 2 luvun mukaisessa rakentamisvaiheessa olevan yhtiön asunto-osakkeiden kauppaa. Säännöstä sovelletaan myös valtion lainoittamaan asuntotuotantoon. Sovitun kauppahinnan pitävyys on omiaan parantamaan ostajan taloudellista turvallisuutta. Käytännössä pitkäaikaiseen rakentamishankkeeseen väistämättä liittyvät olosuhteiden muutoksista johtuvat kustannuspaineet, jotka kohdistuvat asunto-osakeyhtiön talouteen, voidaan ottaa huomioon 2 luvun 8 ja 9 §:ssä tarkoitetun taloussuunnitelman muuttamismenettelyn kautta.

Muut kuin 2 luvussa tarkoitetut rakentamishankkeet jäävät ehdotetun säännöksen ulkopuolelle. Tällaisia kohteita koskeviin asunnon kauppasopimuksiin voidaan periaatteessa pätevästi liittää kauppahinnan yksipuolista korottamista merkitsevä sopimusehto. Tämä turvaa riittävän joustavan mahdollisuuden sopia rakentamishankkeen aikaisten kustannusmuutosten huomioon ottamisesta myös niissä rakentamishankkeissa, jotka jäävät 2 luvun mukaisen sääntelyn ulkopuolelle. Tämä ei kuitenkaan merkitse, että kauppahinnan korotusehto saisi olla ostajan kannalta kohtuuton. Mainitunlaisiin sopimusehtoihin voidaan puuttua kuluttajansuojalain 3 luvun säännösten nojalla, ja yksittäistapauksissa kohtuutonta hinnankorotusehtoa voidaan sovitella oikeustoimen kohtuullistamista koskevien säännösten nojalla.

31 §. *Asunnon yksityiskohtien täsmentäminen.* Pykälässä on säännökset kaupan solmimisen jälkeen tapahtuvasta asunnon ominaisuuksien täsmentämisestä. Pykälä vastaa sisällöltään kauppalaain 60 §:ää.

Uuden asunnon kaupassa on tavallista, että ostaja saa kaupanteon jälkeen ennalta sovittuun ajankohtaan mennessä täsmentää asunnon tiettyjen yksityiskohtien ominaisuudet, esimerkiksi käytettävät pintamateriaalit ja asunnon mukana myytävien kodinkoneiden tarkemman tyytin. Ostaja saa määrätä täsmennettävistä seikoista vapaasti tai valita myyjän asettamien vaihtoehtojen joukosta sopivimman. Jollei ostaja ole ilmoittanut täsmennyksiä sovittuna aikana tai kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on saanut myyjältä sitä koskevan pyynnön, myyjä saa 1 momentin mukaan täsmentää kyseiset ominaisuudet siten kuin voidaan olettaa olevan ostajan edun mukaista. Pykälän 2 momentin mukaisin edellytyksin myyjän suorittama täsmennys voi tulla ostajaa sitovaksi.

Jos myyjä 1 momentin mukaisesti täsmentää asunnon tietyn ominaisuuden, hänen on 2 momentin mukaan ilmoitettava siitä ostajalle ja asetettava tälle kohtuullinen aika, jonka kuluessa ostaja voi muuttaa täsmennystä. Jos ostaja on saanut tällaisen ilmoituksen mutta ei muuta täsmennystä myyjän asettaman ajan kuluessa, myyjän laatima täsmennys tulee ostajaa sitovaksi. Säännöksestä seuraa, ettei täsmennys käy ostajaa sitovaksi, jos ilmoitus siitä saapuu perille niin myöhään tai jos määräaika on niin lyhyt, ettei ostajalla voida katsoa olleen edellytyksiä vastata ilmoitukseen myyjän asettamassa ajassa.

32 §. *Kaupan peruuttaminen.* Ehdotettu säännös koskee tapauksia, joissa asunto on määrä luovuttaa vasta kaupanteokoajankohdan jälkeen. Jos ostaja peruuttaa kaupan ennen kuin asunnon hallinta on luovutettu, myyjällä on oikeus korvaukseen peruutuksesta aiheutuvasta vahingosta. Kaupan peruuttaminen on luonteeltaan sopimusrikkomus ja sen johdosta suoritettavaksi mahdollisesti tuleva korvaus määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin myyjän purkaessa kaupan 34 §:n perusteella. Säännös merkitsee toisaalta sitä, että ostajan peruuttaessa asunnon kaupan myyjällä ei ole oikeutta pysyä sopimuksessa ja vaatia kauppahinnan maksamista.

Säännös vastaa periaatteiltaan kuluttajansuojalain 5 luvun 25 §:ää. Sama periaate käy

ilmi myös kauppalaan 52 §:n 2 momentista, joskin sen soveltaminen on kauppalaissa rajoitettu erityisesti kyseistä ostajaa varten valmistettaviin tai hankittaviin tavaroihin siitä syystä, että sellaisissa tapauksissa erityissäännösten tarve on yleisen kauppalaan yhteydessä kaikkein suurin.

Ostajan oikeus kaupan peruuttamiseen ei, toisin kuin kaupan purkaminen, joka perustuu myyjän sopimusrikkomukseen, ole sidottu mihinkään erityisiin syihin, eikä ostajan tarvitse perustella kaupan peruuttamista. Pelkkä myyjälle toimitettu peruuttamisilmoitus riittää. Jos ostaja kuitenkin haluaa omaa vahingonkorvausvastuuta rajoittaakseen vedota 35 §:n 2 momentissa tarkoitettuihin esteisiin, hänen on esitettävä tarvittava selvitys niiden olemassaolosta.

Ostajan peruuttaessa kaupan myyjällä on yleisten periaatteiden mukaisesti velvollisuus pyrkiä rajoittamaan kaupan toteutumatta jäämisestä aiheutuvaa vahinkoa. Se, millaista menettelyä kaupan peruuttaminen myyjältä edellyttää, on riippuvainen etenkin siitä, millaisiin toimenpiteisiin myyjä on ehtinyt ryhtyä sopimuksen täyttämiseksi. Asunto on yleensä sellainen kohde, että se voidaan myydä uudelleen toiselle ostajalle, joten rakentamisen keskeyttäminen ei tavallisesti tule kyseeseen. Myyjän on sen sijaan tarkoituksenmukaista keskeyttää ostajaa varten tarkoitettujen yksilöllisten muutosten tekeminen ja ryhtyä mahdollisimman pian toimiin asunnon myymiseksi uudelleen.

Myyjän velvollisuudesta kauppahinnan palauttamiseen kaupan peruuntuessa on säännös 36 §:n 1 momentissa.

33 §. *Viivästyskorko.* Pykälä koskee ostajan velvollisuutta maksaa korkoa viivästyneelle kauppahinnalle tai kauppahintaerälle. Pykälä sisältää viittauksen korkolakiin (633/82), jonka mukaan koronmaksuvelvollisuus nykyisinkin määräytyy. Viivästyskoron vaatiminen voi tulla kysymykseen silloin, kun maksuviivästys ei johda kaupan purkamiseen eikä kauppa myöskään peruta. Säännös vastaa kuluttajan-suojalain 5 luvun 26 §:ää.

34 §. *Myyjän oikeus purkaa kauppa.* Pykälä sisältää säännökset myyjän oikeudesta purkaa kauppa ostajan sopimusrikkomuksen vuoksi. Säännökset vastaavat pääpiirteissään kauppalaan 54 §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen.

Olennaisuutta arvioitaisiin viivästyksen keston ja viivästyneen summan suuruuden perusteella ottaen lisäksi huomioon viivästyksen tosiasiallinen merkitys myyjälle. Arviointiin ei sen sijaan vaikuttaisi, mistä ostajan maksuviivästys johtuu.

Pykälän 2 momentin mukaan myyjä voi myös asettaa ostajalle määrätyn lisäajan maksun suorittamista varten. Jos lisäaika ole kohutuuttoman lyhyt, myyjä saa purkaa kaupan, jollei maksua suoriteta lisäajan kuluessa. Lisäajan on oltava sellainen, että ostajalla on objektiivisesti arvioiden tosiasiallinen mahdollisuus maksun suorittamiseen sen kuluessa. Myyjän ei sen sijaan tarvitse ottaa huomioon ostajan yksilöllisiä mahdollisuuksia hankkia maksun suorittamiseksi tarvittavia varoja.

Pykälän 3 momentissa rajoitetaan myyjän oikeutta purkaa kauppa ostajan maksuviivästyksen vuoksi. Säännöksen mukaan kaupan purkaminen ei enää olisi mahdollista sen jälkeen, kun asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat, esimerkiksi osakekirja on luovutettu ostajalle tai kun ostaja on saanut asunnon hallintaansa. Periaate on sama kuin kauppalaan 54 §:n 4 momentissa. Omistuksenpidätysehdosta saattaa kuitenkin johtua, että myyjä voi luovutuksesta huolimatta purkaa kaupan olennaisen maksuviivästyksen perusteella. Koska lähtökohtana on, että asunnon hallinta ja asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat luovutetaan ostajalle vasta kauppahinnan tultua maksetuksi 29 §:n mukaisesti eikä omistuksenpidätysehto tämän jälkeen enää ole voimassa, omistuksenpidätysehdolla voi olla myyjän purkuoikeuden säilyttävä merkitys vain silloin, kun myyjä on ostajan kanssa tekemällään sopimuksella suostunut luovuttamaan asunnon hallinnan tai säännöksessä tarkoitettun asiakirjan ostajalle ennen kuin koko kauppahinta on maksettu.

Pykälän 4 momentin mukaan myyjällä ei ole oikeutta kaupan purkamiseen ostajan maksuviivästyksen perusteella enää sen jälkeen, kun viivästynyt maksu korkoineen on suoritettu. Kun myyjä on saanut maksun, vaikkakin viivästyneenä, hänellä ei yleensä ole tarvetta kaupan purkuun. Säännös vastaa kauppalaan 59 §:n 1 momenttia lukuun ottamatta sitä, että ehdotuksesta ilmenee nimenomaisesti, että mahdollisuus purkuoikeuden käyttämiseen lakkaa vasta, kun koko myyjän saatava, korot mukaan lukien, on suoritettu.

35 §. *Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen.*

Pykälä sisältää säännökset myyjän oikeudesta vahingonkorvaukseen tapauksissa, joissa myyjä purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi tai ostaja peruuttaa kaupan 32 §:n mukaisesti. Pykälä vastaa keskeisiltä osiltaan kulluttajansuojalain 5 luvun 28 §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan myyjällä olisi edellä mainituissa tapauksissa oikeus korvaukseen ensinnäkin asunnon uudelleen myymisen aiheuttamista kustannuksista. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi sellaiset uudet myynti-ilmoitus- ja myyntiesitekustannukset, jotka kohdistuvat nimenomaisesti kyseiseen asuntoon, sekä kiinteistönvälittäjälle asunnon uudelleen myymisestä maksettava välityspalkkio. Toiseksi myyjällä on oikeus korvaukseen niistä erityisistä kustannuksista, joita hänelle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joita hän ei voi hyödyntää muulla tavalla. Tällaisia erityisiä kustannuksia on voinut aiheutua esimerkiksi yksilöllisistä muutosta lisätoista, joita asuntoon on ostajan pyynnöstä tehty ja joilla voidaan perustellusti olettaa olevan arvoa lähinnä vain ostajalle. Jos muutos- tai lisätoiden sen sijaan voidaan perustellusti olettaa lisänneen asunnon jälleennyntiarvoa, ostajalla ei tältä osin olisi korvausvelvollisuutta.

Edellä mainitun korvauksen ohella myyjällä olisi oikeus saada muusta vahingosta korvaus, joka on kohtuullinen ottaen huomioon sovittu kauppahinta, sopimuksen purkamisen tai peruutuksen ajankohta sekä muut seikat. Käytännössä säännös koskisi esimerkiksi hinnaneron korvaamista tapauksessa, jossa asunnon uudelleen myymisestä saatu kauppahinta on jäänyt pienemmäksi kuin alkuperäinen kauppahinta. Lisäksi korvattavaksi saattavat tulla myös yhtiövästikkeet, jotka myyjä on joutunut maksamaan kaupan peruuntumisen tai purkamisen jälkeen mutta ennen asunnon uudelleen myymistä. Joissain tapauksissa korvattavaksi saattaa tulla myös kaupan peruuntumisen tai purkamisen vuoksi hukkaan mennyt kiinteistönvälittäjän välityspalkkio. Myyjä ei kuitenkaan ilman erityistä syytä voi saada korvausta sekä hukkaan menneestä välityspalkkiosta että uudelleen myymisestä maksetusta välityspalkkiosta, koska myyjä olisi ensimmäisen kaupan toteutuessa joka tapauksessa joutunut kertaalleen maksamaan kiinteistönvälittäjän välityspalkkion.

Säännöksen mukaan korvauksen suuruutta arvioitaessa huomioon olisi otettava muun

muassa kaupan purkamisen tai peruuttamisen ajankohta. Lähtökohtana on, ettei kauppaan perustuvan voiton täysimääräistä korvaamista voida pitää perusteltuna pelkästään sillä perusteella, että sopimus on syntynyt. Jos kaupan purkaminen tai peruuttaminen tapahtuu niin aikaisessa vaiheessa, ettei myyjä vielä ole ryhtynyt olennaisesti toimenpiteisiin juuri kyseisen kaupan täyttämiseksi, ei ostajaa tulisi velvoittaa suorittamaan täyttä korvausta myyjän saamatta jäävästä voitosta eli käytännössä hinnan-erosta.

Pykälän 2 momentissa on säännös perusteista, joiden nojalla ostaja voi vapautua vahingonkorvausvelvollisuudesta. Säännöksen mukaan myyjällä ei ole lainkaan oikeutta vahingonkorvaukseen, jos ostajan maksuviivästys tai kaupan peruuntuminen johtuu laista, yleisen maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, joka ei kohtuudella ole ostajan vältettävissä tai voitettavissa. Tältä osin vapautumisperusteet ovat samat, joiden nojalla ostaja voi kauppalaain 57 §:n 1 momentin mukaan vapautua korvausvelvollisuudesta maksuviivästyksen perusteella.

Pykälän 3 momentin mukaan sopimusehdoin olisi tietyin edellytyksin mahdollista ottaa käyttöön järjestelmä, jonka mukaan 1 momentissa tarkoitettu korvaus määräytyy kaavamaisin vakioperustein ilman, että korvauksen määrää joudutaan erikseen selvittämään kussakin yksittäistapauksessa. Sopimus, jonka mukaan ostajan maksettava korvaus on ennalta määrätty esimerkiksi tiettyä osuutena kauppahinnasta, olisi pätevä, jos korvaus on kohtuullinen ottaen huomioon se korvaus, johon myyjällä sellaisessa tapauksessa yleensä olisi oikeus ottaen huomioon 1 momentin säännökset.

Vakioperusteisen korvauksen etuna on, että se alentaa näyttökustannuksia ja selkeyttää korvaustilanteita. Säännöksen mukaan korvauksen on kuitenkin oltava kokonaisuus huomioon ottaen kohtuullinen. Se, että konkreettinen vahinko yksittäistapauksessa on pienempi kuin sopimuksen mukainen kaavamainen korvaus, ei sinänsä estäisi ehdon soveltamista. Jos todellinen vahinko yksittäistapauksessa kuitenkin poikkeaa vakiokorvauksesta niin selvästi, että ehdon soveltaminen olisi kohtuutonta, ehto voitaisiin tällä perusteella syrjäyttää.

Pykälän 4 momentissa on informatiivinen viittaussäännös vahingonkorvauksen soveltua koskevaan luvun 38 §:ään.

Muut säännökset uuden asunnon kaupasta

36 §. Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta. Pykälä sisältää säännöksiä kaupan purkamisen tai peruuttamisen vaikutuksista sekä siihen liittyvistä osapuolten velvollisuuksista. Säännökset vastaavat pääosin kauppalaain 65 §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan myyjä on kaupan purkamisen tai peruuttamisen yhteydessä velvollinen palauttamaan saamansa kauppahinnan. Jos ostaja on saamansa luoton vakuudeksi pantannut oikeutensa kaupan kohteena olleeseen osakkeeseen, kauppahintaa ei palauteta ostajalle, vaan se luovutetaan pantti-velkojalle talletettavaksi ostajan ja mahdollisten muiden pantinsaajien lukuun.

Jos ostaja purkaa kaupan myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi, myyjän olisi maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettua korkokannan mukaisesti. Mainitun säännöksen mukaan korkoa on maksettava Suomen Pankin kulloinkin voimassa olevaa peruskorkoa vastaavan korkokannan mukaan. Koronmaksuvelvollisuus lasketaan siitä päivästä lukien, jona myyjä otti vastaan maksun tai kunkin maksuerän. Velvollisuus tällaisen niin sanotun tuottokoron maksamiseen ei koskisi tapauksia, joissa ostaja peruuttaa kaupan ilman, että myyjä on syllistynyt sopimusrikkomukseen, tai joissa myyjä purkaa kaupan ostajan sopimusrikkomuksen vuoksi. Näissä tapauksissa tuottokoron maksaminen ei ole perusteltua koska tuottokoron suorittamista kyseisissä tilanteissa ei, asunnon hallinnan ollessa vielä myyjällä, tarvita myöskään vastapainoksi ostajan velvollisuudelle korvata asunnosta saamansa hyöty.

Jos ostaja on saanut hallintaansa asunnon taikka asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat, esimerkiksi asunto-osakekirjan, hänen on vastaavasti luovutettava ne takaisin myyjälle. Jos osakekirja on pantinhaltijalla, tämän on vastaavasti luovutettava se myyjälle samalla, kun myyjä luovuttaa palautettavan kauppahinnan pantinhaltijalle osakekirjan sijaan.

Molempien osapuolten tulee täyttää palautusvelvollisuutensa samanaikaisesti, jollei muuta sovita. Mahdollisilla korvausvaatimuksilla saattaa olla vaikutusta suoritusten palautusvelvollisuuteen. Kauppalaain 64 §:n 2 momentista ilmenevän yleisen periaatteen mukaan sopijapuoli saa pidättyä täyttämästä palautusvelvol-

lisuuttaan, kunnes vastapuoli täyttää oman vastaavan velvollisuutensa sekä maksaa vahingonkorvauksen ja koron, jonka hän mahdollisesti on velvollinen suorittamaan.

Pykälän 2 momentin säännöstä sovelletaan, kun ostaja purkaa kaupan myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan. Käytännössä säännös tulee siten sovellettavaksi silloin, kun kaupan purkamisen syynä on asunnon virhe. Jos ostajan voidaan katsoa saaneen olennaista hyötyä asunnon käyttämisestä, hänen on maksettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Säännöksen mukaan asumisesta saatava tavanomainen käyttöhyöty ei yleensä tulisi korvattavaksi. Myöskään ostajan omilla toimenpiteillä saavutettua hyötyä ei tarvitse korvata. Jos sen sijaan kyseisessä asunnossa asuminen on esimerkiksi ollut poikkeuksellisen edullista sen vuoksi, että yhtiön hyvästä taloudellisesta tilasta johtuen yhtiövastikkeet ja käyttökorvaukset ovat olleet tavanomaista alhaisemmat tai ostajille on myönnetty vapaakuukausia yhtiövastikkeen maksusta, ostaja saattaa joutua korvaamaan myyjälle todellisten ja tavanomaisena pidettävien kustannusten välisen eron.

Korvausta määritettäessä on aina otettava huomioon, että asunnossa tai myyjän suorituksessa muutoin on ollut sellainen virhe, että ostaja on sen vuoksi purkanut kaupan. Virheestä ja sen korjausyrityksistä mahdollisesti aiheutunut haitta on otettava huomioon korvausta vähentävänä tekijänä. Lisäksi on otettava huomioon muut kyseiseen tapaukseen vaikuttavat seikat.

Pykälän 3 momentin mukaan ostajalla on oikeus saada kohtuullinen korvaus tarpeellisista tai hyödyllisistä kustannuksista, jotka hän on asuntoon pannut. Käytännössä tämäkin säännös voi tulla ajankohtaiseksi silloin, kun ostaja purkaa kaupan asunnon virheen vuoksi. Korvauksen edellytyksenä on, että asuntoon pantujen kustannusten voidaan katsoa olleen tarpeellisia tai hyödyllisiä laajemminkin kuin ostajan ja hänen perheensä kannalta. Tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia ovat muun muassa asunnon laatutason kohottamisesta tai säilyttämisestä aiheutuneet korjaus- ja uusimiskustannukset, esimerkiksi asunnon pintamateriaalien vaihtamisesta laadultaan parempiin koituneet kustannukset taikka keittiökalusteiden tai asuntoon kiinteästi sijoitettavien kodinkoneiden hankintakustannukset. Arvioitaessa kustannusten tarpeellisuutta tai hyödyllisyyttä

huomiota on kiinnitettävä siihen, ovatko kustannukset objektiivisesti arvioiden ylläpitäneet tai kohottaneet asunnon laatutasoa. Jos ostaja on esimerkiksi vaihtanut melko uuden ja täysin käyttökelpoisen jääkaapin uudempaan malliin, tällaista kustannusta ei ainakaan kokonaisuudessaan voida pitää sen enempää tarpeellisenä kuin hyödyllisenäkään.

37 §. *Asunnon kunnon huonontuminen ja ostajan purkuoikeus.* Pykälässä rajoitetaan ostajan oikeutta kaupan purkamiseen tapauksissa, joissa asunto on huonontunut enemmän kuin mitä voidaan pitää tavanomaisena kulumisena tai vahingoittunut ostajan vastuulla olevan huolimattomuuden seuraamuksena. Tällöin ostaja saa purkaa kaupan vain, jos hän korvaa huonontumisesta tai vahingoittumisesta aiheutuneen arvonalennuksen myyjälle.

Pykälästä käy ilmi, että ostajan ei tarvitse korvata myyjälle sellaista asunnon kunnon heikkenemistä, joka on tavanomaisen asumiskäytön ennalta odotettavissa oleva seuraus. Asunnon tavanomainen kuluminen jää siten aina korvaamatta. Ostajan ei luonnollisesti myöskään tarvitse korvata asunnon virheistä aiheutuvaa arvonalennusta. Jos kunnon heikkeneminen on seurausta siitä, että asuntoa on käytetty muuhun kuin asumistarkoitukseen, kunnon heikkenemisen arvioinnissa saatetaan käyttää ankarampia kriteereitä kuin arvioitaessa asumiskäytön aiheuttamaa kulumista.

Ostajan on purkuoikeutensa säilyttääkseen korvattava hänen puolellaan olevan huolimattomuuden seurauksena asunnolle aiheutuneet vahingot. Edellä sanotusta seuraa, että myös vahingoilla tarkoitetaan tässä yhteydessä sellaisia vaurioita, jotka eivät kuulu tavanomaisen kulumisen piiriin. Näin esimerkiksi asunnon lattia- tai muiden vastaavien pintamateriaalien naarmuuntuminen tavanomaisessa käytössä ei ole tässä tarkoitettu vahinko. Sen sijaan esimerkiksi asunnon huolimattoman hoidon tai väärin hoitotapojen seurauksena syntyneet vahingot kuuluvat ostajan korvausvelvollisuuden piiriin.

Ostajalla on korvausvelvollisuus vain siinä tapauksessa, että vahinko on seurausta hänen puolellaan olevasta huolimattomuudesta tai ostajan puolelta on ainakin myötävaikutettu vahingon syntyyn. Ostaja on korvausvelvollinen esimerkiksi, jos huolimaton veden käsittely on aiheuttanut vesivahinkoja lattia- ja eristysrakteille. Jos vesivahinko on seurausta ulkopuolisesta tai ennalta odottamattomasta tapah-

tumasta, esimerkiksi vesiputken halkeamisesta tai astianpesukoneen rikkoutumisesta, ostajalla ei ole korvausvelvollisuutta.

38 §. *Vahingonkorvauksen sovittelu.* Pykälän 1 momentin nojalla on mahdollista sovitella sekä myyjän että ostajan suoritettavaksi tulevaa vahingonkorvausta. Myös kauppalaain 70 §:n 2 momentissa on vastaavanlainen sovittelusäännös. Nyt ehdotetussa säännöksessä on kuitenkin kauppalakia seikkaperäisemmin lueteltu tekijöitä, jotka on otettava huomioon sovitte-
lua harkittaessa. Säännös on samanlainen kuin kuluttajansuojalain 5 luvun 30 §:n 2 momentissa.

Pykälän 2 momentissa on erityinen säännös ostajan 35 §:n nojalla maksettavan vahingonkorvauksen sovittelusta tapauksissa, joissa ostajaa on kohdannut niin sanottu sosiaalinen suorituseste. Sovittelu tulisi kysymykseen erityisesti, jos ostajan maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu maksuvaikeuksista, joihin ostaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiassa omatta syyttään. Sovitteluperusteet ovat yhdemukaiset korkolain 11 §:ssä mainittujen viivästyskoron sovitteluperusteiden sekä kuluttajansuojalain 5 luvun 30 §:n 3 momentin sovitteluperusteiden kanssa. Myös kuluttajansuojalain 7 luvun 16 §:n 2 momentissa on säännös, jonka mukaan samankaltaiset perusteet rajoittavat luotonantajan oikeutta saattaa voimaan luottosopimukseen perustuvia maksuviivästysseuraamuksia.

39 §. *Asuntoyhteisön oikeus vaatia oikaisua ostajan lukuun.* Pykälä antaa tässä laissa tarkoitulle asuntoyhteisölle oikeuden ostajan puolesta ja hänen lukuunsa vaatia virheen oikaisemista 22 §:ssä mainituilla edellytyksillä. Yhteisön oikeus on riippumaton siitä, olisiko ostaja itse aikonut vedota virheeseen. Ostajan puolesta toimimiseen ei tarvita ostajan erityistä valtuutusta, joskin ostajan oikeudesta torjua yhteisön puhevalta seuraa, että yhteisön on ilmoitettava aikomastaan toimenpiteestä ostajalle. Jos ostajan ja yhteisön esittämät vaatimukset poikkeavat toisistaan esimerkiksi vaadittujen seuraamusten osalta, yhteisön esittämät vaatimukset eivät anna myyjälle oikeutta jättää ostajan vaatimuksia huomiotta. Jos yhteisön esittämät vaatimukset ovat myyjän kannalta ankarampia kuin ostajan esittämät, yhteisön esittämät vaatimukset voidaan jättää huomiotta vain, jos ostaja on nimenomaisesti kieltänyt yhteisön puhevallan.

Säännös tarjoaa yhteisölle mahdollisuuden esittää korjausvelvolliselle vaatimukset keskitetysti useampien ostajien puolesta. Useissa tapauksissa virheiden selvittely ja korjauksista sopiminen on helpompaa kuin jos myyjä joutuisi neuvottelemaan asioista jokaisen ostajan kanssa erikseen. Jos yhteisön ja korjausvelvollisen kesken sovitut toimenpiteet ovat ostajan kannalta epätarkoituksenmukaisia tai haitallisia, ostaja voi omalta osaltaan kieltää yhteisön puhevallan myös jälkikäteen. Ostajan on tällöin kuitenkin katsottava hyväksyneen ne yhteisön sopimat toimenpiteet, jotka on ostajan tietien jo toteutettu tai joita vastaan ostaja ei ole esittänyt huomautusta.

40 §. *Vahingonkorvausta koskeva kanneaika eräissä tapauksissa.* Pykälässä on säännöksiä kanneajasta tapauksissa, joissa 4 luvun säännösten nojalla vaaditaan korvausta niin sanotusta tuotevahingosta. Ehdotuksen mukaan myyjällä olisi tiettyssä laajuudessa huolimattomuudesta riippumaton vastuu asunnon rakentamisessa, korjauksessa tai perusparannuksessa käytetyn materiaalin tai rakennuksen muun ainesosan taikka asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen virheen muulle omaisuudelle aiheuttamista esinevahingoista. Tätä koskevat säännökset ovat luvun 26 §:n 2 momentissa. Esillä oleva säännös on sisällytetty lakiehdotukseen, jotta tätä myyjän rajoitettua tuotevastuuta koskevat kanneajat olisivat yhdenmukaiset tuotevastuulain 9 §:n mukaisten kanneaikojen kanssa.

41 §. *Suhde muihin vahingonkorvaussäännöksiin.* Pykälässä on selvyiden vuoksi säännös siitä, että 4 luvun säännökset eivät rajoita vahinkoa kärsineen oikeutta vaatia korvausta vahingonkorvauslain (412/74), tuotevastuulain tai muun lain nojalla. Vastaavanlainen säännös on tuotevastuulain 11 §:ssä. Esillä olevan 4 luvun säännökset eivät siten estä ostajaa vaatimasta kyseisen vahingon vuoksi korvausta muun soveltuvan lain nojalla. Käytännössä tämä merkitsee esimerkiksi sitä, että 4 luvun 19 §:ssä olevat säännökset virheilmoituksen laiminlyönnin vaikutuksista ja 40 §:n säännökset kanneajasta eivät rajoita vahinkoa kärsineen mahdollista oikeutta vaatia korvausta vahingonkorvauslain nojalla.

5 luku. Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

1 §. Asuntoyhteisön oikeus vedota rakentamis-

ta koskevaan sopimukseen. Pykälä sisältää säännöksiä, joilla turvataan asunnonostajien hallintoon siirtyvän asuntoyhteisön oikeus vedota rakennuksen rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sisältöön. Useimmiten asuntoyhteisö on sopimuksen osapuoli ja tällä perusteella oikeutettu vetoamaan sen sisältöön. Esillä olevasta säännöksestä ilmenee, että vaikka asuntoyhteisön rakentamisvaiheen aikaiset hallintoelimet olisivat hyväksyneet sopimuksesta poikkeamisen yhteisön vahingoksi, urakoitsija ei voisi vedota tällaiseen hyväksyntään yhteisön siirryttyä asunnonostajien hallintoon. Toisaalta pykälästä ilmenee, että asuntoyhteisöllä olisi oikeus vedota rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sisältöön myös siinä tapauksessa, että se ei muodollisesti ole sopimuksen osapuoli. Säännöksen ilmentämät periaatteet ovat vakiintuneet oikeuskäytännössä ja ne ehdotetaan nyt kirjattaviksi lakiin.

Säännöksestä ilmenevät periaatteet tulisivat sovellettaviksi sekä silloin, kun asuntoyhteisö on osakeyhtiömuotoinen, että silloin, kun kysymyksessä on muu yhtiömuoto, esimerkiksi osuuskunta.

2 §. *Oikeus korvaukseen yhteisöoikeudellisten säännösten nojalla.* Pykälässä turvataan asunnonostajien hallintoon siirtyneen asuntoyhteisön ja sen osakkaiden tai jäsenten oikeus vaatia yhteisöoikeudellisten säännösten nojalla vahingonkorvausta yhteisön rakentamisvaiheen aikaiseen hallintoon kuuluneilta henkilöiltä huolimatta siitä, että yhteisön toimesta on rakentamisvaiheen aikana saatettu hyväksyä kyseinen menettely tai myöntää sen käsittävää vastuuvapaus. Säännöksessä tarkoitettuja yhteisöoikeudellisia vahingonkorvaussäännöksiä, joilla on merkitystä tässä yhteydessä, ovat ennen muuta osakeyhtiölain 15 luvun ja osuuskuntalain (247/54) 17 luvun säännökset.

3 §. *Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuu myöhemmälle ostajalle.* Pykälässä on säännökset 4 luvun 1 §:ssä tarkoitetun uuden asunnon myyjän virhevastuusta asunnon myöhemmälle ostajalle. Tässä luvussa tällaisesta myyjästä käytetään nimitystä *asunnon ensimmäinen myyjä*. Ensimmäinen myyjä voisi esillä olevan pykälän mukaisin edellytyksin joutua asunnon virheen vuoksi vastuuseen paitsi omalle sopimuskumppanilleen myös sellaiselle henkilölle, jonka omistukseen asunto on siirtynyt myöhemmin.

Pykälän 1 momentin mukaan ostajalla on

oikeus vedota asunnon virhettä koskeviin 4 luvun säännöksiin suhteessa asunnon ensimmäiseen myyjään, vaikka hän on ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä. Rajoitukset asunnon ensimmäisen myyjän vastuuseen ilmenevät pykälän 2 momentista.

Pykälässä tarkoitettu ostaja on yleensä ostanut asunnon käytettynä joko siltä, jolle ensimmäinen myyjä on sen myynyt, toisin sanoen 4 luvussa tarkoitettulta ostajalta, taikka tämän seuraajalta. Ostajan suhde omaan sopimus-kumppaniinsa määräytyy tällöin käytetyn asunnon kauppaa koskevan 6 luvun säännösten mukaan. Käytetyn asunnon myyjän virhevastuu on noiden säännösten mukaan rajoitettumpi kuin asunnon ensimmäisen myyjän vastuu 4 luvun säännösten mukaan: sekä virheksite että virheen seuraamukset poikkeavat toisistaan. Virhevastuu jakautuu näin kahteen osaan siten, että 6 luvun mukaisesta virheestä vastaa ostajan oma sopimuspuoli ja 4 luvun mukaisesta virheestä asunnon ensimmäinen myyjä. Siltä osin kuin vastuu mahdollisesti on päällekkäinen, ostaja saa valita, keneen hän kohdistaa vaatimuksensa. Käytännössä ostajan lienee kuitenkin useimmiten tarkoituksenmukaisinta kääntyä ensimmäisen myyjän puoleen aina, kun edellytykset siihen ovat olemassa, ja oman sopimus-kumppaninsa puoleen vain sellaisten virheiden osalta, joista ensimmäinen myyjä esillä olevan pykälän mukaan ei ole vastuussa.

Asunnon virheellä tarkoitetaan säännöksessä 4 luvun 14 §:ssä tarkoitettuja tapauksia. Mainitun pykälän 1 kohta, jossa viitataan osapuolten väliseen sopimukseen, ei kuitenkaan käytännössä voi tulla kysymykseen ensimmäisen myyjän ja myöhemmän ostajan välisessä suhteessa. Myös 4 luvun 15 §:n säännökset asunnosta annetuista tiedoista voivat periaatteessa tulla sovellettaviksi, jos ensimmäinen myyjä on antanut kauppaan vaikuttavia tietoja kyseessä olevalle myöhemmälle ostajalle. Tällaiset tapaukset lienevät kuitenkin käytännössä harvinaisia. Virheet, joiden vuoksi asunnon ensimmäinen myyjä voi joutua vastuuseen myöhemmälle ostajalle, ovat siten ensisijaisesti rakennus- tai laitevirheitä. Näiden osalta voidaan viitata 4 luvun 14 §:n 2—6 kohdan perusteluihin.

Ostajan oikeuteen esittää virheeseen perustuvia vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle vaikuttaa myös 4 luvun 16 §:n 2 momentissa oleva viittaussäännös 6 luvun 12 ja 19 §:ään. Viimeksi mainituissa pykälissä on säännökset

ostajan suorittaman ennakkotarkastuksen merkityksestä. Koska ostaja nyt puheena olevissa tapauksissa on ostanut valmiin asunnon ja yleensä saanut tilaisuuden sen tarkastamiseen, mainitut säännökset ovat omiaan rajoittamaan ensimmäisen myyjän vastuuta suhteessa myöhempään ostajaan enemmän kuin suhteessa ensimmäiseen ostajaan, joka kenties osti asunnon rakentamisvaiheessa.

Jos ostaja esittää asunnon ensimmäiselle myyjälle 4 luvun virhesäännöksiin perustuvia vaatimuksia, noudatetaan vastaavasti 4 luvun mukaisia seuraamuksia. Tämä merkitsee muun muassa, että sovellettavaksi tulevat 4 luvun 22 ja 23 §:n säännökset virheen oikaisemisesta, joita ei ole 6 luvussa. Myös mahdolliset korvaukset määräytyvät 4 luvun säännösten mukaan. Hinnanalennuskin tulee kysymykseen nyt esillä olevan pykälän 2 momentin 4 kohdasta seuraavin määrällisin rajoituksin. Kaupan purkaminen voi muodollisesti kohdistua vain tehtyyn sopimukseen. Ostaja voisi kuitenkin vedota purkusäännöksiin myös suhteessa asunnon ensimmäiseen myyjään sikäli, että hän voisi virheen ollessa olennainen vaatia tältä suoritamaansa kauppahintaa. Kun kysymyksessä on asunnon ensimmäisen myyjän ja myöhemmän ostajan välinen suhde, tällainen vaatimus ei periaatteessa eroa hinnanalennusvaatimuksesta. Koska asunnon ensimmäinen myyjä ei ole vastaanottanut maksua ostajalta, esimerkiksi tuottokoron maksaminen ostajalle suoritettavalle määrälle ei tule kysymykseen.

Pykälän 2 momentissa rajoitetaan asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuuta eräiltä osin. Rajoitusten pääasiallisena sisältönä on, että ensimmäinen myyjä ei joudu vastuuseen asunnon luonnollisena pidettävästä kulumisesta, myöhempien ostajien hallinta-aikana alkunsa saaneista vioista tai puutteista asunnossa tai jo aikaisemmin hyvitetystä virheistä ja että asunnon myöhempi ostaja ei voi saada parempaa oikeutta suhteessa ensimmäiseen myyjään kuin asunnon aiemmat ostajat. Momentissa mainitut rajoitukset koskevat vain ostajan oikeutta esittää vaatimuksia ensimmäiselle myyjälle. Ne eivät vaikuta ostajan oikeuteen esittää 6 lukuun perustuvia vaatimuksia omalle sopimus-kumppanilleen.

Momentin 1 kohdan mukaan asunnonostaja ei voi kohdistaa asunnon ensimmäiseen myyjään vaatimuksia sellaisen virheen perusteella, joka on syntynyt ensimmäisestä myyjästä riippumattomasta syystä sen jälkeen, kun hän

luovutti asunnon edelleen. Tämä merkitsee, että arvioitaessa ensimmäisen myyjän vastuuta suhteessa myöhempään ostajaan virhearvioinnin kannalta ratkaiseva ajankohta olisi sama kuin arvioitaessa ensimmäisen myyjän vastuuta hänen omalle sopimuskumppanilleen. Jotta ensimmäinen myyjä joutuisi vastuuseen myöhemmälle ostajalle, virheen syyn on siten täytynyt olla olemassa jo ensimmäisen myyjän luovutuksessa asunnon hallinnan omalle sopimuskumppanilleen. Ensimmäinen myyjä ei esimerkiksi ole vastuussa oman ostajansa tai tätä seuranneen asunnon omistajan aiheuttamista vahingoista, vaikka ne esimerkiksi ilmenisivät asunnon rakenteiden vaurioitumisena. Sen sijaan ensimmäinen myyjä olisi vastuussa niin omalle ostajalleen kuin myöhemmällekin ostajalle sellaisista rakennus- tai laitevirheistä, jotka ilmenevät vasta kyseisen ostajan hallinta-aikana mutta joiden syy on peräisin ensimmäisen myyjän suorituksesta.

Asunnon ensimmäinen myyjä ei myöskään voisi joutua vastuuseen esimerkiksi sellaisen virhevaatimuksen vuoksi, joka perustuu ostajan omalta sopimuskumppaniltaan saamiin tietoihin, eikä myöskään sellaisen vaatimuksen vuoksi, joka yksinomaan perustuu ostajan sopimuskumppanin laiminlyöntiin ilmoittaa hänelle tiedossaan olevista seikoista.

Momentin 2 kohdan mukaan asunnon ensimmäisen myyjän ei tarvitse suorittaa samaa hyvitystä useampaan kertaan: jos ensimmäinen myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon aikaisemmalle ostajalle, myöhempi ostaja ei enää olisi oikeutettu samaan hyvitykseen. Tällä säännöksellä on merkitystä virheen taloudellisten seuraamusten, lähinnä hinnanalennuksen osalta.

Jos tietty virhe on asianmukaisesti oikaistu aikaisemman ostajan hallinta-aikana, se ei yleensä enää tule uudelleen ajankohtaiseksi. Jos kuitenkin virheen syyt ei oikaisulla ole poistettu ja virhe näin ollen ilmenee uudelleen aikaisemmista korjaustoimenpiteistä huolimatta, tällaiset aikaisemmat, puutteelliset korjaustoimet eivät tietenkään estäisi myöhempää ostajaa vetoamasta virheeseen. Hinnanalennuksen yhteydessä 2 kohdan rajoituksella sitä vastoin on merkitystä: jos asunnon ensimmäinen myyjä on oikaisematta jääneen virheen vuoksi suorittanut asunnon aikaisemmalle omistajalle hinnanalennusta, hän ei enää voisi saman virheen vuoksi joutua suorittamaan vastaavaa hyvitystä myöhemmälle ostajalle. Jos

virheen vaikutukset ovat sittemmin pahentuneet niin, ettei aiemmin maksettua hyvitystä enää voida pitää riittävänä, lisähyvitys voisi kuitenkin tulla kysymykseen, jollei virhettä tällöinkään oikaista. Vahingonkorvauksen suhteen on joka tapauksessa periaatteena, että kukin ostaja voi vaatia korvausta vain itselleen tai perheenjäsenelleen aiheutuneesta vahingosta. Jos virhettä ei ole poistettu, vaan siitä aiheutuu vahinkoa perättäisille ostajille, kullakin on oikeus vaatia korvausta omasta vahingostaan. Jos kuitenkin ensimmäinen myyjä on suorittanut ostajalle ennakkokorvauksen sitä varten, että ostaja voi itse huolehtia virheen korjauttamisesta, ja myöhemmin osoittautuu, ettei korvausta ole käytetty sen tarkoituksen mukaisesti, esillä olevasta kohdasta ilmenevä myyjän vastuun rajoitus tulisi ajankohtaiseksi samalla tavoin kuin hinnanalennuksen yhteydessä.

Momentin 3 kohdan mukaan asunnon ensimmäiselle myyjälle ei synny virhevastuuta myöskään, jos asunnon aikaisempi omistaja on laiminlyönyt 4 luvun 19 ja 20 §:n mukaisen velvollisuutensa ilmoittaa virheestä. Edellisen omistajan virheilmoituksen laiminlyönti vaikuttaisi siten myös myöhemmän ostajan vahingoksi: mainitusta syystä kerran lakannut virhevastuu ei syntyisi uudelleen siinä tapauksessa, että asunto myydään edelleen. Mainitun 4 luvun 19 §:n mukaan virheestä on yleensä ilmoitettava viimeistään vuositarkastuksen yhteydessä. Jos kuitenkin kyseessä on virhe, jota ei ole havaittu tai jota ei voida kohtuudella edellyttää havaitun vuositarkastukseen mennessä, virheestä on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Jos ensimmäinen myyjä tai joku hänen puolelleen on esimerkiksi menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti, 4 luvun 20 §:stä seuraa, että myös myöhempi ostaja voisi aikaisemman omistajan virheilmoituksen laiminlyönnistä huolimatta olla oikeutettu vetoamaan virheeseen.

Jos asunnon ensimmäinen myyjä ei momentin 1—3 kohdista seuraavien rajoitusten vuoksi joudu virhevastuuseen, ostajan mahdollisuudeksi jää nojautua 6 luvun säännöksiin suhteessa omaan sopimuskumppaniinsa.

Momentin 4 kohdan mukaan asunnon ensimmäinen myyjä ei ole velvollinen maksamaan hinnanalennuksena tai kauppahinnan palautuksena enempää kuin mitä hänen oma sopimuskumppaninsa olisi voinut vaatia samalla

perusteella. Kysymyksessä on siis mainitunlaisen seuraamuksen rahamäärää koskeva rajoitus. Vertailussa lähdetään siitä, millainen asema tällä sopimuskumppanilla olisi, jos hän myöhemmän ostajan sijasta esittäisi kyseiseen virheeseen perustuvan vaatimuksen kyseisenä ajankohtana. Ensimmäisen myyjän maksettavaksi tulevan hinnanalennuksen tai kauppahinnan palautuksen lähtökohtana olisi se kauppahinta, jonka hänen oma sopimuskumppaninsa on maksanut. Tämän summan ylittävät vaatimukset myöhempi ostaja voi kohdistaa ainoastaan omaan sopimuskumppaniinsa sikäli kuin 6 luvun säännökset antavat siihen mahdollisuuden. Jos toisaalta ostaja purkaa kaupan sellaisen virheen perusteella, josta ensimmäinen myyjäkin on esillä olevan pykälän mukaan vastuussa hänelle, eikä ostaja saa kauppahintaa kokonaisuudessaan takaisin omalta myyjältään, hän voi vaatia puuttuvaa osaa ensimmäiseltä myyjältä sikäli kuin se ei ylitä määrältään sitä, mitä ensimmäisen myyjän sopimuskumppani olisi voinut vaatia samalla perusteella.

4 §. *Virheilmoitus.* Pykälän 1 momentin mukaan 3 §:ssä tarkoitettu asunnonostaja on oikeudenmenetyksen uhalla velvollinen esittämään 3 §:n mukaiset vaatimuksensa asunnon ensimmäiselle myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Lisäksi edellytetään kuitenkin, että ostajalla on ollut käytettävissään vaatimuksen esittämiseksi tarvittavat tiedot ensimmäisestä myyjästä. Vaatimusta varten ostaja tarvitsee ensinnäkin tiedon siitä, keneen vaatimus voidaan kohdistaa. Lisäksi tarvitaan kyseisen tahon yhteystiedot eli ainakin osoite-tiedot.

Kohtuullinen aika on tässä yhteydessä arvioitava samanlaisten perusteiden mukaan kuin 4 luvun 19 §:n yhteydessä. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, on näin ollen otettava huomioon, milloin ostaja pääsi tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Arviointiperusteita on käsitelty tarkemmin 4 luvun 19 §:n perusteluissa.

Pykälän 2 momentin mukaan ostajan oman virheilmoituksen myöhästymisellä ei kaikissa tapauksissa ole haitallisia seurauksia. Säännös vastaa 4 luvun 20 §:ää.

5 §. *Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi.* Säännös liittyy luvun 4 §:ään. Säännöksestä ilmenee, että 2 luvun 17 §:n, 19 §:n tai 4 luvun 3 §:n mukaisen, asunnon

ensimmäisen myyjän asettaman vakuuden voimassaoloon ei vaikuta se, että asunto on myyty edelleen, vaan vakuus on tällöin voimassa myös asunnon uuden omistajan hyväksi.

6 §. *Laitetoimittajan vastuu asunnon ostajalle.* Pykälän mukaan asunnon ostajalla on asuntoon kuuluvan laitteen virheen johdosta oikeus esittää vaatimuksia suoraan sellaiselle elinkeinonharjoittajalle, joka on aikaisemmassa myyntiportaassa luovuttanut laitteen jälleenmyyntiä tai asuntotuotantoa varten, vaikka ostaja ei olisikaan sopimussuhteessa kyseiseen elinkeinonharjoittajaan. Pykälässä tarkoitettuja laitteita olisivat myydyin asunnon tarpeistoon kuuluvat, yleensä melko helposti asunnosta irroitettavissa olevat varusteet kuten esimerkiksi kylmäkalusteet, liesi, astianpesukone tai keskuspolynimuri. Pykälässä tarkoitettu elinkeinonharjoittaja voi tyypillisesti olla laitteen valmistaja tai maahantuoja, mutta myös muu jälleenmyyjä voi tulla kysymykseen. Ostajan ei siten välttämättä tarvitsisi kohdistaa vaatimustaan asunnon myyjään, vaan hän voisi esittää vaatimukset suoraan laitetoimittajalle, jolta virheellinen tavara on peräisin ja jolla siten on parhaat edellytykset esimerkiksi virheen oikaisuun.

Kun ostaja vetoaa virheeseen tämän pykälän mukaisesti, hänen asemansa suhteessa elinkeinonharjoittajaan määräytyisi kuluttajansuojalain 5 luvun 31 §:n mukaisesti. Virhekesite ja virheen seuraamukset määräytyisivät siten kuluttajansuojalain 5 luvun säännösten mukaan, ja aikaisemmassa myyntiportaassa olevan laitetoimittajan vastuuta koskisivat mainitusta kuluttajansuojalain 5 luvun säännöksestä ilmenevät rajoitukset. Laitetoimittaja ei siten joutuisi vastaamaan ensinnäkään sellaisesta virheestä, joka on syntynyt laitetoimittajasta riippumattomasta syystä sen jälkeen, kun hän luovutti tavaran edelleen. Laitetoimittaja ei myöskään joutuisi vastaamaan vaatimuksesta, joka perustuu yksinomaan muun kuin kyseisen laitetoimittajan antamaan sitoumukseen, joka asettaa ostajan parempaan asemaan kuin kuluttajansuojalain 5 luvun säännökset. Tällainen sitoumus on esimerkiksi asunnon myyjän antama takuu, joka kattaa kaikki vahingot asiakkaan huolimattomuudesta riippumatta. Kolmanneksi ostaja ei voisi vaatia laitetoimittajalta hinnanalennuksena tai kauppahinnan palautuksena enempää kuin mitä kyseisen laitetoimittajan oma sopimuskumppani olisi voinut kauppalaian säännösten nojalla vaatia samalla perusteella.

Kuluttajansuojalain säännöksestä seuraa, että asunnon ostaja voi menettää oikeutensa esittää vaatimuksia laitetoimittajalle, jollei hän ilmoita tälle virheestä kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Poikkeuksena ovat muun muassa tilanteet, joissa laitetoimittaja on menetellyt kun- nianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti.

Pykälän 2 momentista ilmenee lisäksi, että asunnon aikaisemman omistajan laiminlyönti virheilmoituksen tekemisessä vaikuttaisi myös myöhemmän ostajan vahingoksi. Periaate on sama kuin 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa. Asunnon ensimmäisen myyjän mahdollinen laiminlyönti ei kuitenkaan rajoittaisi asunnon ostajan oikeutta vedota laitteen virheeseen.

7 §. *Luvun säännösten pakottavuus.* Pykälästä ilmenee, että luvun säännöksistä ei olisi mahdollista poiketa sopimusehdoin asuntoyhteisön tai kuluttajan vahingoksi.

6 luku. Käytetyn asunnon kauppa

Yleiset säännökset

1 §. *Luvun soveltamisala.* Pykälän 1 momentin mukaan luvun säännökset koskevat myyjän ja ostajan välistä suhdetta, kun asunto myydään käytettynä. Lakiehdotuksen 1 luvun 1 §:n soveltamisalasäännöksestä puolestaan ilmenee, että 6 luvun säännökset koskevat asuntokauppoja, joissa kaupan kohteena ovat asunto-osakkeet tai muut asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet.

Pykälän 2 momentin mukaan luvun säännökset tulisivat sovellettavaksi myös siinä tapauksessa, että muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai peruskorjauksen jälkeen. Lakiehdotuksen 4 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan 4 luku koskee uuden tai vastikään korjausrakennetun asunnon kauppaa vain silloin, kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja. Elinkeinonharjoittajan määritelmä on 1 luvun 2 §:n 6 momentissa. Jos sen sijaan yksityishenkilö on teettänyt asunnossa peruskorjauksen ja tämän jälkeen myy asunnon korjauksen jälkeen ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi, ei tällaiselle myyjälle ole perusteltua asettaa 4 luvun mukaisia velvollisuuksia ja vastuita. Myös sellaisessa poikkeuksellisessa

tapauksessa, että yksityishenkilö on ostanut valmiin uuden asunnon mutta myy sen edelleen ennen kuin se on ollut asumiskäytössä, sovellettaisiin 6 luvun säännöksiä.

Ottaen huomioon 4 luvun soveltamisalasäännökset momentti merkitsee, että 6 luku tulee sovellettavaksi aina, kun kyseessä on muu kuin 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettu kauppa.

Lakiehdotuksen 6 luvussa säännellään kaupan osapuolten välistä sopimusoikeudellista suhdetta. Käytetyn asunnon ostajan oikeudesta esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle, johon hän ei ole sopimussuhteessa, säädetään tarkemmin 5 luvussa. Pykälän 3 momentissa on tätä koskeva tiedotusluonteinen viittaussäännös.

2 §. *Mahdollisuus poiketa luvun säännöksistä sopimusehdoin.* Luvun säännöksiä sovelletaan käytetyn asunnon kauppaan riippumatta siitä, ketkä ovat kaupan osapuolina. Säännökset koskisivat siten muun muassa kahden yksityishenkilön välistä käytetyn asunnon kauppaa, tällaisen asunnon myyntiä elinkeinonharjoittajalta kuluttajalle tai päinvastoin sekä kahden elinkeinonharjoittajan välistä käytetyn asunnon kauppaa. Luvun säännösten tahdonvaltaisuus ja pakottavuus määräytyvät kuitenkin sen mukaan, ketkä ovat kaupan osapuolina. Se, että jompikumpi osapuoli käyttää kaupanteossa apunaan asuntokaupan alalla ammattimaisesti toimivaa välittäjää, ei vaikuta asiaan. Jos esimerkiksi yksityishenkilö käyttää omistamansa asunnon myynnissä apunaan kiinteistönvälittäjän palveluksia ja ostajana on yksityishenkilö, kyseessä on kiinteistönvälittäjän mukanaolosta huolimatta kahden yksityishenkilön välinen kauppa, ja luvun säännösten pakottavuutta on arvioitava sen mukaisesti. Kiinteistönvälittäjän vastuusta kaupan osapuolille säädetään erikseen kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa.

Pykälän säännökset merkitsevät ensinnäkin, että 6 luku on kokonaisuudessaan tahdonvaltainen silloin, kun kysymyksessä on kahden elinkeinonharjoittajan välinen kauppa. Tällöin luvun säännöksistä voitaisiin sopimuksin poiketa kumman tahansa sopijapuolen vahingoksi. Myös silloin, kun myyjänä on yksityishenkilö ja ostajana on joku muu kuin toinen yksityishenkilö, luvun säännökset olisivat tahdonvaltaisia. Jos myyjän vastuuta tällaisessa kaupassa sopimusehdoin laajennetaan siitä, mikä se olisi lain mukaan, sopimuksen sovittelu myyjänä olevan yksityishenkilön hyväksi voisi tulla ky-

symykseen varallisuus oikeudellista oikeustointa annetun lain 36 §:n nojalla, jos myyjän vastuu muuten muodostuisi kohtuuttoman ankaraksi. Tällöin lain 6 luku ja muu sopimusoikeudellinen lainsäädäntö ovat tärkeitä vertailukohtia arvioitaessa sopimusehdon kohtuullisuutta.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana on kuluttaja, luvun säännökset olisivat pykälän 1 momentin mukaan pakottavia ostajan hyväksi, jollei jostakin säännöksestä erikseen ilmene muuta. Luvun säännöksistä poikkeaminen ostajan hyväksi on sitä vastoin aina mahdollista.

Luvun säännöksistä kuluttajan vahingoksi poikkeava sopimusehto on mitätön ja sen sijaan tulee noudatettavaksi vastaava lain säännös. Ehdon mitättömyys on otettava viran puolesta huomioon tuomioistuimessa ja kuluttajavalituslautakunnassa.

Pykälän 2 momentin mukaan yksityishenkilöä asunnon ostajana suojataan eräin pakottavin säännöksin myös silloin, kun myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja eli esimerkiksi toinen yksityishenkilö tai ammatinharjoittaja, joka myy myös työtiloinaan käyttämänsä asunnon, taikka yksittäisen asunnon myyvä rekisteröity yhdistys.

Jos ostajana on kuluttajan asemassa oleva henkilö ja myyjänä muu kuin elinkeinonharjoittaja, ostajan asemaa ei momentin 1 kohdan mukaan voida heikentää siitä, mikä se on luvun 8-10 ja 25 §:n mukaan. Mainitut säännökset koskevat asunnon luovutuksen viivästyksen seuraamuksia ja myyjän oikeutta vahingonkorvaukseen ostajan maksuviivästyksen vuoksi.

Momentin 2 kohdasta puolestaan ilmenee, että kun ostajana on kuluttaja ja myyjänä muu kuin elinkeinonharjoittaja, ostajan oikeutta vaatia seuraamuksia asunnon virheen sekä oikeudellisen ja taloudellisen virheen perusteella voidaan rajoittaa vain sopimuksessa yksilöityjen seikkojen osalta. Tällainen yksilöity virhevastuun rajoitus voi periaatteessa tapahtua joko kirjallisesti tai suullisesti.

Säännöksessä tarkoitettu yksilöintivaatimus merkitsee, että jos asunto sopimuksen mukaan myydään "siinä kunnossa kuin se on" tai muuta samankaltaista yleisluontoista vastuunrajoituslauseketta käyttäen, ostaja voisi tästä huolimatta vedota 6 luvun säännöksiin, eikä mainitunlaisella ehdolla siten olisi myyjän virhevastuuta rajoittavaa vaikutusta. Sitä vastoin

osapuolet voisivat pätevästi sopia esimerkiksi, että myyjä ei vastaa tietyn kaupan kuuluvan kodinkoneen toimintakunnosta taikka siitä, että yhtiöjärjestyksessä tai isännöitsijäntodistuksessa mainittu tieto asunnon pinta-alasta on oikea.

3 §. *Tarpeistoesineiden kuuluminen kauppaan.* Käytetyn asunnon kaupassa voi toisinaan jäädä epäselväksi, miltä osin erilaiset asunnon tarpeistoesineet kuuluvat kauppaan. Pykälän mukaan sellaiset asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat esineet, jotka ovat asunnossa sitä ostajalle esiteltäessä, sisältyvät kauppaan, jollei toisin sovita. Säännöksessä tarkoitetaan esimerkiksi jää- ja pakastekaappeja sekä astian- ja pyykinpesukoneita ja muita sen kaltaisia laitteita ainakin silloin, kun ne kuuluvat asunnon tavanomaiseen varustukseen ja jotka yleensä ovat asuntoon kiinteämmin sijoitettuja esimerkiksi niin, että niille on kiinteässä keittiökalustuksessa tai asunnon muissa rakenteissa varattu erityinen tila. Säännös merkitsee, että myyjän asiana on tarvittaessa tehdä selväksi asuntoa esiteltäessä tai joka tapauksessa ennen kaupantekoa, miltä osin tavanomaiset tarpeistoesineet sisältyvät kauppahintaan.

Asuntoirtaimistoon luettavat esineet eivät sitä vastoin kuulu säännöksen piiriin. Esimerkiksi asunnossa oleva televisio tai kahvinkeitin ei kuulu kauppaan, ellei niin erikseen sovita. Myöskään sellaiset asuntoon kiinteämmin liitetyt esineet, jotka eivät kuulu tavanomaisena pidettävään tarpeistoon, eivät sisältyisi kauppaan ilman eri sopimusta. Esimerkkinä voidaan mainita saunan yhteyteen asennettu solarium-laite. Tällaisten asunnon normaaliin varustukseen kuulumattomien laitteiden osalta ostaja ei perustellusti voi lähteä siitä, että ne kuuluvat kauppaan, ellei esimerkiksi asuntoa koskevasta esitteestä muuta ilmene.

Jos sellainen tarpeistoesine, joka esillä olevan säännöksen tai sopimuksen mukaan sisältyy kauppaan, ei ole asunnossa ostajan saadessa sen hallintaansa, tarkoituksena on, että tällöin tulisivat sovellettaviksi asunnon virhettä koskevat säännökset. Tätä käsitellään 11 §:n 1 momentin 1 kohdan yhteydessä.

Hallinnan ja asiakirjojen luovutus, kustannusten jako ja vaaranvastuu käytetyn asunnon kaupassa

4 §. *Asunnon hallinnan sekä osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus.* Pykälän 1 momentin

mukaan myyjän on luovutettava ostajalle asunto sekä sen omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat sovittuna ajankohtana. Osapuolet voivat vapaasti sopia luovutusajankohdasta. Voidaan myös sopia, että asunnon hallinnan luovutus tapahtuu eri ajankohtana kuin edellä mainittujen asiakirjojen luovutus. Jos asiakirjojen luovutusajankohdasta ei ole erikseen sovittu, ne luovutetaan samanaikaisesti asunnon hallinnan luovutuksen kanssa. Asiakirjat on viimeistään luovutushetkellä varustettava asianmukaisilla siirtomerkinnöillä.

Käytännössä asunnon hallinnan ja osakekirjan luovutusajankohta ovat seikkoja, joista osapuolet jokseenkin poikkeuksetta sopivat keskenään. Lukuun ei tämän vuoksi ole katsottu tarpeelliseksi sisällyttää erityistä säännöstä sen tilanteen varalta, että edes asunnon hallinnan luovutusajankohdasta ei ole nimenomaisesti sovittu. Tällaisissa tapauksissa voitaisiin soveltaa yleisenä pidettävää oikeusperiaatetta, jonka mukaan luovutuksen tulee tapahtua kohtuullisessa ajassa kaupanteosta, jollei voida katsoa sovitun, että kaupan kohde on luovutettava viipymättä tai vasta vaadittaessa. Kyseinen periaate käy ilmi kauppalaain 9 §:stä.

Pykälän 2 momentin mukaan myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon eikä 1 momentissa tarkoitettujen asiakirjojen hallintaa ennen kuin ostaja maksaa kauppahinnan, ellei toisin ole sovittu. Osapuolet voivat sopia, että koko kauppahinta tai osa siitä jää ostajan velaksi, sekä tähän liittyvistä vakuusjärjestelyistä. Saatetaan esimerkiksi sopia, että omistusoikeus kaupan kohteeseen samoin kuin asunnon hallintaoikeus siirtyvät jo kaupantekoaajankohdasta tai pian sen jälkeen, vaikka osa kauppahinnasta on maksettava vasta myöhemmin, ja että myyjä saa osakkeeseen panttioikeuden, kunnes koko kauppahinta tulee maksetuksi.

5 §. *Asunnosta aiheutuvat kustannukset.* Pykälä koskee asunnosta aiheutuvien kustannusten jakoa myyjän ja ostajan kesken. Sisällöltään sen 1 ja 2 momentti vastaavat 4 luvun 5 §:ää. Kustannusten jako määräytyisi siten yleensä asunnon hallinnan luovutusajankohdan mukaan 1 momentista tarkemmin ilmenevällä tavalla. Pykälästä ilmenee, että kustannusten jaosta voitaisiin haluttaessa sopia toisin riippumatta siitä, ketkä ovat kaupan osapuolina.

Ehdotetussa pykälässä on lisäksi 3 momentti sitä tapausta varten, että asunto jo kaupantekoaajankohdasta on ostajan hallinnassa. Esi-merkkinä tästä voidaan mainita, että vuokra-

lainen ostaa asunnon vuokranantajalta tai että jompikumpi asunnon kahdesta yhteisomistajasta myy osuutensa toiselle. Tällaisissa tapauksissa asunnon hallinnan luovutusajankohdan sijasta olisi 1 momenttia sovellettaessa annettava ratkaiseva merkitys kaupantekoaajankohdalle, jollei toisin ole sovittu.

Pykälän 4 momentissa on 4 luvun 5 §:n 3 momenttia vastaava tiedotusluonteinen viittaus asunto-osakeyhtiölakiin koskien uuden osakkeenomistajan velvollisuutta maksaa yhtiövästike asunto-osakeyhtiölle.

6 §. *Leimaveron maksaminen.* Leimaverolain 54-55 §:n mukaan osakeyhtiön, muun muassa asunto-osakeyhtiön osakkeiden ja asunto-osuuskunnan osuuksia myydessä tai vaihdettaessa on suoritettava leimaveroa. Ehdotetun pykälän 1 momentissa on säännös leimaveron suorittamisvelvollisuudesta kaupan osapuolten välisessä suhteessa. Säännöksen mukaan leimaverosta vastaisi lähtökohtaisesti ostaja, mutta osapuolet voisivat sopia leimaveron maksuvelvollisuudesta toisinkin.

Käytännössä kauppakirjaan sisällytetään lähes säännönmukaisesti ehto, jonka mukaan leimaverosta vastaa ostaja. Ehdotettu säännös vastaa siten alalla jo nykyisinkin vallitsevaa käytäntöä. Säännöksellä on merkitystä vain siinä käytännössä harvinaisessa tapauksessa, että osapuolet eivät ole sopineet, kumpi heistä vastaa leimaveron maksamisesta.

Leimaverolain 85-87 §:n mukaan leimaveron maksamisesta valtiolle vastaa ensisijaisesti myyjä ja toissijaisesti ostaja sekä mahdollinen kaupan välittäjä. Leimaverolaista ilmenevä periaate poikkeaa siten asutokauppa-alalla vallitsevasta käytännöstä. Asutokauppalaisissa ei kuitenkaan ole tarkoitus puuttua siihen, keneltä valtio voi periä leimaveron, vaan ainoastaan säännellä kaupan osapuolten välistä sopimussuhdetta. Tämän vuoksi nyt esillä olevan pykälän 2 momentissa on selventävä säännös siitä, että valtion oikeudesta periä leimavero kaupan osapuolilta säädetään leimaverolaissa (662/43).

7 §. *Vaaranvastuu.* Pykälässä on säännöksiä vaaranvastuun siirtymisestä käytetyn asunnon kaupassa. Pykälän 1 momentti, jonka mukaan vaaranvastuu yleensä siirtyy asunnon hallinnan luovutuksen ajankohtana, vastaa 4 luvun 6 §:n 1 momenttia ja sen 3 momentti, josta ilmenee vaaranvastuun siirtymisen merkitys, vastaa 4 luvun 6 §:n 2 momenttia. Ehdotetun pykälän 2 momentti täydentää 1 momenttia määräämällä

vaaranvastuun siirtymisajankohdan tapauksissa, joissa asunto jo kaupantekoaajankohtana on ostajan hallinnassa. Tällöin vaaranvastuu siirtyisi kaupantekoaajankohtana.

Vaaranvastuun ollessa myyjällä hänellä on riski siitä, että asunto tuhoutuu tai vahingoittuu ostajasta riippumattomasta syystä. Vaaranvastuusäännökset eivät siten ratkaise tilanteita, joissa asunnon tuhoutuminen tai vahingoittuminen ennen vaaranvastuun siirtymistä johtuu ostajasta. Vastaavasti vaaranvastuun siirryttyä ostajalle hänellä on 3 momentista ilmenevällä tavalla riski siitä, että asunto tuhoutuu tai vahingoittuu myyjästä riippumattomasta syystä. Vaaranvastuusäännökset eivät myöskään ratkaise tilanteita, joissa asunto vaaranvastuun siirryttyä tuhoutuu tai vahingoittuu myyjän puolella olevasta syystä, esimerkiksi 11 §:ssä tarkoitettua virheen vuoksi.

Pykälän mukaan ratkaiseva hetki vaaranvastuun siirtymiselle on yleensä asunnon hallinnan luovuttamisen tai kaupanteon ajankohta. Riskiin asunnon tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta ei siten vaikuta se, milloin osakekirja tai muu vastaava asiakirja luovutetaan ostajalle.

Seuraamukset kaupan kohteen luovutuksen viivästyisestä käytetyn asunnon kaupassa

8 §. *Oikeus pidättyä maksusta.* Pykälä vastaa 4 luvun 7 §:n 2 momenttia.

Pykälän 2 momentissa on säännös tilanteesta, jossa jokin osa kauppahinnasta on sovittu erääntyvän maksettavaksi tiettyä ajankohtana ennen asunnon taikka osakekirjan tai muun asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavan asiakirjan hallinnan luovutusta, mutta sittemmin ilmenee perusteltu aihe olettaa, ettei myyjä tule luovuttamaan asunnon tai mainittujen asiakirjojen hallintaa ostajalle sovittuna aikana. Tällainen perusteltu aihe saattaa olla esimerkiksi myyjän taloudellisen tilanteen heikkeneminen kaupanteon jälkeen niin, että käy epävarmaksi, kykeneekö myyjä vapauttamaan lainojensa vakuutena olevan osakekirjan panttivastuista niin, että se voidaan luovuttaa ostajalle. Toinen esimerkki perustellusta aiheesta on, että kaupan kohteena on vuokrattu asunto, ja kaupanteon jälkeen ilmenee seikkoja, joiden perusteella ostajalla on aihetta epäillä, ettei myyjä vastoin lupaustaan voikaan luovuttaa asuntoa ostajan käyttöön vapaana vuokralaisista. Ostajalla olisi tällöin oikeus pidättyä

maksamasta erääntyvää kauppahintaa, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa. Myyjä voisi esimerkiksi esittää sellaisen selvityksen taloudellisesta tilanteestaan, että epäilylle ei enää ole riittäviä perusteluja tai pantinhaltijan antaman ilmoituksen siitä, että tämä tulee luovuttamaan osakekirjan vapaana panttivastuista siten, että se on sovittuna aikana luovutettavissa ostajalle. Vastaavasti myyjä voisi esittää ostajalle vuokralaisten vakuutuksen siitä, että vuokrasuhde tulee päättymään ennen sovittua asunnon hallinnan luovutuksen ajankohtaa. Myös riittävän vakuuden asettaminen saattaa olla seikka, joka poistaa ostajalta aiheen epäillä myyjän kykyä täyttää sopimus oikeassa ajassa.

Käytetyn asunnon kaupassa sopimus, jonka mukaan jokin osa kauppahinnasta erääntyy maksettavaksi ennen asunnon taikka sen omistus- tai hallintaoikeutta osoittavien asiakirjojen hallinnan luovutusta, on selvästi harvinaisempi kuin uuden asunnon kaupassa, minkä vuoksi nyt esillä olevan pykälän momentit ovat eri järjestyksessä kuin 4 luvun 7 §:ssä.

9 §. *Kaupan purku ja vahingonkorvaus.* Pykälän 1 momentti sisältää säännökset ostajan oikeudesta seuraamuksiin myyjän jouduttua viivästykseen.

Myyjän viivästyessä asunnon hallinnan taikka asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavien asiakirjojen luovuttamisessa ostaja saa momentin 1 kohdan mukaan purkaa kaupan, jos viivästyksestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä purkamista ole pidettävä kohtuuttomana. Kohtuuttomuutta arvioitaessa otettaisiin käytännössä huomioon viivästyksen syy ja purkamisen vaikutukset myyjän kannalta. Edellytykset kaupan purkamiselle ovat siten ostajan kannalta ankarammat kuin kauppalain mukaan. Tämä johtuu siitä, että käytetyn asunnon kaupassa sopimuksen purkaminen on kaupan suuren taloudellisen merkityksen vuoksi omiaan aiheuttamaan myyjälle tuntevia vaikeuksia, sillä usein myyjän oma asunnon vaihto on riippuvainen tehdystä kaupasta saatavasta rahoituksesta tai myyjä on muuten ehtinyt sitoa sovittu kauppahinnan muihin tarkoituksiin. Erona kauppalakiin verrattuna on ensinnäkin se, että ehdotetun säännöksen mukaan vaadittaisiin, että viivästyksestä yksittäistapauksessa aiheutuu ostajalle olennaista haittaa. Erityistä lisäaikamenettelyä ja siihen perustuvaa purkuoikeutta ei lakiehdotuksessa myös-

kään ole. Lisäksi erona kauppalain yleisiin purkusäännöksiin verrattuna on se, että ostajan purkuoikeutta arvioitaessa olisi annettava merkitystä myös viivästyksen syyille ja purkamisen vaikutuksille myyjän kannalta.

Useimmissa tapauksissa asunnon ostaja ei viivästytilanteissa liene kovinkaan halukas purkamaan kauppa. Jo tästä syystä kaupan purku viivästyksen vuoksi tulee ajankohtaiseksi vain harvoin. Jos ostaja kuitenkin on myynyt aiemman asuntonsa, hän saattaa joutua tilanteeseen, jossa myyjän viivästyksen vuoksi uhkaa käydä joko niin, että ostaja itse joutuu viivästyksen ja aiemmasta asunnosta tehty kauppa tämä vuoksi vaarantuu, tai niin, että ostaja jäisi joksikin aikaa ilman asuntoa. Jos ostaja voi välttää tällaiset seuraukset purkamalla kaupan ja ostamalla jonkin toisen tarjolla olevan asunnon, hän saattaa olla halukas turvautumaan tällaiseen ratkaisuun. Mainittu- laisissa tilanteissa viivästyksestä ostajalle aiheutu- vaa haittaa voidaan yleensä pitää olennaise- na ja purun perusedellytys on siten käsillä.

Purkuedellytysten arvioinnissa on kuitenkin lisäksi otettava huomioon myyjän asema. Käy- tetyn asunnon kaupassa on tyypillisesti käsillä asunnonvaihtoketju: sama henkilö on yhtäältä myyjän ja toisaalta ostajan asemassa. Jos esi- merkiksi ketjun alkupäässä oleva ostaja on kaupan rahoittamiseksi myynyt aiemman asun- tonsa ja sopinut sen luovuttamisajankohdan pitäen silmällä myyjän alunperin lupaamaa luovutusajankohtaa, ostaja saattaa myyjän vii- västyksen vuoksi itse joutua viivästyksen suh- teessa omaan ostajaansa, ja viivästyksen seura- ukset heijastuvat läpi koko asunnonvaihtoket- jun. Vaikka viivästyksestä ketjun keskellä tai loppupäässä olevalle ostajalle aiheutuva haitta olisi olennainen, hänellä ei ehdotuksen mukaan ole oikeutta purkaa kauppa, jos purkaminen olisi kohtuutonta, kun otetaan huomioon vii- västyksen syy ja purkamisen vaikutukset myy- jän kannalta.

Momentin 2 kohdassa säädetään ostajan oikeudesta vahingonkorvaukseen myyjän vii- västyksen vuoksi. Säännöksen mukaan myyjän korvausvastuu perustuu huolimattomuuteen. Todistustaakka on kuitenkin käännetty siten, että myyjä voi vapautua korvausvastuusta vain osoittamalla, ettei viivästys tai vahinko johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Myyjälle voisi säännöksen mukaan syntyä korvausvelvollisuus esimerkiksi, jos hän on luvannut asunnon vapautuvan ostajan käyt-

töön niin pian, että huoneiston tyhjentämistä ja muuttojärjestelyjä varten käytettävissä oleva aika jää liian lyhyeksi, tai jos myyjä ei muuten kykene osoittamaan, että muuton viivästyminen ei johdu laiminlyönnistä hänen puoleltaan. Jos myyjän uuden asunnon vapautuminen vii- västyy syystä, jota myyjän ei voida edellyttää ennakoineen hänen aiemman asuntonsa luovu- tusajankohdasta sovittaessa, riippuu jossain määrin olosuhteista, voidaanko tästä seuraavaa viivästyksiä myyjän ja ostajan välisessä suhteessa pitää myyjän huolimattomuudesta johtu- vana.

Myyjän on ryhdyttävä kohtuullisiin toimen- piteisiin välttääkseen itse joutumasta viivästyk- seen. Jos myyjä esimerkiksi ilman kohtuutonta haittaa ja kohtuuttomia kustannuksia olisi voi- nut tyhjentää asunnon tai ainakin pääosan siitä huolimatta oman sisäänmuuton viivästy- mistä, tällaisten toimenpiteiden laiminlyöntiä voidaan pitää huolimattomuutena. Jos taas myyjän tilanne on esimerkiksi perheolosuhteis- ta johtuen sellainen, ettei häneltä kohtuudella voida vaatia asunnon väliaikaista tyhjentämi- tä, ostajalla ei olisi oikeutta vahingonkorvauk- seen. Myyjä voisi vapautua vahingonkorvaus- velvollisuudesta myös, jos hänen muuttojärjes- telynsä epäonnistuvat myyjän äkillisen sairas- tumisen tai tilatun muuttoliikkeen sopimusrik- komuksen vuoksi tilanteessa, jossa muuton järjestäminen muulla tavoin ei aikapulan vuoksi ole mahdollista niin pian, että viivästys olisi vältettävissä.

Lakiehdotus ei aseta esteitä sille, että kaupan osapuolet sopivat siitä, että myyjän on asunnon hallinnan luovutuksen viivästyessä maksettava ostajalle ennalta määrätty sopimussakko vii- västyksen syystä riippumatta. Tällainen sopi- mussakko ei kuitenkaan rajoita ostajan oikeut- ta vaatia mahdollisesta sopimussakon ylittäväs- tä vahingosta korvausta esillä olevan säännök- sen mukaisin edellytyksin.

Pykälän 2 momentissa on erityissäännös niistä tapauksista varten, joissa asunnon myyjänä on elinkeinonharjoittaja. Tällöin ostajalla on lakiehdotuksen mukaan oikeus purkaa kauppa ja saada vahingonkorvausta samoin edellytyk- sin kuin 4 luvun säännösten mukaan. Säännös asettaa elinkeinonharjoittajat viivästysvastuun osalta samaan asemaan siitä riippumatta, onko kaupan kohteena uusi vai käytetty asunto. Tämä merkitsee, että ostajan purkuoikeus ei olisi yhtä voimakkaasti sidottu viivästyksen konkreettisiin vaikutuksiin yksittäistapauksessa

kuin pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan, ja lisäaikamenettely olisi ostajan käytettävissä. Rakentamis- tai korjausrakentamistyötä kohdanneen esteen vaikutuksia koskeva 4 luvun 8 §:n 3 momentin erityissäännös ei kuitenkaan voi käytännössä tulla sovellettavaksi käytetyn asunnon kaupassa. Vahingonkorvauksen osalta myyjän vastuu 4 luvun 11 §:n mukaan on jonkin verran ankarampi kuin 1 momentin 2 kohdan mukaan. Myyjän vastuu välittömistä vahingoista rakentuu 4 luvun 11 §:n nojalla niin sanotun kontrollivastuun periaatteelle, kun taas 1 momentin 2 kohdan mukainen vastuu perustuu huolimattomuuteen.

Pykälän 3 momentissa rajoitetaan ostajan oikeutta purkaa kauppa sen jälkeen, kun asunto sekä sen omistus- tai hallinto-oikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle. Säännös vastaa sisällöltään 4 luvun 8 §:n 4 momenttia.

10 §. *Purku ennakoidun viivästyksen vuoksi.* Ennakkoviivästyksistä koskeva säännös on asiallisesti samansisältöinen kuin vastaava uuden asunnon kauppaan liittyvä säännös 4 luvun 9 §:ssä.

Käytetyn asunnon virhe

11 §. *Yleinen virhesäännös.* Sopimuksen merkityksen ja myyjän tiedonantovastuun osalta säännökset vastaavat pääpiirteissään uuden asunnon kauppaa koskevan 4 luvun mukaisia periaatteita. Muilta osin esillä olevan pykälän virhesäännökset sitä vastoin poikkeavat 4 luvun 14 §:stä. Tämä johtuu ensinnäkin siitä, että uuden tai vastikään korjausrakennetun asunnon kaupassa ostajan perustellut odotukset ovat toisenlaisia kuin käytetyn asunnon kaupassa. Käytetyn asunnon kaupassa ostajalle voidaan lisäksi perustellusti asettaa ankarammat vaatimukset asunnon ennakkotarkastuksen suhteen. Käytetyn asunnon kaupassa myyjänä on myös useimmiten yksityishenkilö, jolle ei ole kohtuullista asettaa yhtä laajaa virhevastuuta kuin ammattimaiselle asunnontuottajalle. Lain 5 luvussa on säännöksiä käytetyn asunnon ostajan oikeudesta esittää 4 luvun virhesäännösten nojalla vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle.

Raja uutena tai korjausrakennettuna myytävän asunnon ja käytettynä myytävän asunnon välillä ei kaikissa tapauksissa ole selvä. Kun asunto myydään ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi ja myyjänä on perustajaosakas tai

elinkeinonharjoittaja, sovellettaisiin 4 luvun säännöksiä asunnon virheestä. Jos asunto myydään edelleen vain lyhytaikaisen käytön jälkeen, ostajalla on perusteltua aihetta edellyttää asunnon olevan jokseenkin ”uuden veroinen”. Ostajan aseman kannalta on tällöin suuri merkitys sillä, että hän voi lakiehdotuksen 5 luvun 3 §:n mukaisesti vedota 4 luvun virhesäännöksiin suhteessa asunnon ensimmäiseen myyjään. Asunnon ikä ja hiljattain mahdollisesti suoritettut korjaustyöt ovat kuitenkin seikkoja, joille on annettava erityistä merkitystä myös arvioitaessa ostajan sopimuskumppanina olevan myyjän virhevastuuta esillä olevan luvun mukaan. Tämä tulee esiin etenkin nyt puheena olevan pykälän 1 momentin 4 kohdan ja myös 12 §:n yhteydessä.

Pykälän 1 momentin 1 kohta vastaa 4 luvun 14 §:n 1 kohdan säännöstä. Asunnossa on sen mukaan virhe, jos se poikkeaa siitä, mitä kaupan osapuolet ovat sopineet tai mitä heidän voidaan katsoa sopineen. Arvioinnissa on nimenomaisten kirjallisten tai suullisten sopimusehtojen lisäksi kiinnitettävä huomiota myös seikkoihin, joita osapuolten välillä on katsottava edellytetyn ottaen huomioon muun muassa kauppahinta sekä muut kauppaan liittyvät olosuhteet.

Jos sellainen tarpeistoesine, joka sopimuksen mukaan tai 3 §:n perusteella arvioituna sisältyy kauppaan, ei ole asunnossa ostajan saadessa sen hallintaansa, ei esimerkiksi kauppalaan 43 §:n säännösten valossa ole yksiselitteistä, onko tilanteessa sovellettava viivästyksistä vai virhettä koskevia säännöksiä. Asuntokauppalakiehdotusta laadittaessa on lähdetty siitä, että virhettä koskevien säännösten soveltaminen on tällöin tarkoituksenmukaisempaa. Tarkoituksena on näin ollen, että mainittujen tapausten olisi katsottava kuuluvan esillä olevan kohdan piiriin, vaikka siitä ei ehdoteta erillistä säännöstä.

Momentin 2 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa myyjän ennen kaupantehtoa antamia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Ehdotettu säännös koskee sekä markkinoinnissa että muutoin annettuja tietoja niiden antamistavasta riippumatta. Säännös vastaa 4 luvun 15 §:n 1 momentin 1 kohtaa.

Myyjä vastaa sekä itsensä että edustajansa antamista tiedoista. Luvun 27 §:stä ilmenee selvyyden vuoksi nimenomaisesti, että esillä olevan säännöksen mukainen virhevastuu kä-

sittää myös myyjän toimeksiannosta toimivan kiinteistönvälittäjän antamat tiedot samoin kuin myyjän tai hänen edustajansa toimesta annetut tiedot, jotka sisältyvät isännöitsijäntodistukseen tai jotka muuten ovat peräisin asuntoyhteisön edustajalta.

Momentin 3 kohdan mukaan myyjä vastaa siitä, että hän on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Säännös vastaa pääpiirteissään 4 luvun 15 §:n 1 momentin 3 kohtaa. Ostajalla on käytetyn asunnon kaupassa kuitenkin katsottava olevan laajempi tarkastusvelvollisuus asunnon kunnan ja muiden ominaisuuksien suhteen kuin uuden asunnon kaupassa. Tämän vuoksi on tiedon antamatta jättämisen merkitystä arvioitaessa kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, onko myyjä tarjonut ostajalle mahdollisuuden asunnon tarkastamiseen ja onko virhe ollut kohtuudella havaittavissa ennen kaupantekoa suoritettussa tarkastuksessa. Säännöksessä mainitaan nimenomaisesti, että myyjän tiedonantovelvollisuuden kannalta on, arvioitaessa mitä tietoja ostaja perustellusti voi odottaa saavansa, merkitystä myyjän tietoisuudella ostajan mahdollisesti asettamista erityisvaatimuksista. Säännöksellä on lähinnä tiedonantovelvollisuutta rajoittava merkitys: sellaisista seikoista, joilla ei voi olettaa olevan merkitystä asunnonostajille yleensä, myyjällä olisi velvollisuus oma-aloitteiseen tiedonantoon vain, jos hän on tietoinen kyseisen ostajan erityistarpeista.

Myyjä on esillä olevan säännöksen nojalla velvollinen ilmoittamaan ostajalle tiedossaan olevista merkittävämmistä vioista ja puutteista, jotka eivät ole ostajan havaittavissa tavanomaisessa tarkastuksessa. Myyjän olisi siten ennen kaupantekoa kerrottava ostajalle esimerkiksi siitä, että tietty asunnon tarpeistoon kuuluva kodinkone tai muu kauppaan sisältyvä laite ei ole toimintakunnossa tai toimii huonosti, että ulkokatosta vuotaa vettä, että asunnossa on havaittu rakenteellisia vikoja tai on olemassa konkreettisia epäilyjä sellaisista tai että talon vesi- tai sähköjohtojen on todettu vaativan peruskorjausta lähiaikoina. Käytetyn asunnon kaupassa seikat, jotka voivat aikaansaada myyjälle tiedonantovelvollisuuden, saattavat kaupan kohteesta ja konkreettisista olosuhteista riippuen olla hyvinkin vaihtelevan laatuaisia. Viime kädessä joudutaan siten ratkaisemaan

yksittäistapauksissa, mistä seikoista myyjän olisi pitänyt ennalta informoida ostajaa.

Luvun 27 §:stä ilmenee nimenomaisesti, että myyjä vastaa ostajaan nähden esillä olevassa säännöksessä tarkoitettua tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä myös siinä tapauksessa, että asunnon markkinoinnista ja myyntineuvotteluista on huolehtinut myyjän toimeksiannosta toiminut kiinteistönvälittäjä. Jos sitä vastoin kiinteistönvälittäjä rikkoo hänelle esimerkiksi asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan asetettua tiedonantovelvollisuutta ja kysymyksessä on seikka, joka ei kuulu esillä olevan säännöksen piiriin, myyjälle ei syntyisi vastuuta ostajaan nähden, vaan ostajalla olisi mahdollisuus vaatia korvausta ainoastaan kiinteistönvälittäjältä.

Momentin 4 kohdassa on säännös tapauksista, joissa asunnossa on katsottava olevan virhe ilman että kysymyksessä on seikka, josta voidaan katsoa sovitun tai josta myyjä on antanut tietoja tai josta hänen olisi pitänyt ostajalle kertoa. Säännös kuuluu näin ollen niin sanotun abstraktisen virhekäsitteen piiriin ja merkitsee, että myyjä on säännöksestä ilmenevin edellytyksin vastuussa myös asunnossa ilmenevistä piilevistä virheistä eli seikoista, joista hän ei ole ollut tietoinen. Säännös on vastaaviin uuden asunnon kauppaa koskeviin säännöksiin (4 luvun 14 §:n 2—6 kohdat) verrattuna suppeampi. Kun kyseessä on käytetty asunto, ostaja ei yleensä voi edellyttää uuden asunnon laatutasoa, eikä myyjälle, joka ei ole asunnon tuottaja eikä useinkaan edes alan elinkeinonharjoittaja, voida kohtuudella asettaa kovin laajaa vastuuta asunnon piilevistä vioista ja puutteista.

Säännöksen mukaan asunnossa on virhe, jos se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut olosuhteet. Säännöksestä ilmenee, että siinä tarkoitettun poikkeaman ostajan perusteluista odotuksista tulee olla merkittävä, jotta se oikeuttaisi esittämään myyjälle virhevaatimuksia. Merkitykseltään vähäisiin vikoihin ja puutteisiin ostaja ei siten voisi vedota.

Arvioitaessa, mitä ostaja on perustellusti voinut edellyttää, on kiinnitettävä huomiota kaupan olosuhteisiin kokonaisuudessaan. Eri-tyistä merkitystä on asunnon iällä ja siinä

mahdollisesti suoritetuilla peruskorjauksilla. Mitä uudemmassa asunnosta on kysymys, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennusteknistä tasoa ostaja voi edellyttää. Mitä iäkkäämmästä asunnosta on kysymys, sitä suurempi syy ostajalla puolestaan on odottaa esimerkiksi kulumisesta johtuvia vikoja ja korjaustarpeita, jollei ole kysymys kohteesta, joka on äskettäin kunnostettu.

Toinen seikka, jolla tyypillisesti on erityistä merkitystä ostajan perusteltuja odotuksia arvioitaessa, on asunnon kauppahinta. Käytetyn asunnon kunto vaikuttaa yleensä kauppahintaan, joten vertaamalla kauppahintaa samalla alueella vastaavanlaisista asunnoista samoihin aikoihin maksettuihin kauppahintoihin voidaan osittain päätellä, millaisessa kunnossa ostaja on voinut edellyttää asunnon olevan.

Arvioinnissa on myös otettava huomioon asuinalueella tavanomainen varustetaso ja kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset. Ostajalla on yleensä oikeus edellyttää, että asunto vastaa kunnoltaan ja tasoltaan sitä, mikä on tavallista samalla alueella sijaitsevilla vastaavan ikäisissä asunnoissa. Ostajalla on myös oikeus edellyttää, että myytävä asunto on kuntonsa ja varustuksensa puolesta asumiskelpoinen. Jollei nimenomaisesti ole sovittu muusta, ostajalla on oikeus edellyttää, ettei asunnossa ole sen käyttöön olennaisesti vaikuttavia puutteita. Esimerkiksi sähkön, puhelinliitännän ja vesijohtoliitännän mukaan lukien lämpimän veden voidaan katsoa kuuluvan kohtuulliseen asumistasoon.

Pykälän 2 momentti koskee myyjän vastuuta asunnon ympäristöä tai alueen palveluita koskevista tiedoista sekä vastuuta tällaisten tietojen antamatta jättämisestä. Tällainen vastuu voisi syntyä myyjälle 1 momentin 2 ja 3 kohdan mukaisin edellytyksin. Asunnon ympäristöä ja alueen palveluja koskevaa 1 momentin 3 kohdasta seuraavaa tiedonantovelvollisuutta rajoittaa kuitenkin vaatimus, että antamatta jätetyn tiedon tulee koskea asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavaa seikkaa, jotta myyjälle voisi syntyä virhevastuu. Vastaavanlainen säännös on 4 luvun 15 §:n 2 momentissa. Eroavuutta syntyy kuitenkin muun muassa sen vuoksi, että kun myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja, asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetuissa asetuksessa säädetty tiedonantovelvollisuus ei sellaisenaan koske myyjää.

Pykälän 3 momentti koskee elinkeinonhar-

joittajan erityistä, asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annettuun asetukseen perustuvaa tiedonantovelvollisuutta. Säännös vastaa 4 luvun 15 §:n 1 momentin 2 kohtaa ja, ympäristöä tai alueen palveluja koskevien seikkojen osalta, 4 luvun 15 §:n 2 momenttia.

12 §. *Asunnon ennakkotarkastus.* Pykälän 1 momentti vastaa 4 luvun 16 §:n 1 momenttia.

Pykälän 2 momentissa on säännös ostajan velvollisuudesta tarkastaa asunto ennen kaupantekoa. Käytetyn asunnon sekä valmiina myytävän uuden asunnon kaupassa kuuluu tavallisesti asiaan, että ostaja tutustuu asuntoon ennen kaupantekoa, monesti useitakin kertoja. Yleensä ostajalta myös on edellytettävä, että hän käyttää hyväkseen myyjän tarjoamaa tilaisuutta tutustua asuntoon ja tarkastaa se ennen kaupantekoa. Lakiehdotuksen mukaan ostajalla ei kuitenkaan käytetyn asunnon kaupassakaan ole täysin ehdotonta velvollisuutta kaupan kohteen ennakkotarkastukseen. Esimerkiksi huutokaupalla myytävän asunnon osalta ennakkotarkastus ei välttämättä ole edes mahdollinen. Toisinaan saattaa esiintyä myös muunlaisia poikkeuksellisia tilanteita, joissa ostajalla voidaan katsoa olleen hyväksyttävä syy jättää käyttämättä myyjän tarjoama tilaisuus asunnon tarkastukseen ennen kaupantekoa. Oman etunsa vuoksi ostajan on kuitenkin, mikäli suinkin mahdollista, syytä tarkastaa asunto ennen kaupantekoa, koska virhearvioinnin kriteerit ovat osittain suppeammat kuin uuden asunnon kaupassa.

Säännöksen mukaan ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita suorittamassaan tarkastuksessa. Se, miten perusteellista tarkastusta ostajalta voidaan edellyttää, riippuu muun muassa myyjän menettelystä. Ostajalta vaadittavaan perusteellisuuteen vaikuttaa myös asunnon ikä ja yleiskunto. Mitä vanhemmasta asunnosta on kysymys, sitä enemmän aihetta ostajalla on odottaa asunnossa olevan vikoja ja puutteita, ja tämän vuoksi häneltä voidaan yleensä edellyttää huolellisempaa ja perusteellisempaa tarkastusta kuin jos kysymyksessä on uudehko tai hiljattain peruskorjattu asunto.

Pykälän 3 momentissa rajataan ostajan selontotovelvollisuutta suhteessa myyjän antamiin tietoihin. Ostajan ei säännöksen mukaan tarvitse tarkistaa myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä, ellei siihen ole erityistä syytä. Ostajan ei myöskään tarvitsisi ryhtyä erityisiin teknisiin toimenpiteisiin tai

muihin tavanomaisesta poikkeaviin järjestelyihin, esimerkiksi pinta-ala-, lämpö- tai kosteusmittauksiin, asunnon tarpeistoesineiden kuten lieden, pesukoneen tai jääkaapin toimintakunnon testaamiseen taikka raskaampien kalusteiden siirtelyyn, ellei siihen ole erityistä syytä.

Säännöksestä ilmenee, että käytetyn asunnon kaupassa myös myyjän nimenomainen kehoitus annettujen tietojen tarkistamiseen tai jonkin erityistoimia vaativan seikan selvittämiseen voi tuottaa ostajalle velvollisuuden erityiseen selonottoon. On kuitenkin huomattava, että myyjä on 11 §:n 1 momentin 3 kohdan nojalla velvollinen ilmoittamaan tiedossaan olevista vioista ja puutteista, joita ostajan ei kohtuudella voida edellyttää havaitsevan tarkastuksessa. Pykälän 3 momentista seuraa, että myyjä ei voi välttää vastuuta tiedossaan olevista virheistä kehottamalla ostajaa erityiseen tarkastukseen, joten 2 momentissa tarkoitettu tarkastuskehoitus voi koskea vain sellaisia seikkoja, joista myyjällä ei ole varmaa tietoa. Myyjän ilmoituksen on oltava objektiivisesti arvioiden niin selkeä ja yksilöity, että ostaja voi sen perusteella saada selville, minkä seikat on syytä tarkistaa. Tämän jälkeen on ostajan asiana ratkaista, tekeekö hän kaupan tarkistamatta myyjän ilmoittamia seikkoja, ryhtyykö hän tarkastustoimiin vai jättääkö hän kaupan tekemättä.

Pykälän 4 momentin mukaan ostajalla on oikeus virheenä vedota seikkaan, vaikka hän olisi sinänsä tiennyt kyseisestä seikasta tai havainnut sen tarkastuksessa, jos hänen ei kohtuudella voida edellyttää kauppaa tehtäessä käsittäneen kyseisen seikan merkitystä. Tällainen tilanne saattaa tulla esille silloin, kun ostaja asuntoa tarkastaessaan kiinnittää huomiota johonkin asunnon ominaisuuteen, mutta hänellä ei ole riittävästi asiantuntemusta havaitakseen kyseisen ominaisuuden johtuvan esimerkiksi virheellisestä rakentamisesta tai, jos kysymys on uudesta tai peruskorjatusta asunnosta, keskeneräisestä viimeistelystä. Arvioitaessa ostajan edellytyksiä jonkin seikan todellisen merkityksen ymmärtämiseen lähtökohta on objektiivinen. Ostajalta voidaan edellyttää yleisen elämäkokemuksen piiriin kuuluvia asioiden tuntemusta tavanomaista yleistietämystä. Sen sijaan ostajalla ei yleensä voida edellyttää olevan rakennusalan erityisasiantuntemusta.

Ostajalla on säännöksen mukaan myös oikeus 1 tai 2 momentin säännöksistä huolimatta vedota virheenä seikkaan, josta hän on ollut

selvillä kauppaa tehtäessä, jos ostajalla on olosuhteista johtuen ollut aihetta olettaa, että kyseinen virhe oikaistaan ennen asunnon luovutusta. Näin saattaa olla esimerkiksi silloin, kun ostaja on tarkastuksessa havainnut jonkin seikan poikkeavan tarkoitetusta, mutta hän on jättänyt huomauttamatta kyseisestä seikasta saatuaan myyjältä yleisluontoisen, vaikkakin tarkemmin yksilöimättömän lupauksen joidenkin asioiden saattamisesta kuntoon ennen sisäänmuuttoa.

Momentissa on lisäksi samanlainen säännös myyjän törkeän huolimattoman tai kunnianvastaisen ja arvottoman menettelyn vaikutuksesta ostajan oikeuteen vedota virheeseen kuin 4 luvun 20 §:n 1 kohdassa. Momentissa on myös viittaus 6 luvun 19 §:ään, jossa on erityissäännös sellaisen tilanteen varalta, että kummankin osapuolen voidaan katsoa laiminlyöneen velvollisuutensa. Mainitun pykälän mukaan ostaja säilyttää tarkastusvelvollisuutensa laiminlyönnistä huolimatta oikeuden olosuhteisiin nähden kohtuulliseen hinnanalennukseen, jos myös myyjä on kyseisen seikan osalta puolestaan syyllistynyt tiedonantovelvollisuuden rikkomiseen. Asiaa käsitellään tarkemmin 19 §:n perusteluissa.

13 §. *Virheellisuuden määrävä ajankohta.* Pykälässä on viittaus 4 luvun 17 §:ään, joka siten tulee sovellettavaksi virheellisuuden määrävän ajankohdan määrittämiseen myös käytetyn asunnon kaupassa.

Käytetyn asunnon virheen seuraamukset

14 §. *Virheilmoitus.* Pykälän 1 momentin mukaan ostajan on vedottava virheeseen kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Tältä osin säännös vastaa kauppalaain 32 §:ää ja 4 luvun 19 §:n 2 momenttia.

Momenttiin sisältyy myös tulkintasääntö sen arvioimiseksi, milloin virhe on katsottava havaitun tai milloin se olisi pitänyt havaita. Säännöksen mukaan ratkaisevana olisi pidettävä sitä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä. Arviointiohje on sama kuin 4 luvun 19 §:n 3 momentissa.

Pykälän 2 momentin mukaan ostajan on ilmoitettava virheestä myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun hän sai asunnon hallintaansa. Säännös poikkeaa kauppalaissa, kuluttajan-

suoja-laissa ja tämän lakiehdotuksen 4 luvussa omaksutusta periaatteesta, jonka mukaan virheilmoitukselle ei ole asetettu erityistä aikamääraistä takarajaa.

Ehdotettu säännös antaa myyjänä olevalle yksityishenkilölle kahden vuoden määräajan kuluttua suojan ostajan vaatimuksia vastaan. Siten säännös osaltaan korostaa ostajan selonottovelvollisuutta käytetyn asunnon kauppasa. Kaksi vuotta on yleensä riittävän pitkä aika sellaisten virheiden havaitsemiseen, joista myyjä on 6 luvun säännösten mukaan vastuussa. Määräaika on kuitenkin 3 momentissa mainittua poikkeusta lukuun ottamatta ehdoton ja koskee myös tapauksia, joissa virhe, esimerkiksi 11 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu, on tosiasiallisesti voitu havaita vasta määräajan kuluttua umpeen. Tällöin on useimmiten kysymys sellaisesta rakennusvirheestä, jonka osalta ostajalla saattaa 5 luvun mukaan olla oikeus kohdistaa vaatimuksia asunnon ensimmäiseen myyjään.

Kahden vuoden määräaika on tarkoitettu turvaamaan etenkin omaa asuntoaan myyvän yksityishenkilön asema yllättäviltä, mahdollisesti useiden vuosien kuluttua esitettäviltä vaatimuksilta. Tämän vuoksi säännös koskee vain sellaisia asuntokauppoja, joissa myyjänä on muu kuin tässä laissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja. Elinkeinoharjoittajaan voitaisiin siten kohdistaa vaatimuksia myös sellaisen virheen perusteella, joka on voitu havaita vasta kahta vuotta pidemmän ajan kuluttua asunnon hallinnan luovutuksesta.

Pykälän 3 momentin mukaan ostaja saa vedota virheeseen, vaikka hän olisi tehnyt virheilmoituksen liian myöhään, jos myyjä on menetellyt kunnianvastaaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Vastaava säännös on 4 luvun 20 §:n 1 kohdassa. Myyjän menettelyä voidaan pitää tällä tavoin moitittavana esimerkiksi, jos hän on salannut ostajalta tai pyrkinyt peittämään tiedossaan olleita olennaisia virheitä taikka sen, että asunnossa tehdyt muutostyöt ovat olleet luvattomia.

Säännös koskee sekä tilannetta, jossa virheilmoitusta ei ole tehty kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, että tilannetta, jossa 2 momentissa tarkoitettu kahden vuoden määräaika on ehtinyt kulua umpeen.

15 §. *Oikeus pidättyä maksusta.* Käytetyn asunnon kauppaa varten ei ehdoteta 4 luvun 29 §:n 3 momentista ilmenevää järjestelmää,

jonka mukaan myyjä saisi tietyn osan kauppahinnasta vasta määräajan kuluttua asunnon hallinnan luovuttamisesta. Tämän vuoksi oikeudella pidättyä kauppahinnan maksamisesta on käytännössä merkitystä vain silloin, kun jonkin osan kauppahinnasta on sovittu eräntyvän vasta kaupanteon jälkeen. Oikeus on ostajan käytettävissä silloin, kun myyjä vastaa virheestä 6 luvun mukaisesti. Jos ostaja esittää 5 luvun 3 §:n nojalla 4 luvun virhesäännöksiin perustuvia vaatimuksia ensimmäiselle myyjälle kohdistamatta 6 luvun mukaisia vaatimuksia omaan sopimuspuoleensa, pidättyminen kauppahinnan maksamisesta ei tule kysymykseen.

16 §. *Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi.* Pykälässä on säännöksiä virheen seuraamuksista käytetyn asunnon kaupassa. Toisin kuin uuden asunnon kaupassa ostajalla ei ole oikeutta vaatia myyjältä virheen oikaisua eikä myyjä puolestaan ole oikeutettu vaatimaan, että ostaja tarjoaa hänelle mahdollisuuden virheen oikaisuun. Mikään ei kuitenkaan estä osapuolia sopimasta, että myyjä saa oikaista virheen omalla kustannuksellaan, jolloin hinnanalennus tai kaupan purku tulevat kysymykseen vasta, jos oikaisua ei ole suoritettu tehdyn sopimuksen mukaisesti tai jos oikaisuyritys on kokonaan tai osittain epäonnistunut. Vaikka ostajalla ei ole oikeutta vaatia myyjää huolehtimaan virheen oikaisusta, tämä ei tietenkään merkitse, etteikö ostaja voisi teettää oikaisua ja vaatia myyjältä korvausta sen vaatimista kustannuksista tai oikaisukustannusten huomioon ottamista hinnanalennusta määrätessä.

Pykälän 1 momentin mukaan ostaja saa vaatia virhettä vastaavaa tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullista hinnanalennusta. Säännös vastaa 4 luvun 25 §:n 1 momentin 1 kohtaa.

Hinnanalennus on käytetyn asunnon kaupassa virheen ensisijainen ja tärkein seuraamus. Käytännössä hinnanalennus määritetään tapauskohtaisesti ottamalla huomioon muun muassa virheen merkitys asunnon käyttöön, ulkonäköön ja vaihtoarvoon. Jos virhe on oikaistavissa kohtuullisin kustannuksin, nämä kustannukset voidaan ottaa huomioon ratkaistaessa, minkä suuruista hinnanalennusta on pidettävä virhettä vastaavana. Jos virhettä vastaavan hinnanalennuksen määrää ei voida määrittää esimerkiksi sen vuoksi, että virheen vaikutukset ovat vaikeasti ennakoitavissa, hin-

nanalennuksen on oltava määrältään olosuhteisiin nähden kohtuullinen.

Pykälän 2 momentin mukaan ostaja saa purkaa kaupan, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena. Koska käytetyn asunnon kaupassa sopimuksen purkamisella voi olla vakavia vaikutuksia myyjän taloudelliseen tilanteeseen, ostajan purkuoikeus on säännöksen mukaan rajoitetumpi kuin esimerkiksi kauppalaan mukaan.

Purkuedellytyksiä arvioitaessa on lähtökohdana virheen merkitys ostajalle. Virheestä tulee aiheutua olennaista haittaa, jotta kaupan purkaminen voisi tulla kysymykseen. Lisäksi säännöksessä vaaditaan nimenomaisesti, että muuta seuraamusta ei voida pitää kohtuullisena. Tätä arvioitaessa on erityisesti otettava huomioon mahdollisuudet korjauttaa virhe ja korvata ostajalle siitä aiheutuneet kustannukset. Kaupan purkaminen voi siten tulla ajankohtaiseksi lähinnä, jos virhettä ei voida oikaista ilman olennaista haittaa eikä hinnanalennusta voida virheen merkityksen vuoksi pitää riittävänä seuraamuksena.

Pykälän 3 momentin mukaan ostaja menettää purkuoikeutensa, jollei hän ilmoita purkamisesta myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun on käynyt ilmeiseksi, että purkamisen edellytykset ovat käsillä. Säännös poikkeaa 4 luvun 25 §:n 2 momentista, joka on luonteeltaan passiviteettisäännös. Esillä oleva säännös on ostajan kannalta ankarampi. Toisaalta ostajalle asetettavat vaatimukset eivät ole yhtä ankarat kuin kauppalaan 39 §:n 2 momentin mukaan, sillä purkamiselle varattu kohtuullinen aika olisi nimenomaisesti laskettava siitä, kun purkuedellytysten olemassaolo on käynyt ilmeiseksi. Arvioitaessa, onko purkamisesta ilmoitettu ajoissa, on otettava huomioon, milloin ostaja on ymmärtänyt tai hänen olisi pitänyt ymmärtää tietty havaitsemansa seikka virheeksi sekä milloin hän on saanut sellaiset tiedot virheen vaikutuksista ja oikaisumahdollisuuksista, että hänen asemassaan olevan ostajan on niiden perusteella pitänyt ymmärtää purkamisen tulevan kysymykseen. Jos myyjä on menetellyt kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti, esillä oleva säännös ei kuitenkaan estä ostajaa purkamasta kauppaa.

Pykälän 4 momentin mukaan nyt esillä oleva pykälä ei koske tapauksia, joissa myyjänä on elinkeinonharjoittaja. Myyjän ollessa elinkei-

nonharjoittaja määräytyy ostajan oikeus purkaa kauppa 4 luvun 25 §:n mukaisesti.

17 §. *Vahingonkorvaus virheen vuoksi.* Pykälä koskee ostajan oikeutta vahingonkorvaukseen asunnon virheen vuoksi. Säännöksen mukaan myyjän korvausvastuu perustuu, kuten viivästyksenkin osalta, huolimattomuuteen. Todistustaakka on kuitenkin käännetty niin, että myyjä voi vapautua korvausvastuusta vain osoittamalla, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Jos virhe perustuu siihen, että myyjän asunnosta antama tieto osoittautuu virheelliseksi, hän voisi vapautua vahingonkorvausvelvollisuudesta esimerkiksi, jos annettu tieto on peräisin yhtiön asiakirjoista tai isännöitsijältä, eikä myyjän voida edellyttää olleen selvillä tiedon virheellisyydestä. Jos virhe perustuu siihen, että myyjä itse on laiminlyönyt 11 §:n mukaisen tiedonantovelvollisuuden, tämä merkitsee samalla, että myyjä on ollut huolimaton.

Myyjä vastaa paitsi omasta huolimattomuudesta myös huolimattomuudesta hänen puoleltaan. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi, jos kysymyksessä on myyjän käyttämän kiinteistönvälittäjän toimesta annettu virheellinen tieto tai kiinteistönvälittäjän laiminlyönti, joka kuuluu 11 §:n säännösten piiriin. Tällöin ostaja voi periaatteessa valita, kohdistako hän korvausvaatimuksensa ehdotetun säännöksen perusteella myyjään vaiko kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain perusteella suoraan kiinteistönvälittäjään, vai vaatiiko hän korvausta molemmilta yhteisvastuullisesti. Vaatimuksen kohdistaminen kiinteistönvälittäjään on yleensä tarkoituksenmukaisempi ratkaisu, koska tällöin välttyään samaa asiaa koskevilta takautumisvaatimuksilta.

Kun kysymyksessä on 11 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu virhe, josta myyjä ei ole ollut kaupan ajankohtana tietoinen, myyjälle voi syntyä vahingonkorvausvelvollisuus esimerkiksi, jos virhe perustuu seikkaan, joka johtuu myyjän huolimattomuudesta hänen suorittamiensa kunnostustöiden tai muiden toimenpiteiden yhteydessä.

Pykälän 2 momentista ilmenee, että ehdotettu pykälä koskee muun kuin elinkeinonharjoittajan korvausvelvollisuutta virheen perusteella. Elinkeinonharjoittajan korvausvelvollisuus määräytyy 4 luvun 26 §:n 1 ja 2 momentin mukaisesti.

18 §. *Elinkeinonharjoittajan vastuu asunnossa tehdyistä korjaus- ja parannustoista.* Pykälä

koskee tapausta, jossa elinkeinonharjoittaja on tehnyt yksittäisessä käytetyssä asunnossa ennen sen myymistä korjaus- tai parannustöitä, eivätkä kyseessä ole sellaiset korjausrakentamistyöt, että asunnon myyntiin olisi niiden jälkeen sovellettava 4 luvun säännöksiä. Käytännössä on yleistä, että asuntokauppaa harjoittavat elinkeinonharjoittajat tekevät tai teettävät ostamisensa tai vaihdon kautta haltuunsa saamisensa käytetyissä asunnoissa korjaus- tai parannustöitä, joiden tarkoituksena on edistää kyseisten asuntojen edelleenmyymistä. Tällaiset korjaus- ja parannustyöt ovat asunnon ostajan kannalta rinnastettavissa asukkaan itsensä ulkopuolisella toimeksisaajalla teettämiin, asuminen ja -viihtyvyyttä parantaviin korjaustöihin. Tämän vuoksi elinkeinonharjoittajan vastuu näistä korjaus- ja parannustöistä ehdotetaan määräytyväksi kuluttajansuojalain 8 luvun mukaisesti. Mainittu 8 luku koskee eräitä kuluttajapalvelussopimuksia, muun muassa korjauspalveluksia.

Kuluttajansuojalain 8 luvun soveltaminen nyt esillä olevassa pykälässä tarkoitettuihin korjaus- ja parannustöihin merkitsee muun muassa, että ostajalla on niiden osalta nimenomainen oikeus vaatia virheen oikaisua ja myyjällä on toisaalta oikeus tietäen edellytyksin suorittaa virheen oikaisu.

19 §. *Ostajan asema kummankin osapuolen oltua huolimaton.* Pykälässä on erityissäännös sellaisia tilanteita varten, joissa kaupan molempien osapuolten voidaan katsoa syyllistyneen laiminlyöntiin — myyjän tiedonantovelvollisuutensa suhteen ja ostajan selonottovelvollisuutensa suhteen. Myyjän tiedonantovelvollisuuden ja ostajan selonottovelvollisuuden rajoja ja keskinäistä suhdetta ei ole yleisillä lain säännöksillä mahdollista määritellä yksiselitteisesti, ja myös yksittäistapauksissa saattaa toisinaan tulla esiin tilanteita, joissa ei ole luontevaa päätyä joko — tai -ratkaisuun arvioitaessa, onko kysymyksessä virhe, johon ostajalla on oikeus vedota. Tämän vuoksi pykälä antaa mahdollisuuden siihen, että jos molempien osapuolten voidaan katsoa syyllistyneen laiminlyöntiin, ostajalle voitaisiin 12 §:n säännösten estämättä myöntää hinnanalennusta siinä määrin kuin se olosuhteisiin nähden on kohtuullista ottaen huomioon muun muassa se, miten vakavasta laiminlyönnistä puolin ja toisin on kysymys. Muihin seuraamuksiin ostajalla ei tällöin olisi oikeutta. Myöskään täysimääräinen hinnanalennus ei näissä tapauksissa tule

kysymykseen, koska kysymyksessä on seikka, joka ostajan olisi pitänyt havaita asunnon tarkastuksessa. Jos ostaja on ollut selvästi huolimaton asunnon tarkastuksessa, kun taas myyjän laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, on yleensä perusteltua evätä hinnanalennus kokonaan ainakin, jos myyjänä on yksityishenkilö.

Säännös voi tulla sovellettavaksi esimerkiksi, jos ostaja on ilmoittanut myyjälle pitävänsä tärkeänä tiettyä asunnon ominaisuutta tai varustetta, mutta on ennen kaupantekoa suorittamassaan tarkastuksessa jättänyt tutkimatta kyseisen ominaisuuden tai varusteen toimivuuden, vaikka se olisi ollut mahdollista. Jos myyjä puolestaan on vahvistanut, että asunnossa on ostajan tarkoittama ominaisuus, mutta on jättänyt kertomatta siihen liittyvistä puutteista tai käyttörajoituksista, ostaja voi 12 §:n säännöksestä huolimatta vaatia kohtuullista hinnanalennusta.

Muut virheet käytetyn asunnon kaupassa

20 §. *Taloudellinen virhe.* Säännös vastaa pääpiirteissään 4 luvun 27 §:ää. Rakentamisvaiheen päättymishetken taloudellista tilannetta koskeva erityissäännös on kuitenkin jätetty pois tarpeettomana. Lisäksi pykälän säännökset on ryhmitetty toisin ottaen huomioon, että käytetyn asunnon kaupan osapuolet ovat useimmiten yksityishenkilöitä. Tämän mukaisesti pykälän 1 momentti sisältää yleiset säännökset annettujen ja antamatta jätettyjen tietojen vaikutuksesta ja sitä täydentää 2 momentissa oleva erityissäännös, joka tulee sovellettavaksi myyjän ollessa elinkeinonharjoittaja.

Myös tässä yhteydessä on huomattava luvun 27 §:n säännökset, joista nimenomaisesti ilmenee, että myyjän vastuu käsittää myös hänen käyttämänsä kiinteistönvälittäjän antamat tiedot sekä tapaukset, joissa kiinteistönvälittäjä on laiminlyönyt esillä olevan pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaisen tiedonantovelvollisuuden. Tässä yhteydessä voidaan viitata myös 11 §:n vastaavien säännösten perusteluihin.

Pykälän 1 momentin 2 kohta koskee myyjän tiedonantovelvollisuutta. Säännös poikkeaa vastaavasta 4 luvun säännöksestä: siinä mainitaan erityisesti, että arvioitaessa, mitä tietoja ostaja perustellusti saattoi odottaa saavansa myyjältä, on otettava huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville

tavanomaisessa kauppaa edeltävässä selonotossa sekä muut olosuhteet. Kun asunnon myynnistä huolehtii asunnon omistava yksityishenkilö itse ja ostaja tietää, että vastapuolena ei ole asuntokauppaan ammattimaisesti perehtynyt henkilö vaan maallikko, voidaan ostajalta vaatia laajempaa omaa selonottoa myös asuntoyhteisöön talouteen liittyvistä seikoista, joita koskevia tietoja on saatavissa kääntymällä isännöitsijän tai muun yhteisön edustajan puoleen. Myyjän tiedonantovelvollisuuden sisältöä arvioitaessa on siten otettava huomioon muun muassa se, kuka on ostajan vastapuolena.

Pykälän 3 momentin mukaan taloudellisen virheen seuraamuksina tulevat kysymykseen kaikki 6 luvun mukaiset virheen seuraamukset eli kauppahinnan pidättäminen, hinnanalennus, kaupan purkaminen ja vahingonkorvaus. Seuraamusten valinnassa käytetään samoja arviointiperusteita kuin muidenkin virheiden kohdalla. Näin ollen kaupan purkaminen on viimeinen vaihtoehto ja tulee kysymykseen vain, jos virheestä aiheutuu ostajalle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena.

Luvun 19 §:stä seuraa, että molempien osapuolten myötävaikutus virheen syntyyn voidaan ottaa huomioon myös taloudellisen virheen yhteydessä. Luvun 16 §:n 4 momentista ja 17 §:n 2 momentista puolestaan seuraa, että myyjän ollessa elinkeinonharjoittaja kaupan purkamisen ja vahingonkorvauksen edellytykset määräytyvät 4 luvun vastaavien säännösten mukaisesti.

21 §. *Oikeudellinen virhe*, Pykälässä säädetään oikeudellisesta virheestä ja sen seurauksista. Sisällöltään pykälä vastaa joitakin lakitekniisiä eroja lukuunottamatta 4 luvun 28 §:ää.

Oikeudellisen virheen osalta myyjällä on mahdollisuus, toisin kuin muiden virheiden kohdalla, torjua ostajan hinnanalennusvaatimus tai kaupan purku, jos hän viipymättä huolehtii siitä, että sivullisen oikeus lakkaa tai virhe muutoin oikaistaan. Ostajalla on kuitenkin tämän estämättä oikeus vahingonkorvaukseen 3 momentin mukaisesti.

Ostajan velvollisuudet ja ostajan sopimusrikkomusten seuraamukset käytetyn asunnon kaupassa

22 §. *Kauppahinnan maksaminen*. Kauppahin-

nan maksamisen ja asunnon hallinnan sekä asunnon hallinta- tai omistusoikeutta osoittavien asiakirjojen luovutuksen tulee ehdotetun pykälän mukaan tapahtua samanaikaisesti. Suoritusten samanaikaisuuden periaatteesta voidaan kuitenkin poiketa ja sopia kauppaan liittyvistä maksu- ja vakuusjärjestelyistä tarpeen vaatimalla tavalla, esimerkiksi niin, että vain osa kauppahinnasta maksetaan asunnon ja osakekirjan hallinnan luovutusajankohtana loppukauppahinnan jäädessä velaksi jotakin muuta vakuutta vastaan.

23 §. *Viivästyskorko*. Säännöksessä on tiedotusluonteinen viittaus korkolakiin, jonka mukaan viivästyskoron maksuvelvollisuus nykyisinkin määräytyy.

24 §. *Myyjän oikeus purkaa kauppa*. Säännökset vastaavat pääpiirteissään 4 luvun 34 §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan myyjä saa purkaa kaupan, jos ostaja ei maksa kauppahintaa tai sen osaa ajoissa ja sopimusrikkomus on olennainen. Olennaisuusarviointissa on merkitystä sekä viivästyksen kestolla että viivästyneen summan suuruudella. Lisäksi voidaan ottaa huomioon viivästyksen tosiasiallinen merkitys myyjälle. Viivästyksen syyllä ei sen sijaan ole merkitystä.

Myyjällä on 2 momentin mukaan mahdollisuus asettaa ostajalle määrätty lisäaika maksun suorittamista varten. Jos lisäaika ei ole kohtuuttoman lyhyt, myyjä saa purkaa kaupan, ellei maksua suoriteta lisäajan kuluessa. Tällöin ei siten vaadita eri selvitystä viivästyksen olennaisuudesta. Asettamansa lisäajan kuluessa myyjä ei saa purkaa kauppaa, paitsi jos ostaja ilmoittaa, ettei hän tule suorittamaan maksua lisäajan päättymiseen mennessä.

Pykälän 3 momentissa rajoitetaan myyjän oikeutta purkaa kauppa ostajan maksuviivästyksen vuoksi. Säännös vastaa muutoin 4 luvun 34 §:n 2 momenttia, mutta asunnon hallinnan luovutus ei yksin ole esteenä kaupan purkamiselle, jos 1 momentin mukaiset purkuedellytykset ovat olemassa ja osakekirja tai muu asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja on luovuttamatta. Osakekirjan luovuttaminen ostajalle on myyjän kannalta tarkoituksenmukaista vasta, kun koko kauppahinta on tullut maksetuksi tai siitä on asetettu vakuus.

Pykälän 4 momentin mukaan myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen perusteella enää sen jälkeen, kun viivästynyt

maksu korkoineen on suoritettu. Säännös vastaa 4 luvun 34 §:n 4 momenttia. Kauppahinnan maksaminen on myyjän kannalta katsottuna ostajan tärkein sopimusvelvollisuus, joten maksun suorittamisen jälkeen myyjällä ei yleensä ole tarvetta kaupan purkamiseen.

25 §. *Vahingonkorvaus.* Pykälän 1 momentin mukaan myyjällä on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii ostajan maksuviivästyksen vuoksi. Vahingonkorvaus voi 6 luvun piiriin kuuluvissa tapauksissa tulla kysymykseen sekä silloin, kun kauppa puretaan, että silloin, kun sitä ei pureta. Viimeksimainitussa tapauksessa viivästyskorko on kuitenkin ensisijainen korvausmuoto. Pykälässä ei kuitenkaan ole suljettu pois sitä mahdollisuutta, että toisinaan myös viivästyskoron ylittävän vahingon korvaamiselle voi esillä olevassa luvussa tarkoitetuissa asuntokaupoissa olla edellytyksiä.

Korvattavaa vahinkoa voivat olla esimerkiksi kustannukset, jotka aiheutuvat kaupan purkamisesta ja asunnon uudelleen myymisestä tai myyjän oman asunnonoston tilapäisestä rahoittamisesta. Myös hinnanero, jota käsitellään kauppalaain 68 §:ssä, voi tulla kysymykseen korvattavana vahinkona. Ostaja voi kuitenkin vapautua korvausvelvollisuudestaan osoittamalla, että maksuviivästyksellä johtui lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta vastaavanlaisesta esteestä, jota hän ei kohtuudella ole voinut välttää eikä voittaa. Tältä osin säännös on yhdenmukainen 4 luvun 35 §:n 2 momentin kanssa.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, vahingonkorvaus määräytyisi, samoin kuin uuden asunnon kaupassakin, 4 luvun 35 §:n 1 ja 2 momentin mukaan.

Mahdollisuudesta vahingonkorvauksen sovelteluun on säännös luvun 29 §:ssä.

26 §. *Kaupan peruuttaminen.* Säännös tulee sovellettavaksi vain, kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja. Tällöin kaupan peruuttamisesta on voimassa, mitä 4 luvun 32 §:ssä säädetään. Jos sen sijaan sekä ostaja että myyjä ovat yksityishenkilöitä, myyjällä on periaatteessa mahdollisuus vaatia, että ostaja pysyy kaupassa ja maksaa kauppahinnan. Käytännössä on kuitenkin yleistä, että myyjä tyytyy kaupan peruuttamistilanteessa vahingonkorvaukseen.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, vahingonkorvaus kaupan pe-

ruuttamisen johdosta määräytyy samalla tavoin kuin ostajan peruuttaessa uuden asunnon kaupan eli 4 luvun 35 §:n 1 ja 2 momentin mukaan.

Muut säännökset käytetyn asunnon kaupasta

27 §. *Muun kuin myyjän antamat tiedot.* Pykälän 1 momentissa on selventävä säännös siitä, että 11 ja 20 §:n säännökset, jotka koskevat myyjän vastuuta ennen kaupantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista, tulevat sovellettaviksi myös siinä tapauksessa, että tiedot on antanut tai laiminlyöntiin on syyllistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälittäjä tai muu myyjän edustaja. Siten myyjä vastaa ostajaan nähden myös sellaisesta virhetilanteesta, joka on sopimuksen perusteella myyjän puolesta toimivan kiinteistönvälittäjän tai muun edustajan aiheuttama. Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain mukaan kiinteistönvälittäjä vastaa itsenäisesti kaupan osapuolille aiheuttamistaan virheistä, joten ostaja voi useimmissa tapauksissa valita, kohdistaaako hän kiinteistönvälittäjän aiheuttaman virheen perusteella vaatimuksensa myyjään vai kiinteistönvälittäjään. Vastaavasti myyjällä on kiinteistönvälittäjää kohtaan takautumisoikeus sen vahingon osalta, joka hänelle mahdollisesti aiheutuu kiinteistönvälittäjän virheestä.

Momentin mukaan myyjä vastaa myös tiedoista, jotka sisältyvät hänen hankkimaansa isännöitsijäntodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena. Esimerkkinä viimeksi mainitusta ovat tiedot yhtiötä ja sen taloutta koskevissa asiakirjoissa, joiden jäljennökset myyjä on hankkinut isännöitsijältä ja antanut ostajalle. Myyjän vastuun edellytyksenä on, että ostaja on saanut tiedot myyjän kautta. Luvun 11 ja 20 §:n säännökset myyjän vastuusta hänen toimestaan annetuista tiedoista eivät sitä vastoin tule sovellettavaksi sellaisten tietojen osalta, jotka ostaja on saanut suoraan isännöitsijältä tai muulta asuntoyhteisön edustajalta.

Lakiehdotuksessa ei ole erityisiä säännöksiä kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta. Sitä koskevat säännökset ovat kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa. Asiaa koskeva viittaussäännös on pykälän 2 momentissa.

Pykälän 3 momentissa on tiedottava viittaus

ehdotuksen 7 lukuun, jossa säädetään 1 momentissa tarkoitetun yhteisön ja sen edustajan korvausvastuusta.

28 §. *Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta.* Pykälän 1 momentin mukaan kaupan purkautuessa myyjän on palautettava jo saamansa kauppahinta sekä maksettava sille korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti Suomen Pankin peruskorkoa vastaava korko maksupäivästä lukien. Velvollisuus niin sanotun tuotto-koron maksamiseen syntyy myyjälle, toisin kuin 4 luvun 36 §:n mukaan, riippumatta siitä, kumpi osapuoli on purkanut kaupan. Esillä oleva säännös vastaa tässä suhteessa kauppala-in 65 §:ää. Ostajan on vastaavasti palautettava myyjälle asunnon hallinta sekä osakekirja tai muu asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittava asiakirja, jos niiden luovutus on jo tapahtunut.

Pykälän 2 ja 3 momentti, jotka koskevat ostajalle koituneen hyödyn korvaamista myyjälle sekä myyjän velvollisuutta korvata ostajan asuntoon panemat kustannukset, vastaavat 4 luvun 36 §:n 2 ja 3 momenttia. Pykälän 2 momentin sanamuodossa on kuitenkin otettu huomioon se, että 6 luvun 24 §:n 3 momentin mukaan myös myyjä voi, toisin kuin 4 luvun mukaisessa asuntokaupassa, eräissä tapauksissa purkaa kaupan vielä sen jälkeen, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle.

Pykälän 4 momentti, joka koskee asunnon kunnan huonontumisen tai asunnon muun vahingoittumisen vaikutusta purkutilanteeseen, vastaa 4 luvun 37 §:ää.

29 §. *Vahingonkorvauksen sovittelu.* Pykälän mukaan 6 luvun mukaista vahingonkorvausta voidaan sovittaa samoin perustein kuin 4 luvun mukaista vahingonkorvaustakin. Sovittelusta on tarkemmat säännökset 4 luvun 38 §:ssä.

7 luku. Erinäiset säännökset

Myyjän takautumisoikeus

1 §. *Takautumisoikeus asuntoyhteisön edustajan antamien tietojen perusteella.* Pykälän 1 momentti koskee myyjän takautumisoikeutta silloin, kun myyjä on 4 tai 6 luvun säännösten nojalla joutunut ostajaan nähden virhevastuuseen sellaisen virheellisen tiedon perusteella, joka on sisältynyt myyjän ostajalle antamaan

isännöitsijäntodistukseen tai muuhun asuntoyhteisön edustajalta saatuu asiakirjaan. Esimerkiksi isännöitsijäntodistuksessa oleva virheellinen tieto voi aikaansaada myyjälle virhevastuun 6 luvun 11 §:n 1 momentin 2 kohdan tai 20 §:n 1 momentin 1 kohdan nojalla. Jos taas todistuksesta puuttuu jokin, esimerkiksi osakkaiden taloudellisia velvoitteita tai tulevia peruskorjauksia koskeva tieto, joka siinä olisi pitänyt olla, tämä voi johtaa siihen, että myyjä todistuksen asianmukaisuuteen luottaessaan unohtaa itse antaa ostajalle kyseisen tiedon ja syyllistyy 6 luvun 11 ja 20 §:ssä säädetyn tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin.

Yleensä myyjän takautumisoikeus voi mainitunlaisissa tapauksissa tulla ajankohtaiseksi sen vuoksi, että myyjä on joutunut suorittamaan ostajalle hinnanalennusta asuntoyhteisön edustajalta peräisin olevan virheellisen tiedon perusteella. Myös myyjälle syntynyt vahingonkorvausvastuu saattaa toisinaan olla takautumisvaatimuksen perusteena. Säännöksen mukaan myyjällä olisi oikeus saada hänelle näin aiheutuneesta vahingosta korvaus asuntoyhteisöltä, jollei osoiteta, että isännöitsijäntodistusta tai muuta tietoa yhteisön puolesta annettaessa ei ole menetelty huolimattomasti. Isännöitsijä on asuntoyhteisön toimielimen asemassa, joten asuntoyhteisö on yleisten periaatteiden mukaan vastuussa hänen toimeensa aiheuttamasta vahingosta. Sama koskee esimerkiksi asuntoyhteisön hallituksen tai sen jäsenen laatimia asiakirjoja. Myyjä voisi vaatia korvausta myös isännöitsijältä tai muulta vahingon aiheuttaneelta yhteisön edustajalta itseltään, esimerkiksi isännöitsijän tehtäviä hoitavalta erilliseltä isännöitsijäyhtiöltä.

Se, mikä vahinko myyjälle on korvattava, on arvioitava kussakin tapauksessa erikseen. Esimerkiksi koko myyjän ostajalle suorittamaa hinnanalennusta ei välttämättä ole pidettävä korvattavana vahinkona. Tämä johtuu siitä, että myyjä on virheellisen tiedon vuoksi saattanut saada asunnosta sen todellista arvoa selvästi korkeamman hinnan, ja jos myyjä tällöin saisi täyden korvauksen koko suorittamastaan hinnanalennuksesta, tämä merkitsisi myyjälle eräänlaista perusteetonta etua. Koska asunnon sovittuun kauppahintaan yksittäistapauksessa ovat saattaneet vaikuttaa monenlaiset tekijät, joudutaan tapauksittain arvioimaan, missä määrin myyjän ostajalle suorittamaa hyvitystä virheestä voidaan pitää korvattavana vahinkona ja missä määrin täysimääräinen

korvaus kenties on evättävä sen estämiseksi, että myyjä objektiivisesti arvioiden saisi asunnosta ylisuuren vastikkeen.

Pykälän 2 momentin mukaan myyjälle tulevaa takautumiskorvausta voidaan sovitella sen mukaan kuin on kohtuullista, jos myyjä itse tai hänen edustajansa, esimerkiksi kiinteistönvälittäjä, on ollut huolimaton antaessaan virheellisen isännöitsijäntodistuksen tai muun yhteisön edustajalta peräisin olevan asiakirjan tai tiedon ostajalle. Säännöksessä pidetään silmällä tapauksia, joissa myyjän olisi pitänyt havaita esimerkiksi isännöitsijäntodistuksessa oleva virhe joko ennen sen esittämistä ostajalle tai ainakin ennen kaupantekoa. Esimerkkinä voidaan mainita, että isännöitsijäntodistuksessa on erehdyksessä merkitty asunnon pinta-ala suuremmaksi kuin se todellisuudessa tai esimerkiksi yhtiöjärjestyksen mukaan on. Myyjän, jolla yleensä on tiedossaan asunnon pinta-ala, voidaan usein edellyttää havaitsevan sitä koskevan mahdollisen virheen isännöitsijäntodistuksessa. Jos myyjä ei ole oikaissut tietoa ostajalle, vaikka hänen olisi pitänyt havaita virhe, hänen oma myötävaikuttava huolimattomuutensa olisi asuntoyhteisön tai sen edustajan vastuuta arvioitaessa otettava huomioon korvausta alentavana seikkana. Myyjän oma menettely saattaa periaatteessa olla jopa niin moitittavaa verrattuna asuntoyhteisön edustajan menettelyyn, että se kokonaan poistaa 1 momentin mukaisen korvausvelvollisuuden.

Jos asuntoyhteisö pykälän nojalla joutuu korvausvelvolliseksi isännöitsijän tai muun yhteisön toimielimen taikka edustajan menettelyn vuoksi, yhteisöllä olisi puolestaan takautumisoikeus vahingon aiheuttajaan nähden niiden oikeussääntöjen mukaan, jotka koskevat yhteisön ja kyseisen henkilön suhdetta. Kysymyksen voivat tulla joko yhteisöoikeudelliset säännökset tai sopimusoikeudelliset periaatteet.

2 §. *Takautumisoikeus rakentamisessa tapahtuneiden virheiden perusteella.* Pykälässä on säännöksiä myyjän takautumisoikeudesta tapauksissa, joissa myyjä on 4 tai 5 luvun säännösten nojalla joutunut joko omaan ostajaansa tai myöhempään ostajaan nähden vastuuseen rakennusvirheistä. Kysymyksessä voi olla yhtä hyvin suunnittelu-, työ- tai materiaalivirhe. Myyjän aseman parantamiseksi takautumissuhteissa on katsottu perustelluksi ottaa lakiin nimenomainen säännös virhevastuun kanavoimista myyjältä siihen tahoon, jonka suorituksesta virhe on peräisin. Rakennushankkeiden

monimutkaisuuden vuoksi vastuusuhteiden selvittäminen voi yksittäistapauksissa toisinaan olla hankalaa. Pykälällä ei pyritä näiden vastuusuhteiden yksityiskohtaiseen tai tyhjentävään sääntelyyn, vaan tarkoituksena on vain aikaansaada nimenomaiset säännökset takautumisvastuun pääperiaatteista. Säännöksistä ilmenee, että lakiehdotuksen tarkoituksena ei ole jättää lopullista vastuuta rakennusvirheistä asunnon myyjän kannettavaksi, vaan luoda samalla edellytykset vastuun kanavoimiselle viime kädessä siihen tahoon, joka on virheen aiheuttanut.

Pykälän säännökset eivät olisi pakottavia, vaan rakennushankkeeseen osallistuvilla tahoilla jäisi mahdollisuus järjestää keskinäiset vastuusuhteensa haluamallaan tavalla ja tarvittaessa yksityiskohtaisemmin sopimusehdoin.

Pykälän 1 momentin mukaan asunnon myyjällä olisi oikeus vaatia hänelle aiheutuneesta vahingosta korvausta siltä, jonka suorituksesta virhe on peräisin riippumatta siitä, onko myyjä sopimussuhteessa kyseiseen elinkeinonharjoittajaan. Jos kysymyksessä on perustajarakennuttaminen, myyjä voisi siten virheen syystä ja muista olosuhteista riippuen vaatia korvausta esimerkiksi pääurakoitsijalta, aliurakoitsijalta taikka rakennuksen tai sen osan suunnittelusta huolehtineelta yritykseltä. Jos kysymyksessä on ollut perustajaurakointi ja myyjä on itse toiminut pääurakoitsijana, hänellä voisi puolestaan olla takautumisoikeus esimerkiksi virheen aiheuttanutta aliurakoitsijaa tai suunnitteluyritystä kohtaan.

Myyjän vastattavaksi tullut virhe saattaa olla seurausta useamman kuin yhden rakennushankkeen toteuttamiseen osallistuneen tahon menettelystä. Tämä on otettu huomioon pykälän 3 momentissa.

Pykälän 2 momentti koskee myyjän takautumisoikeutta rakennusmateriaalin virheiden sekä asuntoon kuuluvissa laitteissa olevien virheiden osalta. Jos asunnon myyjä on joutunut ostajaan nähden vastuuseen tällaisen virheen vuoksi, hänellä olisi yleensä oikeus saada vahingostaan korvaus siltä, joka on valmistanut tai maahantuonut virheellisen materiaalin tai laitteen. Valmistajan ja maahantuojan vastuun edellytyksenä olisi, että materiaali tai laite on ollut virheellinen jo silloin, kun se, jolta korvausta vaaditaan, on luovuttanut materiaalin tai laitteen edelleen. Jos virhe johtuu myöhemmän jälleenmyyjän menettelystä, esimerkiksi vääränlaisesta varastosäilytyksestä tai jälleen-

myyjän antamista virheellisistä tiedoista, myyjä voisi kohdistaa takautumisvaatimuksen tällaiseen jälleenmyyjään. Myöskään momentin mukainen takautumisvastuu ei riippuisi siitä, onko myyjä sopimussuhteessa siihen, johon vaatimus kohdistetaan. Korvattavana vahinkona voivat tulla kysymykseen esimerkiksi kustannukset, jotka ovat aiheutuneet virheellisen materiaalin tai laitteen vaihtamisesta virheettömään, tai ostajalle hinnanalennuksena tai vahingonkorvauksena suoritettu hyvitys.

Jos rakennusmateriaalin tai asuntoon kuuluvan laitteen virheestä on aiheutunut esinevahinkoa, jonka asunnon myyjä on 4 tai 5 luvun säännösten mukaan joutunut korvaamaan ostajalle tai hänen perheenjäsenelleen, vahingonkärsijän oikeus korvaukseen tuotevastuulain nojalla siirtyisi myyjälle. Tällaisten vahinkojen osalta myyjän takautumisoikeus määräytyisi siten tuotevastuulain mukaan. Kysymykseen voi tulla joko myyjän ostajalle suorittama hinnanalennus tai vahingonkorvaus, mutta myös sellaiset tapaukset, joissa myyjä on virheen oikaisua koskevien säännösten perusteella korjannut aiheutuneen vahingon omalla kustannuksellaan ja tällä tavoin itse kärsinyt taloudellista vahinkoa.

Pykälän 3 momentissa on säännös sen tilanteen varalta, että useamman kuin yhden 1 tai 2 momentissa tarkoitettun henkilön vastuupiiriin kuuluva seikka on ollut syynä asunnon virheeseen tai siitä aiheutuneeseen vahinkoon. Tällöin kunkin virheeseen tai vahinkoon myötävaikuttaneen vastuutahon korvausvelvollisuus olisi määrättävä sen mukaan kuin olosuhteisiin nähden on kohtuullista ottaen huomioon kunkin myötävaikutuksen laatu ja moitittavuus, riskinjakonäkökohdat sekä muut seikat.

Riitojen käsittely

3 §. *Välimiesmenettelyä koskevat ehdot.* Pykälän mukaan välimiesmenettelyn käyttöä koskeva ehto elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisessä sopimuksessa ei sitois kuluttajaa, jos ehto sisältyy ennen riidan syntymistä tehtyyn sopimukseen. Säännös koskisi välityslausekkeitä, joiden mukaan asunnon kaupasta tulevaisuudessa mahdollisesti aiheutuvat riidat on yleisten tuomioistuinten sijasta käsiteltävä välimiesmenettelyssä. Säännöksen mukaan ei kuitenkaan olisi estettä sille, että elinkeinonharjoittaja ja kuluttaja riidan jo synnyttyä sopivat,

että se käsitellään ja ratkaistaan välimiesmenettelyssä.

Säännös vastaa kuluttajansuojalain 11 luvun 1 d §:n 1 momenttia.

4 §. *Oikeuspaikkasäännös.* Ehdotettu säännös antaa kuluttajalle oikeuden nostaa kanteen elinkeinonharjoittajaa vastaan muista oikeuspaikkasäännöksistä riippumatta myös sen paikkakunnan yleisessä alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä kuluttajalla on asuinpaikkansa. Säännös vastaa kuluttajansuojalain 11 luvun 1 d §:n 2 momenttia.

8 luku. Voimaantulo

1 §. *Voimaantulosäännös.* Luvun 1 §:ssä on tavanomainen voimaantulosäännös.

2 §. *Soveltamissäännös.* Pykälän 1 momentin mukaan lain 2 luvun säännöksiä osakkeenostajan suojaamisesta rakentamisvaiheessa sovellettaisiin vain silloin, kun kysymyksessä olevan yhtiön osakkeita ryhdytään tarjoamaan ostettavaksi lain tultua voimaan.

Pykälän 2 momentin mukaan käsirahaa koskevia säännöksiä sovellettaisiin vain lain voimaantulon jälkeen tehtyihin ostotarjouksiin ja käsirahasopimuksiin.

Pykälän 3 momentin mukaan uuden asunnon kauppaa koskevia lain 4 luvun säännöksiä samoin kuin käytetyn asunnon kauppaa koskevia 6 luvun säännöksiä sovellettaisiin niin ikään vain lain voimaantulon jälkeen tehtyihin kaappoihin.

Pykälän 4 momentissa on lain 5 lukuun liittyviä siirtymäsäännöksiä. Luvun 1 ja 2 § vastaavat oikeuskäytännössä jo omaksuttuja periaatteita. Erityistä siirtymäsäännöstä näiden pykäliden osalta ei sen vuoksi ole pidetty välttämättömänä. Säännöksiä, jotka koskevat asunnon myöhemmän ostajan oikeutta esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle eli asunnontuottajalle, sovellettaisiin vain, jos ensimmäinen myyjä on myynyt asunnon lain voimaantulon jälkeen. Myöskään ensimmäisen myyjän vastuuta koskevia säännöksiä ei siten sovellettaisi taannehtivasti. Mitä tulee asunnon ostajan oikeuteen esittää asuntoon kuuluvan laitteen virheen vuoksi vaatimuksia suoraan sellaiselle elinkeinonharjoittajalle, joka on aikaisemmassa myyntiportaassa luovuttanut laitteen jälleenmyyntiä tai asuntotuotantoa varten, tämä oikeus määräytyisi kuluttajansuojalain 5 luvun

säännösten mukaisesti. Myös siellä olevat siirtymäsäännökset tulisivat sovellettaviksi. Tästä seuraa, että vaatimus olisi mahdollista kohdistaa vain sellaiseen elinkeinonharjoittajaan, joka on luovuttanut laitteen edelleen kuluttajansuojalain 5 luvun uudistuksen voimaantulon, 1 päivän heinäkuuta 1994 jälkeen. Erityinen siirtymäsäännös tarvitaan siltä osin kuin asuntokauppalaain 5 luvun 6 §:n 2 momentissa laajennetaan edellä mainittujen kuluttajansuojalain 5 luvussa olevien säännösten alaa niin, että laitetoimittajalle voisi syntyä virhevastuun suoraan myös sellaista asunnon ostajaa kohtaan, joka on ostanut asunnon muulta kuin sen ensimmäiseltä myyjältä. Yksityishenkilö, joka on ostanut asunnon toiselta yksityishenkilöltä, voisi asuntoon kuuluvassa laitteessa olevan valmistusvirheen vuoksi kohdistaa vaatimuksen laitteen toimittaneelle elinkeinonharjoittajalle vain, jos kyseinen elinkeinonharjoittaja on luovuttanut laitteen edelleen ennen asuntokauppalaain voimaantuloa. Periaate olisi siten tältäkin osin se, että ehdotus ei tulisi voimaan taannehtivasti, vaan vaatimuksen perusteena olevan luovutuksen olisi täytynyt tapahtua lain voimaantulon jälkeen.

Pykälän 5 momentin mukaan asuntokauppalaain 7 luvun säännöksiä myyjän takautumisoi-keudesta sovellettaisiin vain silloin, kun vaatimuksen peruste on syntynyt lain voimaantulon jälkeen, eli kun se virhe tai muu menettely, johon vaatimus perustuu, on tapahtunut lain voimaan tultua.

1.2. Laki kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain muuttamisesta

1 §. Voimassa olevan lain 1 §:n 1 momentti siirtyy pykälän rakenteeseen tehtävien muutosten vuoksi 1 momentin 1 kohdaksi.

Momentin 2 kohdan mukaan kuluttajavalituslautakunta voisi antaa ratkaisusuosituksia asunnon kauppaa, asunnon ostotarjousta tai asunnosta tehtyä käsirahasopimusta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin. Lautakunnassa voitaisiin siten käsitellä esimerkiksi kaikenlaisia asunto-osakkeiden kaupan liittyviä riitakysymyksiä riippumatta siitä, onko kyseessä uusi vai käytetty asunto. Ehdotetun asuntokauppalaain soveltamista edellyttävät riidat kuuluisivat näin ollen lautakunnan toimivaltaan, mutta lautakunta voisi käsitellä myös sellaisia asuntokauppaa koskevia riitakysymyksiä, joita ei

säännellä asuntokauppalaissa vaan esimerkiksi varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetussa laissa. Kuten 2 momentin 1 kohdasta tarkemmin ilmenee, lautakunta voisi myös käsitellä asuinkiinteistön kauppaa koskevia riitakysymyksiä.

Oikeus panna 2 kohdassa tarkoitettu asia vireille kuluttajavalituslautakunnassa olisi kuluttajalla taikka asunnon myyjänä tai tarjoajana olevalla yksityishenkilöllä. Tämä merkitsee, että kun ostajana on kuluttaja, lautakunta olisi hänen aloitteestaan toimivaltainen käsittelemään asunnon kauppaa koskevan riidan riippumatta siitä, kuka on myyjänä. Asunnon ostajana oleva kuluttaja voisi siten saada asian vireille sekä silloin, kun myyjänä on elinkeinonharjoittaja, että silloin, kun myyjänä on yksityishenkilö. Kuluttaja voisi viedä lautakuntaan myös asian, joka ei koske riitaa hänen sopimuskumppaninaan olevan asunnon myyjän vaan asuntokauppalaain 5 luvun 3 §:ssä tarkoitettun asunnon ensimmäisen myyjän kanssa. Yksityishenkilöiden välistä kauppaa koskevassa riidassa myös myyjällä olisi vireillepano-oikeus. Myyjänä olevalla yksityishenkilöllä olisi vireillepano-oikeus myös siinä tapauksessa, että ostajana on muu kuin kuluttaja, eli esimerkiksi elinkeinonharjoittaja tai julkisyhteisö. Jos sitä vastoin myyjänä on joku muu kuin yksityishenkilö — tyypillisesti elinkeinonharjoittaja — hän ei voisi panna asiaa vireille, vaan asia voisi tulla lautakunnan käsiteltäväksi vain vastapuolenä mahdollisesti olevan kuluttajan toimesta.

Kuluttajalla ja elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan tässä yhteydessä samaa kuin ehdotuksessa asuntokauppalaiksi (1 luvun 2 §:n 5 ja 6 momentti).

Lautakunnassa käsiteltävän asian tulee koskea yksittäiseen asuntokauppaan, ostotarjoukseen tai käsirahasopimukseen liittyvää riitaa. Lautakunta ei käsitelisi asioita, jotka koskevat esimerkiksi asuntojen markkinoinnissa noudatettua menettelyä tai periaatteellisia kysymyksiä, kuten tietyn sopimusehdon kohtuullisuutta, jollei asia liity konkreettisen riidan ratkaisemiseen.

Momentin 3 kohdan mukaan kuluttajavalituslautakunta voisi antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppalaain 2 luvun 17 §:ssä ja 4 luvun 3 §:ssä vaadittujen vakuuksien vapauttamista koskeviin riitoihin myös muun kuin kuluttajan aloitteesta. Vireillepanijana voisi siten tällaisissa tapauksissa olla vakuuden vapauttamista vaativa perustajaosakas tai se asunto-osakeyh-

tiö, jonka hyväksi vakuus on voimassa. Tässä yhteydessä voidaan viitata ehdotetun asunto-kauppalain 2 luvun 18 §:n 3 momenttiin.

Pykälän 2 momentissa luetellaan lautakunnan toimivaltaa koskevat poikkeukset. Momentin 1 kohdan mukaan lautakunnan toimivallan ulkopuolelle jäisivät asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitetun asumisoikeuden taikka muun kuin asuntona tai vapaa-ajan asuntona käytettäväksi tarkoitetun kiinteistön luovutusta koskevat asiat, ellei vastaajana ole kiinteistönvälittäjä. Lautakunta voisi siten nykyisessä laajuudessa käsitellä kiinteistönvälittäjän suoritusta koskevia riitoja. Lisäksi lautakunta voisi nykyisestä poiketen käsitellä asuinkiinteistön kauppaa koskevia riitaisuuksia. 1 a §. Pykälän 1 momentissa säädetäisiin kuluttajavalituslautakunnan uudesta osastojaosta. Ehdotuksen mukaan lautakunta jakautuisi kahteen osastoon: yleiseen osastoon ja asuntokauppaosastoon.

Pykälän 2 ja 3 momentissa säädetäisiin lautakunnan osastojen toimivaltajaosta. Pykälän 2 momentti koskisi asuntokauppaosaston toimivaltaa ja tehtäviä. Ehdotuksen mukaan asuntokauppaosaston käsiteltäviksi tulisivat kaikki asunnon kauppaa, asunnon ostotarjousta ja asunnosta tehtyä käsirahasopimusta sekä asuntorakentamiseen liittyvien vakuuksien vapauttamista koskevat riidat. Asuntokauppaosasto käsitelisi myös talopakettien toimitussopimuksia ja kuluttajan rakennusurakoita koskevat riidat. Niistä on säännöksiä kuluttajansuojalain 9 luvussa. Edelleen asuntokauppaosaston käsiteltäviksi tulisivat kaikki kiinteistönvälittäjän suoritusta ja välitystoimeksiantoja koskevat riidat sekä lähinnä vuokra-asuntojen välitystä harjoittavien niin sanottujen asunnonvälittäjien suoritusta koskevat riidat. Pykälän 3 momentin mukaan muut kuin edellä mainitut asiat kuuluisivat lautakunnan yleisen osastolle. Vastaavanlainen jako koskisi myös lautakunnan käsiteltäviä lausuntoasioita.

2 §. Pykälän 2 momentissa ehdotetaan jaostojen puheenjohtajien vähimmäismäärän nostamista kolmesta viiteen. Samalla heistä kaksi määrättäisiin lautakunnan varapuheenjohtajiksi siten, että toinen varapuheenjohtajista toimisi asuntokauppaosastolla ja toinen yleisellä osastolla. Ehdotukset liittyvät lautakunnan organisaation muuttamiseen.

3 §. Pykälän 1 momentissa puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan kelpoisuusvaatimuksia ehdotetaan osittain muutettaviksi. Puheenjohta-

jan ja varapuheenjohtajan tulee olla oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittanut ja hyvin perehtynyt kuluttaja-asioihin sekä lisäksi perehtynyt tuomarin tehtäviin tai lautakunnan ratkaisutoiminnassa keskeisiin oikeudenaloihin. Näitä oikeudenalvoja ovat ensisijaisesti sopimus-, kauppa- ja velvoiteoikeus.

Pykälän 2 momenttiin ehdotetaan selvyyden vuoksi lisäystä, jonka mukaan jaostojen puheenjohtajien valintaperusteet koskevat myös varapuheenjohtajaa. Varapuheenjohtajaa ei ole aikaisemmin mainittu erikseen, koska hän toimii myös jaoston puheenjohtajana.

Lautakunnassa edustettuina olevien tahojen luetteloa ehdotetaan väljennettäväksi niin, että se paremmin vastaisi jo vakiintuneesti noudatettua käytäntöä. Voimassa olevan lain mukaan lautakunnassa tulee olla palkansaajien, kuluttajien, kaupan, maatalouden ja teollisuuden edustus. Tämä luettelo ehdotetaan korvattavaksi ilmaisulla *elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien edustus*. Näin esimerkiksi pankit luontevasti mahtuisivat ehdotetun määritelmän piiriin. Ehdotus ei miltään osin rajoittaisi nykyisin edustettuina olevien tahojen mahdollisuuksia saada edustus kuluttajavalituslautakuntaan.

5 §. Pykälän ehdotetut 1 momentin johdantokappale, momentin 3 kohta ja 2 momentti vastaavat sisällöltään voimassa olevaa lakia. Säännösten sanamuodossa on kuitenkin otettu huomioon lautakunnan organisaation uudistaminen.

6 §. Pykälän 2 momentin sanamuotoa ehdotetaan täsmennettäväksi informatiivisuussyistä. Säännöksessä mainittaisiin nimenomaisesti, ettei lautakunnan päätöksellä ole tuomion oikeusvaikutuksia. Lisäksi uudesta sanamuodosta kävisi nykyistä paremmin ilmi, ettei sen enempää asian vireilläolo lautakunnassa kuin lautakunnan antama päätöskään voi estää asianosaista viemästä asiaa yleisen alioikeuden käsiteltäväksi.

8 §. Pykälän mukaan kuluttajavalituslautakunnalla olisi asiantuntijoiden kuulemisen ja lausuntojen hankkimisen lisäksi oikeus hankkia myös muita tarpeellisia selvityksiä sekä järjestää katselmuksia. Varsinkin paikan päällä tapahtuvalla katselmuksella saattaa olla suuri merkitys rakennusvirhettä koskevassa riidassa, koska virheelliseksi väitettyä kohdetta ei ehkä voida muulla tavoin tarkastaa. Katselmuksen järjestäminen olisi lautakunnan harkinnassa. Katselmusten järjestämisestä ehdotetaan säädettyväksi tarkemmin asetuksella. Asetukseen

tulisi säännöksiä muun muassa siitä, millaisessa kokoonpanossa katselmus voidaan järjestää.

9 a §. Pykälän mukaan kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppaosaston ratkaisusuositukseen noudattamatta jättämiseen liittyisi kuluriski, joka kohdistuisi elinkeinonharjoittajaan eli kiinteistönvälittäjään, asunnonvälittäjään tai elinkeinotoiminnassaan kaupan osapuolena oleeseen. Jos kuluttaja joutuisi saattamaan jutun tuomioistuimen ratkaistavaksi elinkeinonharjoittajan jätettyä noudattamatta lautakunnan suositusta ja jos elinkeinonharjoittaja häviäisi kyseisen jutun tuomioistuimessa, tuomioistuimen olisi tuomiossaan velvoitettava elinkeinonharjoittaja korvaamaan valtiolle asian selvittämistä kuluttajavalituslautakunnassa aiheutuneet kustannukset. Riski voisi kohdistua vain elinkeinonharjoittajaan, koska kuluttajalla ei voida edellyttää olevan erityistä asiantuntemusta sen arvioimiseen, mikä merkitys lautakunnan ratkaisusuositukseen perusteena olleilla teknisillä ja oikeudellisilla seikoilla on ollut lopputuloksen kannalta ja milloin asian jatkokäsittelyyn tuomioistuimessa on perusteltua aihetta. Myös kuluttajaan kohdistuu tietenkin tavalliseen tapaan kuluriski itse oikeudenkäyntikustannusten osalta.

Pykälän 1 momentin mukaan lautakunnan asuntokauppaosaston olisi elinkeinonharjoittajalle vastaisessa ratkaisusuosituksessa mainittava, paljonko kustannuksia valtiolle on aiheutunut asiaan liittyvien lausuntojen ja selvitysten hankkimisesta sekä katselmuksista. Tässä tarkoitettuja kustannuksia olisivat esimerkiksi asian selvittämiseksi hankituista asiantuntijalausunnoista maksetut palkkiot sekä katselmusten järjestämisestä aiheutuneet päivärahat sekä matka- ja majoituskustannusten korvaukset.

Ehdotuksen mukaan kustannusten mainittamisen edellytyksenä on, että päätös on ollut keskeisiltä osiltaan elinkeinonharjoittajalle vastainen. Näin ollen ei vaadita, että kaikki kuluttajan esittämät väitteet ja vaatimukset olisivat tulleet ratkaisusuosituksessa hyväksytyiksi. Yksittäisen kuluttajan ei voida edellyttää erityistä teknillistä ja lainopillista asiantuntemusta vaativissa kysymyksissä kykenevän arvioimaan, miten vaatimukset olisi asetettava, jotta ne tulisivat täydellisesti hyväksytyiksi. Riittää, että kuluttajan esittämät keskeiset väitteet esimerkiksi rakennusvirheiden olemassaolosta ja niiden vuoksi esitetyt vaatimukset on pääosin havaittu aiheellisiksi. Toisaalta ei voida katsoa päätöksen olleen keskeisiltä osiltaan

elinkeinonharjoittajalle vastainen esimerkiksi, jos kuluttajan esittämistä useista virheväitteistä vain muutama on todettu oikeaksi ja niiden taloudellinen merkitys jää suhteellisen vähäiseksi.

Pykälän 2 momentin mukaan ratkaisusuositukseen liittyvällä kulumaininnalla olisi merkitystä vain, jos elinkeinonharjoittaja ei ole noudattanut suositusta ja häviää samaa juttua koskevan oikeudenkäynnin. Tällöin tuomioistuimen olisi useimmiten velvoitettava elinkeinonharjoittaja korvaamaan valtiolle edellä tarkoitettut kustannukset. Tuomioistuimella olisi kuitenkin valta jättää korvaus harkintansa mukaan tuomitsematta tai alentaa sen määrää, jos korvausvelvollisuus muodostuisi asiassa esiin tulleisiin seikkoihin nähden kohtuuttomaksi tai jos oikeudenkäyntiin on lautakunnan ratkaisusuosituksesta huolimatta ollut perusteltua syytä. Perusteltu syy saattaisi olla kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun lautakunta on määrännyt elinkeinonharjoittajan vastuulla olevasta virheestä johtuvan korvausvelvollisuuden liian suureksi. Vaikka elinkeinonharjoittaja tuomioistuimessa ensisijaisesti kiistäisi virheen olemassaolon ja toissijaisesti katsoisi lautakunnan suositaman korvauksen liian suureksi, oikeudenkäyntiin on ollut ilmeistä aihetta, jos tuomioistuin katsoo, että vaikka virhe sinänsä on osoitettu, korvaussuositus on ollut selvästi liian suuri.

Tuomioistuin voi ottaa tässä pykälässä tarkoitettua kulumaininnan huomioon vain, jos se tulee tuomioistuimen tietoon. Tuomioistuimella ei olisi velvollisuutta oma-aloitteisesti selvittää, onko asia ollut kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppaosaston käsiteltävänä, onko siitä annettu ratkaisusuositus tai mikä on ollut suosituksen sisältö.

9 b §. Pykälän 1 momentin mukaan asianosaiset vastaisivat useimmiten itse asian käsittelyn heille aiheuttamista kustannuksista. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi posti- ja puhelinkulut, itse hankitut selvitykset ja asiantuntijalausunnot sekä asiamiehen käyttämisestä aiheutuneet kustannukset. Kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppaosasto voisi kuitenkin erityisestä syystä suosittaa, että vastapuoli korvaa myös nämä kustannukset. Erityisenä syynä voisi tulla kysymykseen esimerkiksi, että vastapuoli on selvästi ilman perusteita saattanut asian lautakuntakäsittelyyn ja aiheuttanut siten toiselle osapuolelle kustannuksia, joita ei voida pitää olosuhteisiin nähden vähäisinä, tai että

vastapuolen menettely osoittaa tämän selvästi pyrkineen vaikeuttamaan ja pitkittämään asian selvittelyä.

Pykälän 2 momentin mukaan asuntokauppaosaston suosittamat asianosaisen kustannusten korvaukset olisi asiaa tuomioistuimessa käsiteltäessä rinnastettava oikeudenkäymiskaaren 21 luvussa tarkoitettuihin oikeudenkäyntikuluihin. Tuomioistuin voisi tuomita lautakuntakäsittelyn aiheuttamat kustannukset vastapuolen korvattavaksi samalla tavoin kuin jos ne olisivat tuomioistuinkäsittelyn yhteydessä syntyneitä oikeudenkäyntikuluja.

9 c §. Kauppakaaren 18 luvun 9 §:n mukaan kanne asiamiehen toimituksen johdosta on nostettava yön ja vuoden kuluessa siitä, kun asiamies on eronnut toimestaan taikka toimi on päättynyt ja siihen liittyvät tilit tehty. Siten toimeksiantajan on esitettävä oikeudessa vaatimus kiinteistönvälittäjää tai asunnonvälittäjää vastaan vuoden kuluessa toimeksiannon lakkaamisesta. Asian vireilletulo kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppaosastolla ei ilman erityissäännöstä katkaise vanhentumisaajan kulumista, joten vuoden vanhentumisaika saattaa kulua umpeen lautakuntakäsittelyn aikana. Tämän vuoksi pykälän 1 momentissa ehdotetaan, että vanhentumisaika ei kuluisi sinä aikana, kun kiinteistön- tai asunnonvälitystä koskeva asia on lautakunnan asuntokauppaosaston käsiteltävänä. Säännös antaisi kuluttajalle riskitömän mahdollisuuden saattaa asia tuomioistuinkäsittelyn sijasta lautakuntakäsittelyyn.

Pykälän 1 momentin mukaan kauppakaaren 18 luvun 9 §:ssä tarkoitettun määräajan kulumisen jatkuisi vasta siitä päivästä, jona lautakunta antaa asiassa päätöksen. Asia voitaisiin kuitenkin 2 momentin mukaan saattaa tuomioistuimen käsiteltäväksi vielä kuuden kuukauden kuluessa päätöksen antamisesta, vaikka kauppakaaren tarkoittamaa määräaika olisi

jäljellä tätä lyhyempi aika. Näin kuluttajalle jäisi riittävä aika todeta, aikooko vastapuoli noudattaa lautakunnan ratkaisusuositusta vai onko asia syytä saattaa tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Voimaantulosäännökset. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan samanaikaisesti ehdotetun asuntokauppalain kanssa. Kuluttajavalituslautakunnan organisaatiomuutokset edellyttävät, että valmistelutoimiin voidaan ryhtyä jo ennen lain voimaantuloa.

2. Tarkemmat säännökset ja määräykset

Luonnos asuntokauppalain 2 ja 3 luvussa oleviin asetuksenantovaltuuksiin perustuvasta asuntokauppa-asetuksesta on esityksen liitteenä.

Kuluttajavalituslautakunnan organisaatiomuutokset edellyttävät muutoksia kuluttajavalituslautakunnasta annettuun asetukseen (533/78). Luonnosta tämän asetuksen muutoksista ei ole liitetty tähän esitykseen.

3. Voimaantulo

Ehdotukset asuntokauppalaiksi ja laiksi kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain muuttamisesta liittyvät toisiinsa. Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan samanaikaisesti noin vuoden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

Asuntokauppalaki

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain soveltamisala

Tämä laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisösuuksien kauppaa, asunto-osakkeen ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita.

Tämä laki ei koske

1) sellaisen yhteisöosuuden kauppaa, joka tuottaa oikeuden hallita asuinhuoneistoa huoneenvuokralaissa (653/87) tarkoitetun vuokrasuhteen perusteella;

2) kauppaa, jossa hankittavan yhteisöosuuden tuottama oikeus asuinhuoneiston hallintaan on ajallisesti rajoitettu; eikä

3) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitetun asumisoikeuden luovuttamista.

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

2 §

Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan

1) *asunto-osakkeella* asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa;

2) *asuntoyhteisöllä* asunto-osakeyhtiötä tai muuta osakeyhtiötä, jonka osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan 1 kohdassa tarkoitettuja asuinhuoneistoja, sekä asunto-osuuskuntaa.

3) *rakentamisvaiheella* ajanjaksoa, joka edeltää asunto- tai muun osakeyhtiön uuden tai korjausrakennetun rakennuksen hyväksymistä käyttöön ja yhtiön siirtymistä asunnot hankkineiden osakkeenostajien hallintoon; rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhtiön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otet-

tavaksi ja yhtiölle on 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettulla tavalla valittu uusi hallitus;

4) *perustajaosakkaalla* henkilöä, yhteisöä tai säätiötä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana; perustajaosakkaana ei kuitenkaan pidetä sitä, joka on luovuttanut omistusoikeuden osakkeeseen ennen kuin sitä on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi, ellei saateta todennäköiseksi, että luovutuksensaaja toimii luovuttajan välikätenä; perustajaosakkaana ei myöskään pidetä kuluttajaa, joka on luovutuksen nojalla saanut omistusoikeuden osakkeeseen ennen rakentamisvaiheen päättymistä, ellei saateta todennäköiseksi, että kyseinen henkilö toimii luovuttajan välikätenä;

5) *kuluttajalla* luonnollista henkilöä, joka hankkii asunto-osakkeen tai muun 1 §:ssä tarkoitetun yhteisöosuuden pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten; sekä

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

2 luku

Osakkeenostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun asunto-osaketta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiölle tulevat rakennukset käyttöön otettaviksi. *Ostettavaksi tarjoamisella* tarkoitetaan tässä luvussa osakkeen tarjoamista kuluttajalle sellaisin ehdoin, että tämä ei voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta.

Tämän luvun säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö.

2 §

Pakottavuus

Sopimusehto, jolla vähennetään osakkeenostajalle tai osakeyhtiölle tämän luvun mukaan kuuluvia oikeuksia, on mitätön.

3 §

Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että asetuksella säädettävät yhtiötä, sen taloussuunnitelmaa ja rakentamis- tai korjausrakentamishanketta koskevat asiakirjat (*turva-asiakirjat*) luovutetaan tämän luvun mukaisesti säilytettäväksi.

4 §

Turva-asiakirjojen tarkastaminen ja säilyttäminen

Jos osakeyhtiö hankkii talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitettu maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla, luottoa antavan pankin tai luottolaitoksen on säilytettävä turva-asiakirjat. Jollei osakeyhtiö hanki tällaista lainaa, yhtiön kotipaikan lääninhallituksen on säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisessä tapauksessa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva pankki tai luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan pankin tai luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja, mikäli mahdollista, osakeyhtiön kotipaikkakunnalla.

Turva-asiakirjat on luovutettava säilytettäväksi ennen kuin asunto-osakkeita aletaan tarjota ostettavaksi, jollei asetuksella toisin säädetä jonkin asiakirjan osalta. Vakuuksia voidaan kuitenkin tämän momentin estämättä lisätä rakentamisvaiheen aikana 17 §:n mukaisesti.

Turva-asiakirjoja tai niistä ilmeneviä seikkoja koskevat muutokset on viipymättä ilmoitettava säilyttäjälle siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkistettava, että turva-asiakirjojen sisältö vastaa asetuksella säädettäviä vaatimuksia ennen kuin ne otetaan säilytettäväksi. Perustajaosakkaalle on viipymättä ilmoitettava havaituista puutteista ja virheistä ja annettava tilaisuus niiden oikaisemiseen. Turva-asiakirjojen säilyttäjän on myös tarkistettava ja seurattava, että asetetut vakuudet vastaavat 17 §:ssä asetettuja vaati-

muksia, sekä ilmoitettava vakuuksissa havaitsemistaan puutteista osakkeenostajille. Rakentamisvaiheen päätyttyä turva-asiakirjat on luovutettava osakeyhtiölle.

5 §

Tietojen antaminen turva-asiakirjoista

Turva-asiakirjojen säilyttäjän ja osakeyhtiön on pyynnöstä annettava asiakirjojen sisällöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia perustajaosakkaalle, osakkeenostajalle, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen ostamista tai panttausta varten. Tämän luvun 8-10 §:stä johtuvia osakeyhtiön velvoittautumisoikeuden rajoituksia koskevia tietoja sekä niihin liittyviä todistuksia ja jäljennöksiä on annettava myös sille, joka tarvitsee niitä täyttääkseen 10 §:ssä tarkoitetun selonottovelvollisuutensa.

6 §

Osakekirjojen ja velkakirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne. Säilyttäjän on annettava panttioikeuden haltijalle todistus osakekirjojen säilyttämisestä.

Säilyttäjä ei saa ilman myyjän suostumusta luovuttaa osakekirjaa ostajalle ennen kuin on selvitetty, että tämä on täyttänyt velvollisuutensa kauppahinnan maksamiseen sekä muut siihen rinnastettavat kauppasopimuksen mukaiset velvoitteet. Jos osake on pantattu, osakekirja on ostajan sijasta luovutettava panttioikeuden haltijalle tai, jos näitä on useampia, sille, jolla on paras etuoikeus. Samalla osakekirjan hallintaansa saavalle on annettava tarpeelliset tiedot muista panttioikeuden haltijoista. Myyjällä ei 4 luvun 29 §:n 4 momentissa tarkoitetun panttioikeuden nojalla ole oikeutta saada osakekirjaa hallintaansa. Myymättömät osakkeet on rakentamisvaiheen päätyttyä luovutettava niiden omistajalle.

Turva-asiakirjojen säilyttäjälle on luovutettava ne yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitetyt velkakirjat, jotka eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia velkakirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

7 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on oikeus periä kohtuullinen palkkio osakekirjojen painattamisesta, turva-asiakirjojen, osakekirjojen ja velkakirjojen säilyttämisestä, 15 §:ssä tarkoitettua luettelon pitämisestä ja muista vastaavista tehtävistä osakeyhtiöltä sekä todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä.

8 §

Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen

Osakeyhtiö saa rakentamisvaiheen aikana ottaa velkaa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismäärää saadaan korottaa tai muita vastuuta lisätä ainoastaan, jos:

1) kaikki osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat ehdotettuun muutokseen tai

2) kyseessä on asunto-osakeyhtiölain (804/91) 39 §:n 3 momentissa tarkoitettu tilanne ja osakkeenostajat, joihin maksuvelvollisuus kohdistuisi, antavat ehdotettuun muutokseen kirjallisen suostumuksensa.

Taloussuunnitelman muutos on ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja osakkeenostajille ennen kuin muutoksen tarkoitettua oikeustoimeen tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään.

9 §

Taloussuunnitelman muuttaminen ilman osakkeenostajien suostumusta

Taloussuunnitelmaan sisältyvien velkojen ja vastuiden määrää voidaan 8 §:n 2 momentin estämättä korottaa, jos korotus perustuu:

1) sellaiseen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan;

2) sellaiseen laissa sallittuun rahanarvon muutoksen huomioon ottamiseen, jonka perus-

teella yhtiö on rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan; tai

3) sellaiseen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan yhtiön muiden velvoitteiden lisäykseen, jota ei ole voitu ottaa huomioon taloussuunnitelmaa laadittaessa.

Edellytyksenä 1 momentissa tarkoitettulle taloussuunnitelman muuttamiselle on lisäksi, että muutoksen perusteena oleva ehto on sisällytetty kauppasopimukseen.

Tähän pykälään perustuva taloussuunnitelman muutos on tehtävä ja ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle viipymättä sen jälkeen, kun muutoksen perusteena oleva velvoite on syntynyt. Ilmoitukseen on liitettävä selvitys muutosperusteesta. Taloussuunnitelman muutoksesta ja sen perusteesta on ilmoitettava viipymättä myös osakkeenostajille.

10 §

Taloussuunnitelman vastaisesti tehdyn oikeustoimen tehottomuus

Jos osakeyhtiö on 8 tai 9 §:n vastaisesti ottanut velkaa, antanut varallisuuttaan vakuudeksi tai tehnyt muun oikeustoimen, tällainen oikeustoimi ei sido yhtiötä, jos:

1) oikeustoimen toinen osapuoli tiesi sen olevan vastoin 8 tai 9 §:n säännöksiä;

2) toinen osapuoli on laiminlyönyt ottaa selkoa taloussuunnitelmasta johtuvista velvoitautumisosoikeuden rajoituksista; tai

3) toisen osapuolen olisi muuten pitänyt tietää oikeustoimen olevan vastoin 8 tai 9 §:n säännöksiä.

Jos yhtiö on muuten tehnyt suorituksen sellaisen sitoumuksen nojalla, jota ei taloussuunnitelmassa ole otettu huomioon ja joka ei 9 §:n mukaan oikeuta taloussuunnitelman muuttamiseen, suoritus on 1 momentissa mainituin edellytyksin palautettava.

11 §

Osakkeen luovutus ja panttaus

Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimus on, jotta se olisi ostajaa sitova, tehtävä kirjallisesti. Kauppasopimus ei myöskään sido ostajaa ennen kuin sopimuksen täyttämistä on asetettu vakuus 17 §:n mukaisesti. Perustajaosakkaan on annettava kauppasopimus tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle 15 §:ssä tarkoitettua re-

kisterimerkinnän tekemistä varten uhalla, että sopimus lakkaa sitomasta ostajaa, jollei tiedoksiantoa viipymättä tehdä.

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

Rakentamisvaiheessa olevan osakeyhtiön osakkeen panttaus on tehoton, jollei sitä ole tehty kirjallisesti. Perustajaosakas ei saa antaa pantiksi osaketta, josta on tehty kauppa, eikä myydä osaketta, jonka hän on pantannut. Jos pantattu osake on myyty tai myyty osake pantattu vastoin edellä mainittua kieltoa, panttioikeus on tehoton ostajaa kohtaan, jollei hän ole antanut panttaukseen kirjallista suostumusta, jossa on yksilöity panttioikeuden kohteena oleva saaminen.

Jos perustajaosakas pidättää itselleen omistusoikeuden myymänsä osakkeeseen, osakkeenostajalla on kaupan purkamisen varalta panttioikeus ostamaansa osakkeeseen kauppahinnan palautussaatavan ja sille 4 luvun 36 §:n 1 momentin mukaan kertyvän koron vakuudeksi.

12 §

Kauppahintojen maksutili

Perustajaosakkaan on avattava kutakin rakentamisvaiheessa olevaa yhtiötä varten erillinen tili siihen talletuspankkiin, joka toimii turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Jos turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimii muu kuin talletuspankki, tili on avattava turva-asiakirjojen säilyttäjän hyväksymään talletuspankkiin.

Osakkeiden kauppahinnat on maksettava myyjän lukuun 1 momentissa tarkoitetulle tilille. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää rakentamis- tai korjausrakentamishankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

13 §

Myytyä osaketta ja kauppaan perustuvaa saatavaa koskeva ulosmittauskielto

Perustajaosakkaan myymää asunto-osaketta ei saa ulosmitata perustajaosakkaan velasta, vaikka ehto omistusoikeuden pidättämisestä perustajaosakkaalle olisi voimassa.

Osakekauppaan perustuvaa saatavaa ei voida ulosmitata perustajaosakkaan velasta siltä

osin kuin asunto-osakeyhtiöllä on osakeyhtiölain (734/78) nojalla saatavaa perustajaosakkaalta.

14 §

Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset

Jos perustajaosakkaan omaisuus luovutetaan konkurssiin, konkurssipesän on ilman aiheutonta viivytystä ilmoitettava osakkeenostajille, haluaako pesä sitoutua niihin osakkeiden kauppasopimuksiin, joita perustajaosakas ei vielä ole täyttänyt.

Jos konkurssipesä ei 1 momentin mukaisesti sitoudu osakkeiden kauppasopimuksiin, kullakin osakkeenostajalla on oikeus purkaa tekemänsä kauppa.

Niille osakkeenostajille, jotka eivät pura kauppaa 2 momentin nojalla, siirtyy heti oikeus käyttää ostamiensa osakkeiden nojalla päättävältä asunto-osakeyhtiössä. Tämä ei kuitenkaan koske toista perustajaosakasta.

Edellä 3 momentissa tarkoitettujen osakkeenostajien on maksettava ostamistaan osakkeista määrä, joka vastaa osakkeiden arvoa konkurssin alkamisajankohtana. Näiden saatavien vähennykseksi on kuitenkin laskettava perustajaosakkaan osakeyhtiölakiin perustuva velka osakeyhtiölle kauppahintojen mukaisessa suhteessa. Osakkeenostajilla, joiden maksamat kauppahintaerät ylittävät edellä tarkoitetun määrän, on oikeus saada erotus takaisin 4 luvun 36 §:n 1 momentin mukaisine korkoineen.

15 §

Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti

Perustajaosakkaan on viipymättä annettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle tiedoksi tekemänsä asunto-osakkeen kauppasopimus tai antamansa osaketta koskeva panttaussitoumus joko alkuperäisenä tai oikeaksi todistettuna jäljennöksenä. Osakkeenostajan on vastaavasti annettava säilyttäjälle tiedoksi sopimus, jolla kauppasopimuksen tuottamat oikeudet luovutetaan edelleen tai pantataan. Tiedon säilyttäjälle voi antaa myös luovutuksen- tai pantinsaaja.

Panttioikeus osakkeeseen tai sen luovutusso-
pimuksen tuottamiin oikeuksiin syntyy, kun panttaussitoumus on annettu tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on pidettävä

luetteloa, johon osakkeen kohdalle merkitään:

1) sen henkilön nimi ja osoite, jolle perustajaosakas on myynyt osakkeen tai jolle sopimuksesta johtuvat oikeudet on siirretty;

2) sen velkojan nimi ja osoite, jolle osake on pantattu; sekä

3) onko osake ulosmitattu tai asetettu ulosottolain 7 luvun mukaisesti turvaamistoimenpiteen alaiseksi, ja milloin näin on, asianomainen velkoja ja toimenpiteen suorittanut ulosotoviranomainen.

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

16 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän vastuu

Turva-asiakirjojen säilyttäjä on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on aiheuttanut tämän luvun mukaisia tehtäviä suorittaessaan, jollei turva-asiakirjojen säilyttäjä näytä noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta.

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

17 §

Vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sekä osakekauppasopimusten täyttämiseksi asetetaan osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus ja sen on oltava voimassa myös yhtiön taloussuunnitelman mukaisen taloudellisen aseman turvaamiseksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään viisi prosenttia tai asetuksella säädetty suurempi osuus rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Rakentamisvaiheen vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään kymmentä prosenttia tai asetuksella säädettyä suurempaa osuutta myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kui-

tenkin vähintään kolme kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava *rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus*, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia tai asetuksella säädettyä suurempaa osuutta myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Siltä osin kuin vakuutta ei tarvita sellaisen vahingon korvaamiseen, joka yhtiölle on aiheutunut rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa, vakuudet ovat voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka osakkeenostajalle on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta. Jos vakuus ei riitä kaikkien osakkeenostajille kuuluvien korvausten kattamiseen, vakuuden määrä on ensisijaisesti käytettävä virheiden korjaamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen korjauskustannusten mukaisessa suhteessa ja muulta osin jaettava sen mukaan kuin on kohtuullista ottaen huomioon kunkin osakkeenostajan kärsimän vahingon määrä ja laatu sekä muut seikat.

18 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat siihen ja, kun kyseessä on 17 §:n 2 momentissa tarkoitettun vakuuden vapauttaminen, että turva-asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Jos yhtiön hallitus on antanut 1 momentissa tarkoitettun suostumuksen, alkuperäinen vakuus voidaan korvata sellaisella 17 §:n 2 momentissa tarkoitettulla vakuudella, joka määrältään vastaa kymmentä prosenttia tai 17 §:n 3 momentissa tarkoitettun vakuuden osalta kahta prosenttia taikka asetuksella säädettyä näitä osuuksia suurempaa osuutta suostumuksen eväneiden osakkeenostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä.

Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on eväty aiheuttomasti tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuim voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi.

Yhtiö tai osakkeenostaja, joka aiheuttomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä perustajaosakkaalle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä.

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvttömyyden varalta

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai ympäristöministeriön vahvistamat ehdot täyttävä muu takaus tämän pykälän mukaisesti. Vakuutuksen tai takauksen on oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönottettavaksi.

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

20 §

Osakkeenostajien kokous

Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuntoja on tehty luovutussopimukset. Osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle kul-

lekin ostajalle lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen.

Jollei edellä tarkoitettua osakkeenostajien kokousta ole kutsuttu säädettyssä järjestyksessä koolle, lääninhallituksen tulee yhtiön hallituksen jäsenen, tilintarkastajan, osakkeenomistajan tai osakkeenostajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella.

21 §

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

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

Osakkeenostajien kokouksella on sama oikeus kuin yhtiökokouksella saada tietoja tilintarkastajalta.

22 §

Rakennustyön tarkkailija

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitettussa kokouksessa oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun ja hänen palkkiostaan vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin palkkio saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tarkkailijalla on oikeus saada osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta sellaiset tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi, sekä päästä rakennuskohteeseen.

23 §

Uuden hallituksen valitseminen ja väli tilin päätös

Kun rakennusvalvontaviranomainen on hy-

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

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

2) annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta; sekä

3) valittava yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

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

24 §

Rangaistussäännös

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

Osakkeenostajan suojasäännösten rikkomisesta on tuomittava myös:

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

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

3 luku

Käsiraha

1 §

Luvun soveltamisala

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

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

2) asunnon myyjän suostumuksella on va-

rannut itselleen oikeuden ostaa asunnon ja maksanut tämän vakuudeksi myyjälle käsirahan.

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

2 §

Pakottavuus

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

Tämän luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua ylärajasta ei voida sopimuksin poiketa tarjouksen tekijän vahingoksi.

3 §

Käsirahan merkitys

Jos kauppa tehdään, käsiraha on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa.

Jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha, jollei 6 §:stä muuta johdu.

Jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta tai jos kauppa jää syntymättä muusta kuin tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjän on viipymättä palautettava saamansa käsiraha. Jos myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovittu käsirahan vastaanottamisen yhteydessä, myyjän on käsirahan palauttamisen lisäksi suoritettava tarjouksen tekijälle hyvityksenä sovittua käsirahaa vastaava määrä, jollei 6 §:stä muuta johdu.

Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun seuraamukseen.

4 §

Kielto vastaanottaa käsirahana vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta

Käsirahana ei saa ottaa tarjouksen tekijän vekselisitoumusta eikä muuta sitoumusta, jonka luovutus tai panttaus rajoittaa tarjouksen tekijän oikeutta tehdä 1 §:n 1 momentissa tarkoitetun ostotarjouksen tai sopimuksen perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan.

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske pankin asettamaa omaa vekseliä.

Joka 1 momentin säännöksen vastaisesti ottaa vekselin tai juoksevan sitoumuksen, ei saa vedota siihen. Velallisen oikeudesta esittää väitteitä siirronsaajaa kohtaan säädetään erikseen.

5 §

Kielto vastaanottaa päällekkäisiä käsirahoja

Kun myyjä on vastaanottanut käsirahan, hän ei saa samasta asunnosta ottaa toista käsirahaa ennen kuin ensiksi mainittu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että käsiraha jää myyjän hyväksi. Jos myyjä on ottanut päällekkäisiä käsirahoja, tarjoukset, joiden johdosta käsirahat on annettu, eivät sido tarjousten tekijöitä.

6 §

Tarkemmat säännökset ja sovittelu

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

Edellä 1 momentissa tarkoitettua rahamäärää voidaan yksittäistapauksessa sovitella, jos se muuten olisi kohtuuton ottaen huomioon kaupan syntymättä jäämisen syyt, vastapuolelle aiheutunut vahinko tai muut seikat.

4 luku

Uuden asunnon kauppa

Yleiset säännökset

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunto-osakkeen. Mitä tässä luvussa säädetään asunto-osakkeen kaupasta, sovelletaan myös, jos samassa yhteydessä myydään osake, joka oikeuttaa hallitsemaan muita asumiseen läheisesti liittyviä tiloja kuten asuinrakennusten yhteydessä olevia autotalleja tai varastotiloja.

Luvun säännöksiä sovelletaan myös, kun

elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudistai korjausrakentamisen jälkeen.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevien 6 luvun säännösten soveltamisesta uuden asunnon kauppaan eräissä tapauksissa säädetään 6 luvun 1 §:n 2 momentissa.

2 §

Pakottavuus

Sopimusehto, joka poikkeaa tämän luvun säännöksistä kuluttajan vahingoksi, on mitätön, jollei jäljempänä toisin säädetä.

3 §

Velvollisuus vakuuden asettamiseen

Jos asunto-osake myydään yhtiöstä, joka on ollut 2 luvun mukaisen sääntelyn alainen, ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulunut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on ennen kaupantekoa asetettava ostajan ja yhtiön hyväksi 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta vastaava vakuus kauppasopimuksen täyttämistä. Erillistä vakuutta ei kuitenkaan tarvitsi asettaa, jos 2 luvun 17 §:n mukaisesti asetettu vakuus riittää kattamaan tässä pykälässä tarkoitettua kaupaa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun vakuuteen on vastaavasti sovellettava, mitä 2 luvun 17 §:ssä säädetään. Vakuuden on kuitenkin oltava voimassa vähintään kuuden kuukauden ajan siitä, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan. Jos velvollisuus pitää vakuus voimassa 2 luvun 17 §:n 3 momentin perusteella päättyä sitä ennen, vakuus on jäljellä olevan ajan voimassa vain ostajan hyväksi.

Hallinnan ja asiakirjojen luovutus, kustannusten jako ja vaaranvastuu uuden asunnon kaupassa

4 §

Asunnon hallinnan sekä osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus

Jos asunnon hallinnan luovutuksen ajankohdasta ei ole sovittu, hallinnan luovutuksen tulee tapahtua kohtuullisessa ajassa kaupanteosta. Kohtuullisen ajan pituutta arvioitaessa on otettava huomioon vastaavanlaisen asunnon valmistumisen tavanomaisesti edellyttämä aika sekä muut seikat.

Jollei toisin ole sovittu, myyjä ei ole velvolinen luovuttamaan asunnon hallintaa ennen kuin kauppahinta maksetaan tai 29 §:n 3 momentissa tarkoitetun erän osalta, ennen kuin se talletetaan mainitun säännöksen mukaisesti.

Asunto-osakkeen ostajan oikeudesta saada osakekirja hallintaansa turva-asiakirjojen säilyttäjältä rakentamisvaiheen päätyttyä säädetään 2 luvun 6 §:ssä. Muissa tapauksissa myyjän on, jollei toisin ole sovittu, luovutettava osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ostajalle samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Jollei toisin ole sovittu, myyjä vastaa:

1) säännöllisistä yhtiövastikkeista ja muista niihin rinnastettavista asuntoyhteisölle suoritettavista maksuista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutusta edeltävään aikaan;

2) muista asunnon hoito-, ylläpito- tai parannuskustannuksista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutusta edeltävään aikaan, milloin kysymyksessä on hyödykkeen käyttöön perustuva juokseva meno, tai syntyvät ennen asunnon hallinnan luovutusta, milloin kysymyksessä on muunlainen meno; sekä

3) asuntoon kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista, joita koskeva maksuvelvollisuus syntyy ennen asunnon hallinnan luovutusta.

Jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy ostajan puolella olevan seikan vuoksi, ostaja vastaa kuitenkin 1 momentissa tarkoitetuista kustannuksista siitä lähtien, kun luovutuksen sopimuksen mukaan olisi pitänyt tapahtua.

Uuden osakkeenomistajan vastuusta yhtiövastikkeen maksamisesta asunto-osakeyhtiölle säädetään asunto-osakeyhtiölaissa.

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

6 §

Vaaranvastuu

Myyjällä on vaaranvastuu siitä, että asunto tuhoutuu tai vahingoittuu ostajasta riippumattomasta syystä ennen kuin se luovutetaan ostajan hallintaan. Jos hallinnan luovutus viivästyy ostajan puolella olevan seikan vuoksi, vaaranvastuu siitä, että asunto tuhoutuu tai vahingoittuu myyjästä riippumattomasta syys-

tä, on kuitenkin ostajalla siitä lähtien, kun hallinnan luovutuksen olisi pitänyt tapahtua, edellyttäen että myyjä on tehnyt sen, mitä hallinnan luovutus häneltä edellyttää.

Jos vaaranvastuu on ostajalla ja asunto tuhoutuu tai vahingoittuu myyjästä riippumattomasta syystä, ostajan on tästä huolimatta maksettava kauppahinta.

Seuraamukset kaupan kohteen luovutuksen viivästymisestä uuden asunnon kaupassa

7 §

Oikeus pidättyä maksusta

Jos kauppahintaerä sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi tietyssä ajankohtana ennen asunnon hallinnan luovutusta, mutta on perusteltua aihetta olettaa, että hallinnan luovutus tulee viivästymään, ostajalla on oikeus pidättyä kauppahintaerän maksamisesta, kunnes myyjä saattaa todennäköiseksi, että hän kykenee täyttämään sopimuksen ajoissa tai että sopimuksen täyttämisestä asetettu vakuus riittää turvaamaan ostajan oikeudet.

Jos asunnon hallinta tai 4 §:n 3 momentissa tarkoitettu asiakirja on myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta ajankohtana, jona kauppahintaerä erääntyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu. Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen myyjän viivästyksen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi.

8 §

Kaupan purku myyjän viivästyksen vuoksi

Ostaja saa purkaa kaupan myyjän viivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen.

Jos ostaja on asettanut myyjälle määrätyn lisäajan sopimuksen täyttämistä varten eikä se ole kohtuuttoman lyhyt, ostaja saa niin ikään purkaa kaupan, jos myyjä ei täytä sopimusta lisäajan kuluessa. Asetetun lisäajan kuluessa ostaja saa purkaa kaupan vain, jos myyjä ilmoittaa, ettei hän täytä sopimusta tämän ajan kuluessa.

Jos myyjä osoittaa, että viivästys johtuu rakennustyötä kohdanneesta, myyjän ja työhön osallistuvien urakoitsijoiden sekä näiden käyt-

tämien tavarantoimittajien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota ei kohtuudella ole voitu ottaa huomioon kauppaa tehtäessä ja jonka seurauksia ei myöskään kohtuudella voida välttää tai voittaa, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei viivästyksen kesto ylitä 60 päivää. Mikäli ostaja joutuisi kohtuutomaan tilanteeseen, jos hänen olisi pysyttävä sopimuksessa, hän saa kuitenkin purkaa kaupan tämän momentin estämättä.

Ostaja ei saa purkaa kauppaa myyjän viivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun asunto ja 4 §:n 3 momentissa tarkoitettut asiakirjat on luovutettu hänen hallintaansa.

9 §

Purku ennakoidun viivästyksen vuoksi

Jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtumaan, ostaja saa purkaa kaupan jo ennen kuin asunnon sovittu luovutusajankohta on käsillä.

10 §

Myyjän tiedustelu viivästystilanteessa

Jos myyjä tiedustelee ostajalta, hyväksyykö tämä viivästyksistä huolimatta määrätystä ajassa tapahtuvan sopimuksen täyttämisen eikä ostaja vastaa kohtuullisessa ajassa tiedustelun saatuaan, ostaja ei saa purkaa kauppaa, jos myyjä täyttää sopimuksen ilmoittamassaan ajassa.

11 §

Vahingonkorvaus myyjän viivästyksen vuoksi

Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii myyjän viivästyksen vuoksi, jollei myyjä osoita, että viivästys johtuu hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon kaupantekohetkellä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Jos viivästys johtuu urakoitsijasta tai muusta henkilöstä, jota myyjä tai urakoitsija on käyttänyt apunaan sopimuksen tai sen osan täyttämiseksi, tai tällaisen henkilön tavarantoimittajasta, myyjä vapautuu vahingonkorvausvelvollisuudesta vain, mikäli myös mainittu henkilö olisi 1 momentin mukaan vapaa vastuusta.

Ostajalle aiheutuvan välillisen vahingon myyjä on kuitenkin velvollinen korvaamaan

vain, jos viivästys tai vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puoleltaan. Välillisenä vahinkona pidetään:

1) tulon menetystä, joka ostajalle aiheutuu sopimusrikkomuksen tai siitä johtuvien toimenpiteiden vuoksi; sekä

2) asunnon käyttöhyödyn olennaista menetystä, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, sekä muuta siihen rinnastettavaa haittaa, joka on olennainen.

Jos 3 momentin 1—2 kohdassa tarkoitettua vahinkoa aiheutuu muunlaisen vahingon rajoittamisesta, sitä ei kuitenkaan tältä osin pidetä välillisenä vahinkona.

Jos myyjän suoritusta kohtaa 1 tai 2 momentissa tarkoitettu este eikä myyjä viipymättä ilmoita ostajalle esteestä ja sen vaikutuksista sopimuksen täyttämismahdollisuuksiin, ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, joka olisi voitu välttää, jos hän olisi saanut ilmoituksen ajoissa.

Samanlainen oikeus korvaukseen kuin ostajalla on hänen perheenjäsenellään, joka kärsii viivästyksen vuoksi vahinkoa.

12 §

Arviodun valmistumisajan merkitys

Jos asunnolle on ilmoitettu arvioitu valmistumisajankohta, viivästyistä koskevia säännöksiä sovelletaan, mikäli asunnon hallinnan luovutus myöhästyy arviodusta enemmän kuin 30 päivää. Sovellettaessa 7 §:n 2 momentin säännöksiä ostajan oikeudesta pidättyä maksusta arvioitu valmistumisajankohta rinnastetaan kuitenkin sovittuun luovutusajankohtaan.

Myyjä saa vedota 1 momentin säännökseen vain, jos sitä vastaava ehto on sisällytetty kauppasopimukseen.

13 §

Myyjän konkurssi

Jos myyjän omaisuus luovutetaan konkurssiin ennen rakentamisvaiheen päättymistä, sovelletaan 2 luvun 14 §:n säännöksiä.

Jos myyjän omaisuus muussa tapauksessa luovutetaan konkurssiin ennen kuin myyjä on täyttänyt sopimuksen, ostaja saa purkaa kaupan, jollei konkurssipesä ilman aiheetonta viivytystä ilmoita sitoutuvansa kauppaan ja aseta turvaavaa vakuutta sopimuksen täyttämiseksi.

Uuden asunnon virhe

14 §

Yleinen virhesäännös

Asunnossa on virhe, jos:

1) se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovittun;

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

3) sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle;

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

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

6) asunto ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla yleensä on sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aiheutta olettaa.

15 §

Asuntoa koskevat tiedot

Asunnossa on virhe myös, jos:

1) se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (847/83) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on muuten ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai

4) myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.

Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 1-3 kohdassa säädettyin edellytyksin

myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka jättänyt antamatta tiedon niitä koskevasta, asunnon käytöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Virhettä koskevia 1 momentin säännöksiä sovelletaan myös, jos myyjä on kaupanteon jälkeen ennen asunnon hallinnan luovutusta antanut tai jättänyt antamatta tietoja niin, että tämän voidaan olettaa vaikuttaneen ostajan päätöksentekoon.

Myyjän vastuuseen muun kuin hänen itsensä antamista tai antamatta jättämisistä tiedoista sovelletaan vastaavasti, mitä 6 luvun 27 §:ssä säädetään.

16 §

Asunnon tarkastus ennen kauppaa

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehtäessä.

Jos asunto sitä myytäessä on valmis, sovelletaan, mitä 6 luvun 12 ja 19 §:ssä säädetään.

17 §

Virheellisyyden määräävä ajankohta ja takuun merkitys

Asunnon virheellisyyttä on arvioitava sen perusteella, millainen asunto on ominaisuuksiltaan vaaranvastuun siirtyessä ostajalle. Myyjä vastaa virheestä, joka asunnossa on ollut tänä ajankohtana, vaikka virhe ilmenisi vasta myöhemmin. Jos asunto huononee vaaranvastuun siirryttyä ostajalle, asunnossa katsotaan olevan virhe, jos huononeminen johtuu myyjän sopimusrikkomuksesta.

Jos myyjä on antamalla takuun tai vastaavanlaisen sitoumuksen ottanut vastatakseen asunnon, sen osan tai siihen kuuluvan laitteen käyttökelpoisuudesta tai muusta ominaisuudesta määrätyn ajan, asunnossa, sen osassa tai laitteessa katsotaan olevan virhe, mikäli asunto, sen osa tai laite tänä aikana huonontuu sitoumuksen tarkoittamassa suhteessa. Virhevastuuta ei kuitenkaan synny, jos myyjä saat- taan todennäköiseksi, että huonontuminen johtuu tapaturmasta, asunnon, sen osan tai laitteen vääränlaisesta käsittelystä tai muusta ostajan puolella olevasta seikasta.

Jos takuun tai muun 2 momentissa tarkoitetun sitoumuksen on antanut joku muu kuin myyjä aikaisemmassa myyntipöytäkirjassa tai myy-

jän lukuun, asunnossa, sen osassa tai siihen kuuluvassa laitteessa katsotaan tällöinkin olevan virhe 2 momentissa mainituin edellytyksin. Myyjä ei kuitenkaan vastaa aikaisemman myyntiportaan antaman sitoumuksen perusteella virheestä, josta hän ei muuten tämän lain nojalla olisi vastuussa, jos myyjä osoittaa ilmoittaneensa asiasta ostajalle selkeällä tavalla ennen kaupantekoa.

Uuden asunnon virheen seuraamukset

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 käyttöön otettavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle vähintään kuukautta ennen sen toimittamista.

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ilmoittamat sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat täydennykset ja huomautukset kohtuullisessa, vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

19 §

Virheilmoitus

Jos ostaja ei ole vuositarkastuksen yhteydessä tai muuten ennen 18 §:n 2 momentissa tarkoitetun määräajan päättymistä ilmoittanut virheestä, vaikka hänen olisi pitänyt havaita virhe viimeistään vuositarkastuksessa, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen.

Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

Virheilmoitus on tehtävä myyjälle tai sille,

joka on asunnon rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen tai muun sitoumuksen nojalla velvollinen vastaamaan virheen korjaamisesta myyjän lukuun.

20 §

Poikkeukset virheilmoituksen laiminlyönnin vaikutuksista

Ostaja saa 19 §:n säännösten estämättä vedota virheeseen, jos:

1) myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti;

2) virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä; tai

3) virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista muuten aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle.

21 §

Oikeus pidättyä maksusta

Ostajalla on asunnon virheen perusteella oikeus pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.

22 §

Myyjän velvollisuus oikaista virhe

Ostajalla on oikeus vaatia, että virhe korjataan tai muuten oikaistaan ilman, että hänelle aiheutuu siitä kustannuksia. Myyjällä on oikeus torjua oikaisuvaatimus, jos virheen oikaisemisesta aiheutuvat kustannukset olisivat kohtuuttoman suuret verrattuna virheen merkitykseen ostajalle.

Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi rakennuksen muulle asukkaalle haittaa, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai rakennuksen omistajalle, oikaisu edellyttää tällaisen asukkaan suostumusta. Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi mainitunlaista haittaa rakennuksen yhteisissä tiloissa, oikaisu edellyttää rakennuksen omistajan suostumusta.

Ostaja menettää oikeutensa vaatia virheen

oikaisemista, jos hän viivyttää kohtuuttoman kauan vaatimuksen esittämisessä.

23 §

Myyjän oikeus oikaista virhe

Vaikka ostaja ei vaatisi virheen oikaisemista, myyjä saa omalla kustannuksellaan suorittaa tällaisen oikaisun, jos hän ostajan ilmoitettua virheestä viipymättä tarjoutuu tekemään sen. Ostaja saa kieltäytyä oikaisusta, jos siitä aiheutuisi hänelle olennaista haittaa, asunnon arvon alenemista tai vaaraa siitä, että hänelle aiheutuvat kustannukset jäävät korvaamatta, taikka jos kieltäytymiseen on muu erityinen syy.

Myyjä ei saa vedota siihen, että hän ei ole saanut tilaisuutta 1 momentissa tarkoitettuun virheen oikaisuun, jos ostaja on korjauttanut virheen eikä olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voida edellyttää, että ostaja olisi jäännyt odottamaan oikaisua myyjän puolelta.

24 §

Oikaisun ajankohta

Virheen oikaisu on suoritettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun ostaja on ilmoittanut virheestä. Ennen vuositarkastusta havaitun virheen korjaaminen voidaan kuitenkin lykätä tehtäväksi viipymättä vuositarkastuksen jälkeen, jos lykkäyksestä ostajalle aiheutuva haitta on vähäinen eikä muutenkaan ole erityistä syytä, jonka vuoksi korjaamiseen olisi ryhdyttävä aikaisemmin.

Ostaja voi asettaa myyjälle kohtuullisen määräajan, jonka kuluessa virheen oikaisemiseen on ryhdyttävä. Milloin kysymyksessä on virhe, jonka korjaaminen myyjällä on 1 momentin mukaan oikeus lykätä tehtäväksi vuositarkastuksen jälkeen, ostaja voi asettaa edellä tarkoitettua määräajan aikaisintaan vuositarkastuksessa tai silloin kun vuositarkastus viimeistään olisi pitänyt toimittaa.

Jos myyjä ei 2 momentin mukaisesti asetettua määräajan kuluessa ole ryhtynyt tehokkaisiin toimenpiteisiin virheen oikaisemiseksi, vaikka hän on velvollinen virheen korjaamiseen, ostajalla on oikeus teettää oikaisu toisella ja vaatia siitä korvaus 26 §:n nojalla.

25 §

Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi

Jollei virheen oikaisu tule kysymykseen tai

jollei oikaisua suoriteta tai jos on painavia syitä olettaa, ettei tällaista oikaisua tulla suorittamaan 24 §:ssä edellytetyssä ajassa, ostaja saa:

1) vaatia virhettä vastaavaa tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuullista hinnaanalennusta; tai

2) purkaa kaupan, jos sopimusrikkomus on olennainen.

Ostaja menettää oikeutensa purkaa kauppa virheen vuoksi, jos hän viivyttää kohtuuttoman kauan purkuilmoituksen tekemisessä eivätkä olosuhteet ole sellaiset kuin 20 §:ssä mainitaan.

26 §

Vahingonkorvaus virheen vuoksi

Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi. Edellä 11 §:n 3 momentissa tarkoitettua välillisen vahingon myyjä on kuitenkin velvollinen korvaamaan vain, jos virhe tai vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Tämän pykälän mukainen oikeus vahingonkorvaukseen käsittää myös virheestä ostajalle aiheutuneen henkilö- ja esinevahingon. Myyjä ei kuitenkaan tämän pykälän nojalla ole velvollinen korvaamaan:

1) rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetyn materiaalin, muun rakennuksen ainesosan tai asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen virheestä aiheutuvaa henkilövahinkoa, ellei vahinko johdu huolimattomuudesta myyjän puolella;

2) rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetyn materiaalin tai muun rakennuksen ainesosan virheestä aiheutuvaa esinevahinkoa, jos vahinko kohdistuu muuhun omaisuuteen kuin asuntoon tai pääasiassa yksityisessä käytössä olevaan asuntoirtoimistoon eikä vahinko johdu huolimattomuudesta myyjän puolella; eikä

3) asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen virheestä aiheutuvaa esinevahinkoa, jos vahinko kohdistuu omaisuuteen, jolla ei ole välitöntä käyttöyhteyttä laitteeseen eikä vahinko johdu huolimattomuudesta myyjän puolella.

Jos joku muu kuin myyjä on sitoutunut oikaisemaan asunnossa olevan virheen tai muuten vastaamaan asunnon tai siihen kuuluvien laitteiden laadusta myyjän lukuun, sitoumuksen antaja on velvollinen korvaamaan sitoumuksen täyttämättä jäämisestä ostajalle ai-

heutuvan vahingon tämän pykälän mukaisin perustein.

Samanlainen oikeus korvaukseen kuin ostajalla on hänen perheenjäsenellään, joka kärsii virheen vuoksi vahinkoa, sekä sellaisella muulla asukkaalla, joka kärsii vahinkoa virheen tai sen oikaisun vuoksi.

Muut virheet uuden asunnon kaupassa

27 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä ennen kaupantekoa on:

1) antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle tulevasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) jättänyt antamatta ostajalle sellaisen 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai

3) muutoin jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettua seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos osakeyhtiön, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, taloudellinen tila rakentamisvaiheen päättyessä on heikompi kuin mitä voimassa oleva taloussuunnitelma edellyttää.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä 19 §:n 3 momentissa sekä 21, 25 ja 26 §:ssä säädetään. Ostaja ei saa vedota taloudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

28 §

Oikeudellinen virhe

Kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä taikka jos sivullisella on siihen pantti- tai muu oikeus eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvien rajoituksin. Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on edellä tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Ostaja ei saa vedota oikeudelliseen virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolellaan on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. Mitä 19 §:n 3 momentissa ja 21 §:ssä säädetään, sovelletaan myös, kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe.

Jollei myyjä viipymättä huolehdi siitä, että sivullisen oikeus lakkaa tai virhe muutoin oikaistaan, ostajalla on oikeus purkaa kauppa tai, jos virhe ei ole olennainen, vaatia sitä vastaavaa hinnanalennusta.

Jos oikeudellinen virhe oli olemassa jo kaupantekoaikana, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää virheestä. Jos virhe on syntynyt kaupanteon jälkeen, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei myyjä osoita, ettei virhe tai vahinko johdu hänen menettelystään.

Ostajan velvollisuudet ja ostajan sopimusrikkomuksen seuraamukset uuden asunnon kaupassa

29 §

Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätysedon voimassaolo

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on maksettava kauppahinta samana ajankohtana kun asunnon hallinta sekä osakekirja tai muu asunnon omistus- tai hallinto-oikeutta osoittava asiakirja luovutetaan hänelle. Kauppahintaan kuulumattomista lisä- ja muutostöistä perittävä vastike on maksettava, kun kyseiset työt ovat valmistuneet.

Jos kauppahinnan sovitaan joltakin osin

erääntyvän maksettavaksi ennen asunnon hallinnan luovutusta, kauppahinnan ennakkoerien määrät eivät saa olla niin suuria, että ne ovat epäsuhteessa myyjän suorituksen arvoon erien erääntymisajankohtina.

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

Sopimusehto, jonka mukaan myyjä kauppahintasaatavansa turvaamiseksi pidättää itselleen omistusoikeuden kaupan kohteeseen tai saa siihen panttioikeuden kauppahintasaatavansa vakuudeksi, on voimassa enintään siihen saakka, kun ostaja on tallettanut 3 momentissa tarkoitetun osan kauppahinnasta pankkiin ja maksanut muun osan myyjälle.

30 §

Hinnankorotusehdon mitättömyys

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

31 §

Asunnon yksityiskohtien täsmentäminen

Jos ostajan on sopimuksen mukaan määrä täsmentää jokin asunnon tai sen varusteiden ominaisuus, mutta hän ei tee sitä sovitutena ajankohtana tai kohtuullisessa ajassa siitä, kun myyjä on sitä häneltä pyytänyt, myyjä saa täsmentää nämä ominaisuudet siten kuin voidaan olettaa olevan ostajan edun mukaista.

Myyjän on ilmoitettava ostajalle tekemästään täsmennyksestä ja asetettava ostajalle kohtuullinen aika, jonka kuluessa tämä voi muuttaa täsmennystä. Jos ostaja ei muuta saamaansa täsmennystä asetetun ajan kuluessa, siitä tulee sitova.

32 §

Kaupan peruuttaminen

Jos ostaja rikkoo sopimuksen peruuttamalla asunnon kaupan ennen kuin asunto on luovutettu ostajan hallintaan, myyjällä on oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta vahingosta 35 §:n mukaan.

33 §

Viivästyskorko

Jos ostaja ei maksa kauppahintaerää ajoissa, myyjällä on, milloin kauppaa ei peruuteta tai pureta, oikeus viivästyskorkoon korkolain (633/82) mukaisesti.

34 §

Myyjän oikeus purkaa kauppa

Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen.

Jos myyjä on asettanut ostajalle maksun suorittamista varten määrätyn lisäajan, joka ei ole kohtuuttoman lyhyt, myyjä saa niin ikään purkaa kaupan, jollei maksua suoriteta lisäajan kuluessa. Asetetun lisäajan kuluessa myyjä saa purkaa kaupan vain, jos ostaja ilmoittaa, ettei hän suorita maksua tämän ajan kuluessa.

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallinto-oikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle eikä myöskään sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ellei omistuksenpidätys ehdosta muuta johdu.

Myyjä ei saa purkaa kauppaa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun viivästynyt maksu korkoineen on suoritettu.

35 §

Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

Jos myyjä purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi tai jos ostaja peruuttaa kaupan 32 §:n mukaisesti, myyjällä on oikeus korvaukseen asunnon uudelleen myymisen aiheuttamista kustannuksista sekä niistä erityisistä kustannuksista, joita hänelle on aiheutunut sopimuksen tekemisestä ja täyttämisestä ja joista hän todennäköisesti ei voi hyötyä muulla tavalla. Muusta vahingosta myyjällä on oikeus saada korvaus, joka on kohtuullinen ottaen

huomioon sovittu hinta, sopimuksen purkamisen tai peruutuksen ajankohta sekä muut seikat.

Myyjällä ei kuitenkaan ole oikeutta korvaukseen, jos ostajan maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa.

Sopimus, jonka mukaan ostajan maksettava korvaus määräytyy kaavamaisesti tietyinä osuutena kauppahinnasta tai muun vakiooperusteen mukaan, on pätevä, jos sopimuksen mukainen korvaus on kohtuullinen ottaen huomioon sopimuksen purkamisesta tai peruuttamisesta yleensä aiheutuva vahinko ja tämän pykälän säännökset.

Vahingonkorvauksen sovittelusta säädetään 38 §:ssä.

Muut säännökset uuden asunnon kaupassa

36 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan tai ostaja peruuttaa kaupan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta. Jos ostaja purkaa kaupan myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi, myyjän on maksettava palautettavalle kauppahinnalle korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti maksun. Jos ostaja on saanut asunnon tai tämän luvun 4 §:n 3 momentissa tarkoitetut asiakirjat hallintaansa, hänen on luovutettava ne takaisin myyjälle.

Jos ostaja purkaa kaupan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu hänen hallintaansa, ja hänen voidaan katsoa saaneen olennaista hyötyä asunnon käyttämisestä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Korvausta määrittäessä on otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on ostajalle aiheutunut, sekä muut seikat.

Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on kaupan purkamisen yhteydessä suoritettava niistä ostajalle kohtuullinen korvaus.

37 §

Asunnon kunnan huonontuminen ja ostajan purkuoikeus

Jos asunnon kunto on ostajan hallinta-

aikana huonontunut enemmän kuin mitä voidaan pitää tavanomaisena kulumisena tai jos asunto on tänä aikana vahingoittunut ja tämä johtuu huolimattomuudesta ostajan puolella, ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei hän korvaa myyjälle mainitusta syystä johtuvaa arvon alenemista.

38 §

Vahingonkorvauksen sovittelu

Sopimusrikkomuksen perusteella suoritettava vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vastapuolen mahdollinen myötävaikutus vahinkoon, sopijapuolten varallisuusolot, asunnon kauppahinta, vahingon aiheuttaneen osapuolen mahdollisuudet ennakoida ja ehkäistä vahingon syntyminen sekä muut seikat.

Vahingonkorvausta, joka ostajan on suoritettava 35 §:n nojalla, voidaan sovitella erityisesti, jos maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen johtuu maksuvaikeuksista, joihin ostaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen seikan vuoksi pääasiassa omatta syytään.

39 §

Asuntoyhteisön oikeus vaatia oikaisua ostajan lukuun

Asuntoyhteisöllä, jonka omistamassa rakennuksessa asunto sijaitsee, on oikeus ostajan lukuun vaatia myyjältä virheen oikaisua 22 §:n mukaisesti. Ostaja voi kuitenkin kieltää edellä tarkoitetun puhevallan käyttämisen omalta osaltaan.

40 §

Vahingonkorvausta koskeva kanne aikaeräissä tapauksissa

Tämän luvun säännöksiin perustuva kanne, joka koskee:

1) rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetyn materiaalin tai muun rakennuksen ainesosan virheestä aiheutuvaa asuntoon tai pääasiassa yksityisessä käytössä olevaan asuntoirtaimistoon kohdistuvaa esinevahinkoa; tai
2) asunnon tarpeistoon kuuluvan laitteen virheestä aiheutuvaa laitteeseen välittömässä käyttöyhteydessä olevaan omaisuuteen kohdistuvaa esinevahinkoa,

on nostettava kolmen vuoden kuluessa siitä,

kun korvausta vaativa sai tiedon vahingon ilmenemisestä ja korvausvelvollisesta. Kanne on kuitenkin pantava vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun korvausvelvollinen laski vahingon aiheuttaneen materiaalin, ainesosan tai laitteen liikkeelle.

41 §

Suhde muihin vahingonkorvaussäännöksiin

Tämän luvun säännökset eivät rajoita vahinkoa kärsineen oikeutta vaatia korvausta vahingonkorvauslain (412/74), tuotevastuulain (694/90) tai muun lain nojalla.

5 luku

Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

1 §

Asuntoyhteisön oikeus vedota rakentamista koskevaan sopimukseen

Asuntoyhteisöllä on oikeus vedota rakentamista tai korjausrakentamista koskevan sopimuksen sisältöön, vaikkei se ole osapuolena tässä sopimuksessa ja vaikka yhteisön hallintoelin on ennen yhteisön hallinnon siirtymistä yhteisöosuuksien ostajille hyväksynyt sopimuksesta poikkeamisen yhteisön vahingoksi.

2 §

Oikeus korvaukseen yhteisöoikeudellisten säännösten nojalla

Asuntoyhteisön ja sen osakkaan tai jäsenen oikeutta vaatia korvausta yhteisöoikeudellisten säännösten nojalla ei estä se, että korvausvaatimuksen perusteena oleva menettely on ennen yhteisön hallinnon siirtymistä yhteisöosuuksien ostajille yhteisön johdon toimesta hyväksytty tai että yhteisön hallintoelin on ennen kyseistä hallinnon siirtymistä myöntänyt sitä koskevan vastuuvapauden.

3 §

Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuu myöhemmälle ostajalle

Asunnon ostajalla on oikeus vedota asunnon virhettä koskeviin 4 luvun säännöksiin suhteessa 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettuun asunnon myy-

jään (*asunnon ensimmäinen myyjä*), vaikka hän olisi ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä.

Ostajalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta:

1) sellaisen virheen osalta, joka on syntynyt asunnon ensimmäisestä myyjästä riippumattomasta syystä sen jälkeen, kun hän luovutti asunnon edelleen;

2) siltä osin kuin asunnon ensimmäinen myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon aikaisemmalle omistajalle;

3) jos asunnon aikaisempi omistaja ei virheilmoituksen laiminlyönnin vuoksi voisi 4 luvun 19 ja 20 §:n mukaan vedota virheeseen; eikä

4) siltä osin kuin vaatimus koskee hinnan-alennusta tai kauppahinnan palauttamista ja ylittää määrältään sen, mitä asunnon ensimmäisen myyjän oma sopijapuoli olisi voinut vaatia samalla perusteella.

4 §

Virheilmoitus

Ostaja menettää oikeutensa esittää vaatimuksia 3 §:n nojalla, jollei hän ilmoita virheestä asunnon ensimmäiselle myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita ja kun hänellä oli käytettävissään vaatimuksen esittämiseksi tarvittavat tiedot asunnon ensimmäisestä myyjästä.

Ostaja saa kuitenkin 1 momentin estämättä vedota virheeseen, jos:

1) asunnon ensimmäinen myyjä, johon vaatimus kohdistuu, on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaaisesti ja arvottomasti;

2) virhe perustuu siihen, että asunto ei ominaisuuksiltaan täytä vaatimuksia, jotka sille on asetettu terveyden tai omaisuuden suojelemiseksi annetuissa säännöksissä tai määräyksissä; tai

3) virhe perustuu siihen, että asunnon ominaisuuksista aiheutuu vaaraa terveydelle tai omaisuudelle.

5 §

Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi

Tämän lain 2 luvun 17 §:n, 19 §:n tai 4 luvun 3 §:n mukainen vakuus on voimassa myös sellaisen ostajan hyväksi, joka mainittujen säännösten mukaisena vakuuden voimassaolo-

aikana on ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä.

6 §

Laitetoimittajan vastuu asunnon ostajalle

Jos asuntoon kuuluvassa laitteessa on virhe, asunnon ostajalla on kuluttajansuojalain 5 luvun 31 §:n (16/94) mukainen oikeus kohdistaa virheen perusteella vaatimuksia elinkeinonharjoittajaan, joka on aikaisemmassa myyntiprotokollassa luovuttanut laitteen jälleenmyyntiä tai asuntotuotantoa varten.

Asunnon ostajalla ei kuitenkaan ole 1 momentissa tarkoitettua oikeutta, jos asunnon aikaisempi omistaja ei virheilmoituksen laiminlyönnin vuoksi voisi vedota virheeseen. Asunnon ensimmäisen myyjän laiminlyönti ei kuitenkaan rajoita myöhemmän ostajan oikeutta vedota virheeseen.

7 §

Luvun säännösten pakottavuus

Sopimusehto, jolla rajoitetaan asuntoyhteisölle tai kuluttajalle tämän luvun mukaan kuuluvia oikeuksia, on mitätön.

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

Yleiset säännökset

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännökset koskevat myyjän ja ostajan välistä suhdetta, kun asunto myydään käytettynä.

Luvun säännöksiä sovelletaan myös, kun muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudistai korjausrakentamisen jälkeen.

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

2 §

Mahdollisuus poiketa luvun säännöksistä sopimusehdoin

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja os-

tajana on kuluttaja, sopimusehto, joka poikkeaa tämän luvun säännöksistä ostajan vahingoksi, on mitätön, jollei jäljempänä toisin säädetä.

Jos myyjänä on muu kuin elinkeinonharjoittaja, luvun säännöksistä voidaan sopimuksin poiketa. Jos ostajana on kuitenkin kuluttaja:

1) ostajan asemaa ei voida heikentää siitä, mikä se on 8—10 ja 25 §:n mukaan; sekä

2) ostajan 14—17, 20 ja 21 §:n mukaisia oikeuksia voidaan rajoittaa vain sopimuksessa yksilöityjen seikkojen osalta.

3 §

Tarpeistoesineiden kuuluminen kauppaan

Asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet, jotka ovat asunnossa sitä ostajalle esiteltäessä, sisältyvät kauppaan, jollei toisin ole sovittu.

Hallinnan ja asiakirjojen luovutus, kustannusten jako ja vaaranvastuu käytetyn asunnon kaupassa

4 §

Asunnon hallinnan sekä osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus

Myyjän on luovutettava ostajalle asunnon hallinta sekä osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat sovittuna ajankohtana. Jollei toisin ole sovittu, edellä tarkoitettujen asiakirjain on luovutettava samana ajankohtana kuin asunnon hallinta.

Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen luovutamaan asunnon hallintaa eikä 1 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja ennen kuin ostaja maksaa kauppahinnan, ellei ole sovittu, että kauppahinta tai osa siitä erääntyy maksettavaksi vasta myöhemmin.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Jollei toisin ole sovittu, myyjä vastaa:

1) säännöllisistä yhtiövastikkeista ja muista niihin rinnastettavista asuntoyhteisölle suoritettavista maksuista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutusta edeltävään aikaan,

2) muista asunnon hoito-, ylläpito- tai pa-

rannuskustannuksista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutusta edeltävään aikaan, milloin kysymyksessä on hyödykkeen käyttöön perustuva juokseva meno, tai jotka syntyvät ennen asunnon hallinnan luovutusta, milloin kysymyksessä on muunlainen meno, sekä

3) asuntoon kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista, joita koskeva maksuvelvollisuus syntyy ennen asunnon hallinnan luovutusta.

Jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy ostajan puolella olevan seikan vuoksi, ostaja vastaa kuitenkin 1 momentissa tarkoitetuista kustannuksista siitä lähtien, kun luovutuksen sopimuksen mukaan olisi pitänyt tapahtua.

Jos asunto jo kauppaa tehtäessä on ostajan hallinnassa, vastuu tässä pykälässä tarkoitetuista menoista siirtyy ostajalle kaupantekoaajan kohtana, jollei toisin sovi.

Uuden osakkeenomistajan vastuusta yhtiövästikkeen maksamisesta asunto-osakeyhtiölle säädetään asunto-osakeyhtiölaissa.

6 §

Leimaveron maksaminen

Jollei toisin ole sovittu, ostaja vastaa kaupan osapuolten välisessä suhteessa kaupasta mahdollisesti johtuvan leimaveron maksamisesta.

Valtion oikeudesta periä leimaveron kaupan osapuolilta säädetään leimaverolaissa (662/43).

7 §

Vaaranvastuu

Myyjällä on vaaranvastuu siitä, että asunto tuhoutuu tai vahingoittuu ostajasta riippumattomasta syystä ennen kuin se luovutetaan ostajan hallintaan. Jos hallinnan luovutus viivästyy ostajan puolella olevan seikan vuoksi, vaaranvastuu siitä, että asunto tuhoutuu tai vahingoittuu myyjästä riippumattomasta syystä, on kuitenkin ostajalla siitä lähtien, kun hallinnan luovutuksen sopimuksen mukaan olisi pitänyt tapahtua.

Jos asunto jo kauppaa tehtäessä on ostajan hallinnassa, vaaranvastuu asunnosta siirtyy ostajalle kaupantekoaajankohtana.

Jos vaaranvastuu on ostajalla ja asunto tuhoutuu tai vahingoittuu myyjästä riippumattomasta syystä, ostajan on tästä huolimatta maksettava kauppahinta.

Seuraamukset kaupan kohteen luovutuksen viivästymisestä käytetyn asunnon kaupassa

8 §

Oikeus pidättyä maksusta

Jos asunnon hallinta taikka osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat ovat myyjän viivästyksen vuoksi luovuttamatta ajankohtana, jona kauppahinta tai osa siitä sopimuksen mukaan erääntyy maksettavaksi, ostajalla on oikeus pidättyä maksun suorittamisesta, kunnes luovutus tapahtuu. Tämän jälkeenkin ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa kauppahinnasta, joka on tarpeen myyjän viivästyksen perustuvan vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi.

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

9 §

Kaupan purku ja vahingonkorvaus

Jos myyjä ei luovuta ajoissa asunnon hallintaa tai 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuja asiakirjoja, ostajalla on oikeus:

1) purkaa kauppa, jos viivästyksestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa, eikä purkamista ole pidettävä kohtuuttomana; sekä

2) saada vahingonkorvausta, jollei myyjä osoita, ettei viivästys tai vahinko johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, ostajalla on kuitenkin oikeus purkaa kauppa ja saada vahingonkorvausta 4 luvun 8 ja 11 §:ssä säädettyin perustein.

Ostaja ei saa purkaa kauppaa myyjän viivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun asunnon hallinta ja 4 §:n 1 momentissa tarkoitettut asiakirjat on luovutettu.

10 §

Purku ennakoidun viivästyksen vuoksi

Jos ennalta on painavia syitä olettaa, että purkuun oikeuttava viivästys tulee tapahtu-

maan, ostaja saa purkaa kaupan jo ennen kuin sopimuksen sovittu täyttämisaikakohta on kässillä.

Käytetyn asunnon virhe

11 §

Yleinen virhesäännös

Asunnossa on virhe, jos:

1) se ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovittuun;

2) se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

3) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta erityisestä seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa havaita kyseinen seikka 12 §:ssä tarkoitettussa asunnon tarkastuksessa, myyjän tietoisuus ostajan asettamista erityisvaatimuksista sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai

4) se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, sen ikä, alueella tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat.

Virhettä koskevia säännöksiä sovelletaan 1 momentin 2 ja 3 kohdassa säädettyihin edellytyksiin myös, jos myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon taikka laiminlyönyt antaa tiedon niistä koskevasta, asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavasta seikasta.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, asunnossa on virhe myös, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle sellaisen asuntoa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

12 §

Asunnon ennakkotarkastus

Ostaja ei saa virheenä vedota seikkaan, josta

hänen täytyy olettaa tienneen kauppaa tehdessä.

Jos ostaja on ennen kaupantekoa tarkastanut asunnon tai ilman hyväksyttävää syytä jättänyt käyttämättä myyjän tarjoaman tilaisuuden asunnon tarkastamiseen, hän ei saa virheenä vedota seikkaan, joka hänen olisi pitänyt havaita tarkastuksessa.

Ostaja ei ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä ole velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottamaan asunnon tarkastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos ostajan ei kaupantekoajankohtana voida edellyttää käsittäneen kyseisen seikan merkitystä tai jos hänellä on ollut aihetta olettaa, että se oikaistaan ennen asunnon hallinnan luovutusta. Mainittuja säännöksiä ei sovelleta myöskään, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti eikä myöskään sikäli kuin tämän luvun 19 §:stä muuta johtuu.

13 §

Virheellisuuden määräävä ajankohta

Mitä 4 luvun 17 §:ssä säädetään virheellisuuden määräävästä ajankohdasta, sovelletaan myös tämän luvun säännösten mukaiseen virhearviointiin.

Käytetyn asunnon virheen seuraamukset

14 §

Virheilmoitus

Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä myyjälle kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän havaitsi virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita. Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai hänen olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

Jollei ostaja ilmoita virheestä myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Mitä tässä momentissa säädetään, ei sovelleta, jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja.

Ostaja saa 1 ja 2 momentin säännösten

estämättä vedota virheeseen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

15 §

Oikeus pidättyä maksusta

Ostajalla on asunnon virheen perusteella oikeus pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Ostaja ei kuitenkaan saa pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on virheen perusteella oikeus.

16 §

Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi

Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen.

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

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

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

17 §

Vahingonkorvaus virheen vuoksi

Ostajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii asunnon virheen vuoksi, jollei myyjä osoita, ettei virhe johdu huolimattomuudesta hänen puoleltaan.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen 4 luvun 26 §:n 1 ja 2 momentissa säädetyn perustein.

18 §

Elinkeinoharjoittajan vastuu asunnossa tehdyistä korjaus- ja parannustoista

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja asuntoon on hänen toimestaan ennen kauppaa

tehty korjaus- tai parannustoita, myyjän vastuusta korjaus- ja parannustoista ostajalle on voimassa, mitä kuluttajansuojalain 8 luvussa säädetään toimeksisaajan vastuusta suorituksesta tilaajalle.

19 §

Ostajan asema kummankin osapuolen oltua huolimaton

Jos ostaja vetoaa seikkaan, jonka suhteen myyjä on laiminlyönyt 11 §:ssä tarkoitetun tiedonantovelvollisuuden ja ostaja puolestaan on syylistynyt laiminlyöntiin tai muuhun huolimattomuuteen 12 §:ssä tarkoitetussa asunnon tarkastuksessa, ostaja voi 12 §:n säännösten estämättä vaatia olosuhteisiin nähden kohtuullista hinnanalennusta.

Muut virheet käytetyn asunnon kaupassa

20 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos myyjä ennen kaupantekoa on:

1) antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kyseisen asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, kuten yhtiövastikkeesta tai myytävien osakkeiden osalle kuuluvasta osuudesta yhtiön velkoja, taikka asuntoyhtiön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, tai

2) jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitetusta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppaa edeltävässä selvityksessä sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kaupan kohteessa on 1 momentin 2 kohdan säännöksistä riippumatta taloudellinen virhe aina, jos myyjä on jättänyt antamatta ostajalle sellaisen 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun

asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä tässä luvussa virheestä säädetään.

21 §

Oikeudellinen virhe

Kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe, jos sivullinen omistaa sen tai osan siitä taikka jos sivullisella on siihen pantti- tai muu oikeus eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kaupan kohde sivullisen oikeudesta johtuvien rajoitusten. Ostaja voi vaatia oikeudellisesta virheestä johtuvia seuraamuksia myös silloin, kun sivullinen väittää, että hänellä on edellä tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.

Jollei myyjä viipymättä huolehdi siitä, että sivullisen oikeus lakkaa, ostajalla on oikeus purkaa kauppa tai, jos virhe ei ole olennainen, vaatia sitä vastaavaa hinnanalennusta. Mitä 14 §:n 1 ja 3 momentissa säädetään virheilmoituksesta sekä mitä 15 §:ssä säädetään oikeudesta pidettyä maksusta, sovelletaan myös, kun kaupan kohteessa on oikeudellinen virhe.

Jos oikeudellinen virhe oli olemassa jo kaupantekoaikana, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei hän tiennyt eikä hänen olisi pitänyt tietää virheestä. Jos virhe on syntynyt kaupanteon jälkeen, ostajalla on oikeus vahingonkorvaukseen, jollei myyjä osoita, ettei virhe tai vahinko johdu hänen menettelystään.

Ostajan velvollisuudet ja ostajan sopimusrikkomusten seuraamukset käytetyn asunnon kaupassa

22 §

Kauppahinnan maksaminen

Jollei toisin ole sovittu, ostajan on, saatuaan kohtuullisen tilaisuuden tarkastaa asunto ja osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallinto-oikeutta osoittavat asiakirjat, maksettava kauppahinta samalla, kun asunnon hallinta ja asiakirjat luovutetaan hänelle.

23 §

Viivästyskorko

Jos ostaja ei maksa kauppahintaa tai sen

osaa ajoissa, myyjällä on oikeus viivästyskorkoon korkolain mukaisesti.

24 §

Myyjän oikeus purkaa kauppa

Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen.

Jos myyjä on asettanut ostajalle maksun suorittamista varten määrätyn lisäajan, joka ei ole kohtuuttoman lyhyt, myyjä saa niin ikään purkaa kaupan, jollei maksua suoriteta lisäajan kuluessa. Asetetun lisäajan kuluessa myyjä saa purkaa kaupan vain, jos ostaja ilmoittaa, ettei hän suorita maksua tämän ajan kuluessa.

Myyjä ei saa purkaa kauppa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun osakekirja tai muut asunnon omistus- tai hallinto-oikeutta osoittavat asiakirjat on luovutettu ostajalle.

Myyjä ei saa purkaa kauppa ostajan maksuviivästyksen vuoksi sen jälkeen, kun viivästynyt maksu korkoineen on suoritettu.

25 §

Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

Myyjällä on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka hän kärsii ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jollei ostaja osoita, että viivästys johtuu lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei kohtuudella voi välttää eikä voittaa.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, ostajan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä 4 luvun 35 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään.

26 §

Kaupan peruuttaminen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, kaupan peruuttamisesta on voimassa, mitä 4 luvun 32 §:ssä säädetään. Ostajan vahingonkorvausvelvollisuus kaupan peruuttamisen johdosta määräytyy tällöin 4 luvun 35 §:n 1 ja 2 momentin mukaisesti.

Muut säännökset käytetyn asunnon kaupasta

27 §

Muun kuin myyjän antamat tiedot

Säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupan-
tekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tie-
doista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut
tai laiminlyöntiin on syyllistynyt myyjän toi-
meksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiin-
teistönvälittäjä tai muu myyjän edustaja ja
myös, kun myyjän tai hänen edustajansa toi-
mesta annetut tiedot sisältyvät isännöitsijänto-
distukseen tai ovat muuten peräisin sen yhtei-
sön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuu-
det ovat kaupan kohteena.

Kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta sää-
detään kuluttajansuojasta kiinteistönvälitykses-
sä annetussa laissa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettun yhteisön ja
sen edustajan korvausvastuusta säädetään 7
luvussa.

28 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan, myyjän on palautetta-
va saamansa kauppahinta ja maksettava sille
korkoa korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoite-
tun korkokannan mukaan siitä päivästä lukien,
jona hän vastaanotti maksun. Jos ostaja on
saanut asunnon tai tämän luvun 4 §:n 1 mo-
mentissa tarkoitetut asiakirjat hallintaansa, hä-
nen on luovutettava ne takaisin myyjälle.

Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto
on luovutettu ostajan hallintaan ja ostajan
voidaan katsoa saaneen olennaista hyötyä
asunnon käyttämisestä, hänen on suoritettava
siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan
purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä
otettava huomioon se haitta, joka purkamisen
syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on ai-
heutunut ostajalle, sekä muut seikat.

Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia tai
hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on kaupan
purkamisen yhteydessä suoritettava niistä osta-
jalle kohtuullinen korvaus.

Jos asunnon kunto on ostajan hallinta-
aikana huonontunut enemmän kuin mitä voi-
daan pitää tavanomaisena kulumisena tai jos
asunto on tänä aikana vahingoittunut ja tämä
johtuu huolimattomuudesta ostajan puolella,

ostaja ei saa purkaa kauppaa, ellei hän korvaa
myyjälle mainitusta syystä johtuvaa arvon ale-
nemistä.

29 §

Vahingonkorvauksen sovittelu

Mitä 4 luvun 38 §:ssä säädetään vahingon-
korvauksen sovittelusta, sovelletaan myös tä-
män luvun säännösten mukaiseen vahingon-
korvaukseen.

7 luku

Erinäiset säännökset*Myyjän takautumisoikeus*

1 §

*Takautumisoikeus asuntoyhteisön edustajan
antamien tietojen perusteella*

Jos asunnon myyjä on joutunut virhevastuu-
seen sellaisen tiedon perusteella, joka on sisäl-
tynyt myyjän ostajalle esittämään isännöitsijän-
todistukseen tai joka muuten on peräisin sen
yhteisön edustajalta, jonka osakkeita tai osuuksia
kauppa koskee, myyjällä on oikeus saada
vahingostaan korvaus kyseiseltä yhteisöltä tai
henkilöltä, jollei tämä osoita, ettei todistusta
tai tietoa annettaessa ole menetelty huolimattomasti.

Jos myyjä tai hänen edustajansa on osaltaan
ollut huolimaton antaessaan todistuksen tai
tiedon ostajalle, vahingonkorvausta voidaan
sovitella sen mukaan kuin olosuhteisiin nähden
on kohtuullista.

2 §

*Takautumisoikeus rakentamisessa tapahtuneiden
virheiden perusteella*

Jos asunnon myyjä on tämän lain nojalla
joutunut vastuuseen sellaisesta asunnon vir-
heestä, joka johtuu rakentamisen tai korjaus-
rakentamisen suorittaneen taikka työhön tai
sen suunnitteluun osallistuneen urakoitsijan tai
muun elinkeinonharjoittajan virheestä, myyjäl-
lä on oikeus saada vahingostaan korvaus täl-
laiselta elinkeinonharjoittajalta riippumatta sii-
tä, onko myyjä sopimussuhteessa häneen.

Jos kysymyksessä on rakentamisessa tai kor-
jausrakentamisessa käytetyssä materiaalissa
taikka asuntoon kuuluvassa laitteessa oleva

virhe, myyjällä on vastaavasti oikeus saada vahingostaan korvaus siltä, joka on valmistanut tai maahantuonut virheellisen materiaalin tai laitteen, taikka, milloin virhe johtuu myöhemmän jälleenmyyjän menettelystä, kyseiseltä jälleenmyyjältä. Jos asunnon myyjä on joutunut korvaamaan edellä tarkoitetun materiaalin tai laitteen virheestä aiheutuneen esinevahingon, vahingonkärsijän oikeus korvaukseen siirtyy tuotevastuulain (694/90) nojalla vastaavalta osin myyjälle.

Jos useamman kuin yhden 1 tai 2 momentissa tarkoitetun henkilön vastuupiiriin kuuluva seikka on ollut syynä asunnon virheeseen tai siitä aiheutuneeseen vahinko, kunkin korvausvelvollisuus on määrättävä sen mukaan kuin olosuhteisiin nähden on kohtuullista.

Riitojen käsittely

3 §

Välimiesmenettelyä koskevat ehdot

Ennen riidan syntymistä tehdyn sopimuksen ehto, jonka mukaan elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välinen riita-asia on ratkaistava välimiesmenettelyssä, ei sido kuluttajaa.

4 §

Oikeuspaikkasäännös

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisessä riita-asiaassa kuluttaja voi nostaa kanteen myös sen paikkakunnan yleisessä alioikeudessa, jonka tuomiopiirissä hänellä on asuinpaikkansa.

8 luku

Voimaantulo

1 §

Voimaantulosäännös

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2 §

Soveltamissäännös

Lain 2 luvun säännöksiä ei sovelleta, jos kysymyksessä olevan yhtiön asunto-osakkeita on ryhdytty tarjoamaan ostettavaksi ennen tämän lain voimaantuloa.

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

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

Lain 5 luvun 3 ja 4 §:ää ei sovelleta, jos se, johon vaatimus kohdistuu, on myynyt asunnon ennen tämän lain voimaantuloa. Mainitun luvun 6 §:ää ei sovelleta sellaisen ostajan vaatimukseen, joka ei voi vedota kuluttajansuojalain 5 luvun 31 §:n säännöksiin, jos se, johon vaatimus kohdistuu, on luovuttanut laitteen edelleen ennen tämän lain voimaantuloa.

Lain 7 luvun säännöksiä ei sovelleta vaatimukseen, jonka peruste on syntynyt ennen tämän lain voimaantuloa.

2.

Laki

kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun lain (42/78) 9 §:n 2 momentti,

muutetaan 1 §:n 1 momentti ja 2 momentin 1 kohta, 2 §:n 2 momentti, 3 §, 5 §:n 1 momentin johdantokappale ja 3 kohta sekä 2 momentti, 6 §:n 2 momentti ja 8 §,

sellaisina kuin niistä ovat 1 §:n 1 momentti ja 2 momentin 1 kohta 5 päivänä tammikuuta 1994 annetussa laissa (20/94), 2 §:n 2 momentti 9 päivänä elokuuta 1985 annetussa laissa (703/85) ja 5 §:n 1 momentin johdantokappale ja 3 kohta 26 päivänä maaliskuuta 1993 annetussa laissa (286/93), sekä

lisätään lakiin uusi 1 a ja 9 a—9 c § seuraavasti:

1 §

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on:

1) antaa ratkaisusuosituksia elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien väliin erimielisyyksiin yksittäisissä kulutushyödykesopimuksia koskevissa tai muissa kulutushyödykkeen hankintaan liittyvissä asioissa, joita kuluttajat saattavat lautakunnan käsiteltäviksi;

2) antaa ratkaisusuosituksia asunnon kauppaa, asunnon ostotarjousta tai asunnosta tehtyä käsirahasopimusta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka kuluttajat taikka asunnon myyjänä tai tarjoajana olevat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi; sekä

3) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppalain (/) 2 luvun 17 §:ssä ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitetun vakuuden vapauttamista koskeviin yksittäisiin riita-asioihin riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi.

Lautakunnan toimivaltaan eivät kuitenkaan kuulu:

1) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitetun asumisoikeuden taikka muun kuin asuntona tai vapaa-ajan asuntona käytettäväksi tarkoitetun kiinteistön luovutusta

koskevat asiat, joissa vastaajana on muu elinkeinonharjoittaja kuin kiinteistönvälittäjä;

1 a §

Kuluttajavalituslautakunnassa on yleinen osasto ja asuntokauppaosasto.

Asuntokauppaosasto käsittelee lautakunnan toimivaltaan kuuluvat 1 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdassa mainitut sekä kuluttajansuojalain 9 luvussa (16/94) tarkoitettuja sopimuksia, kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain (686/88) 1 §:ssä tarkoitettuja toimeksiantoja ja kiinteistönvälittäjän suoritusta sekä asunnonvälittäjän suoritusta koskevat asiat. Lisäksi asuntokauppaosasto käsittelee edellä mainittuja asioita koskevat lausuntoasiat.

Yleinen osasto käsittelee muut kuin 2 momentissa tarkoitetut lautakunnan toimivaltaan kuuluvat asiat.

2 §

Lautakunnan jäsenistä vähintään viisi määrätään jaoston puheenjohtajaksi. Kaksi heistä määrätään lautakunnan varapuheenjohtajiksi siten, että toinen heistä toimii yleisellä osastolla

ja toinen asuntokauppaosastolla. Jos puheenjohtaja tai jäsen toimikautenaan eroaa tai kuolee, on tilalle nimitettävä toinen henkilö jäljellä olevaksi ajaksi.

3 §

Kuluttajavalituslautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajien tulee olla oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneita ja hyvin perehtyneitä kuluttaja-asioihin sekä lisäksi perehtyneitä tuomarin tehtäviin tai lautakunnan ratkaisutoiminnassa keskeisiin oikeusaloihin. Jäsenten tulee olla kuluttaja-asioihin perehtyneitä.

Lautakunnan puheenjohtajan, varapuheenjohtajien ja jaostojen puheenjohtajien tulee olla henkilöitä, joiden ei voida katsoa edustavan elinkeinonharjoittajien tai kuluttajien etuja. Lautakunnassa tulee olla kuluttajien ja elinkeinonharjoittajien edustus. Erilaisten yhteiskunnallisten näkemysten tulee olla tasapuolisesti edustettuina lautakunnassa.

5 §

Asiat käsitellään osaston täysistunnossa tai osaston jaostoissa. Kuluttajavalituslautakunnan työjärjestyksessä tarkemmin määrätyn edellytyksin voivat lautakunnan puheenjohtaja ja sihteeri kumpikin yksin sekä lautakunnan esittelijä yhdessä jaoston puheenjohtajan kanssa kuitenkin ratkaista yksinkertaisessa käsitellyssä asian:

3) jos asiaa koskevan riitakysymyksen osalta on olemassa aikaisempi täysistunnon tai jaoston ratkaisu, jonka perusteella lautakunnan kanta samaan riitakysymykseen on selkiytynyt; tai

Osaston täysistunnossa on käsiteltävä periaatteellisesti tärkeät asiat. Osaston täysistunnon käsiteltävistä asioista säädetään asetuksella. Osaston täysistuntoon ottavat osaa lautakunnan puheenjohtaja, osastolla toimiva varapuheenjohtaja sekä seitsemän jäsentä, jotka valtioneuvosto määrää. Täysistunto on päätösvaltainen, kun läsnä on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään neljä jäsentä.

6 §

Kuluttajavalituslautakunnan päätös ei ole

täytäntöönpanokelpoinen eikä sillä ole tuomion oikeusvaikutuksia. Lautakuntakäsittely ei estä asian viemistä yleisen alioikeuden käsiteltäväksi.

8 §

Kuluttajavalituslautakunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita, hankkia lausuntoja ja selvityksiä sekä järjestää katselmuksia. Lausunnoista maksettavista korvauksista ja katselmusten järjestämisestä säädetään tarkemmin asetuksella.

9 a §

Jos kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppaosaston ratkaisusuositus on keskeisiltä osiltaan vastainen kiinteistönvälittäjälle, asunnonvälittäjälle taikka sille, joka on elinkeinotoiminnassaan ollut kaupan osapuolena, asuntokauppaosaston on suosituksessaan mainittava, paljonko kustannuksia valtiolle on aiheutunut asiaan liittyvien lausuntojen ja selvitysten hankkimisesta sekä katselmusten järjestämisestä.

Jos 1 momentissa tarkoitettu, asuntokauppaosastolta vastaisen ratkaisusuosituksen saanut asianosainen ei ole noudattanut suositusta ja hän häviää samaa asiaa koskevan oikeudenkäynnin, tuomioistuimen on velvoitettava hänet korvaamaan valtiolle 1 momentissa tarkoitettut kustannukset. Korvaus voidaan jättää tuomitsematta tai sen määrää alentaa, jos korvausvelvollisuus muodostuisi asiassa esiin tulleisiin seikkoihin nähden kohtuuttomaksi tai jos oikeudenkäyntiin on ollut perusteltua syytä.

9 b §

Asianosaiset vastaavat itse kustannuksistaan, jotka ovat aiheutuneet asian käsittelystä kuluttajavalituslautakunnassa. Lautakunnan asuntokauppaosasto voi kuitenkin erityisestä syystä suosittaa myös näiden kustannusten korvaamista vastapuolelle.

Asuntokauppaosaston suositamat 1 momentissa tarkoitettut korvaukset on asiaa tuomioistuimessa käsiteltäessä rinnastettava oikeudenkäymiskaaren 21 luvussa tarkoitettuihin oikeudenkäyntikuluihin.

9 c §

Kauppakaaren 18 luvun 9 §:ssä tarkoitettun määräajan ei katsota kuluvan sinä aikana, kun kiinteistönvälittäjän tai asunnonvälittäjän suoritusta koskeva asia on vireillä lautakunnan asuntokauppaosastolla.

Asia saadaan panna vireille tuomioistuimes-
sa kuuden kuukauden kuluessa lautakunnan
asuntokauppaosaston päätöksen antamisesta,
vaikka 1 momentissa tarkoitettu määräaika
päätyisi tätä aikaisemmin.

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan
ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toi-
menpiteisiin.

Helsingissä 4 päivänä maaliskuuta 1994

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Oikeusministeri *Hannele Pokka*

2.

Laki**kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun lain (42/78) 9 §:n 2 momentti,

muutetaan 1 §:n 1 momentti ja 2 momentin 1 kohta, 2 §:n 2 momentti, 3 §, 5 §:n 1 momentin johdantokappale ja 3 kohta sekä 2 momentti, 6 §:n 2 momentti ja 8 §,

sellaisina kuin niistä ovat 1 §:n 1 momentti ja 2 momentin 1 kohta 5 päivänä tammikuuta 1994 annetussa laissa (20/94), 2 §:n 2 momentti 9 päivänä elokuuta 1985 annetussa laissa (703/85) ja 5 §:n 1 momentin johdantokappale ja 3 kohta 26 päivänä maaliskuuta 1993 annetussa laissa (286/93), sekä

lisätään lakiin uusi 1 a ja 9 a—9 c § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on antaa ratkaisusuosituksia elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisiin erimielisyyksiin yksittäisissä kulutushyödykesopimuksia koskevissa tai muissa kulutushyödykkeen hankintaan liittyvissä asioissa, joita kuluttajat saattavat lautakunnan käsiteltäviksi.

Lautakunnan toimivaltaan eivät kuitenkaan kuulu:

1) *asunto-osakkeen*, asumisoikeuden tai kiinteistön luovutusta koskevat asiat, joissa vastaajana on muu elinkeinonharjoittaja kuin kiinteistönvälittäjä;

1 §

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on:

1) antaa ratkaisusuosituksia elinkeinonharjoittajien ja kuluttajien välisiin erimielisyyksiin yksittäisissä kulutushyödykesopimuksia koskevissa tai muissa kulutushyödykkeen hankintaan liittyvissä asioissa, joita kuluttajat saattavat lautakunnan käsiteltäviksi;

2) antaa ratkaisusuosituksia *asunnon kauppaa*, asunnon ostotarjousta tai asunnosta tehtyä käsirahasopimusta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka kuluttajat taikka asunnon myyjänä tai tarjoajana ovat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäviksi; sekä

3) antaa ratkaisusuosituksia *asuntokauppalaan* (/) 2 luvun 17 §:ssä ja 4 luvun 3 §:ssä tarkoitetun vakuuden vapauttamista koskeviin yksittäisiin riita-asioihin riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi.

Lautakunnan toimivaltaan eivät kuitenkaan kuulu:

1) *asumisoikeusasunnoista* annetussa laissa (650/90) tarkoitetun asumisoikeuden taikka muun kuin *asuntona* tai *vapaa-ajan asuntona* käytettäväksi tarkoitetun kiinteistön luovutusta koskevat asiat, joissa vastaajana on muu elinkeinonharjoittaja kuin kiinteistönvälittäjä;

1 a §

Kuluttajavalituslautakunnassa on yleinen osasto ja asuntokauppaosasto.

Asuntokauppaosasto käsittelee lautakunnan

Voimassa oleva laki

Ehdotus

toimivaltaan kuuluvat 1 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdassa mainitut sekä kuluttajansuojalain 9 luvussa (16/94) tarkoitettuja sopimuksia, kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain (686/88) 1 §:ssä tarkoitettuja toimeksiantoja ja kiinteistönvälittäjän suoritusta sekä asunnonvälittäjän suoritusta koskevat asiat. Lisäksi asuntokauppaosasto käsittelee edellä mainittuja asioita koskevat lausuntoasiat.

Yleinen osasto käsittelee muut kuin 2 momentissa tarkoitetut lautakunnan toimivaltaan kuuluvat asiat.

2 §

Lautakunnan jäsenistä vähintään kolme määrätään jaoston puheenjohtajaksi. Yksi heistä määrätään lautakunnan varapuheenjohtajaksi. Jos puheenjohtaja tai jäsen toimikautenaan eroaa tai kuolee, on tilalle nimitettävä toinen henkilö jäljellä olevaksi ajaksi.

3 §

Kuluttajavalituslautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneita ja tuomarin tehtäviin perehtyneitä. Puheenjohtajan ja jäsenten tulee olla kuluttaja-asioihin perehtyneitä.

Kuluttajavalituslautakunnan puheenjohtajan ja jaostojen puheenjohtajien tulee olla henkilöitä, joiden ei voida katsoa edustavan elinkeinonharjoittajien tai kuluttajien etuja. Lautakunnassa tulee olla palkansaajien, kuluttajien, kaupan, maatalouden ja teollisuuden edustus. Erilaisten yhteiskunnallisten näkemysten tulee olla tasapuolisesti edustettuina lautakunnassa.

5 §

Edellä 1 §:ssä mainitut asiat käsitellään kuluttajavalituslautakunnan täysistunnossa tai jaostoissa. Kuluttajavalituslautakunnan työjärjestyksessä tarkemmin määritelty edellytyksin voivat valituslautakunnan puheenjohtaja ja sihteeri kumpikin yksin sekä lautakunnan esittelijä yhdessä jaoston puheenjohtajan kanssa kuitenkin ratkaista yksinkertaisessa käsittelyssä asian:

2 §

Lautakunnan jäsenistä vähintään viisi määrätään jaoston puheenjohtajaksi. Kaksi heistä määrätään lautakunnan varapuheenjohtajiksi siten, että toinen heistä toimii yleisellä osastolla ja toinen asuntokauppaosastolla. Jos puheenjohtaja tai jäsen toimikautenaan eroaa tai kuolee, on tilalle nimitettävä toinen henkilö jäljellä olevaksi ajaksi.

3 §

Kuluttajavalituslautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajien tulee olla oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneita ja hyvin perehtyneitä kuluttaja-asioihin sekä lisäksi perehtyneitä tuomarin tehtäviin tai lautakunnan ratkaisutoiminnassa keskeisiin oikeusaloihin. Jäsenten tulee olla kuluttaja-asioihin perehtyneitä.

Lautakunnan puheenjohtajan, varapuheenjohtajien ja jaostojen puheenjohtajien tulee olla henkilöitä, joiden ei voida katsoa edustavan elinkeinonharjoittajien tai kuluttajien etuja. Lautakunnassa tulee olla kuluttajien ja elinkeinonharjoittajien edustus. Erilaisten yhteiskunnallisten näkemysten tulee olla tasapuolisesti edustettuina lautakunnassa.

5 §

Asiat käsitellään osaston täysistunnossa tai osaston jaostoissa. Kuluttajavalituslautakunnan työjärjestyksessä tarkemmin määritelty edellytyksin voivat lautakunnan puheenjohtaja ja sihteeri kumpikin yksin sekä lautakunnan esittelijä yhdessä jaoston puheenjohtajan kanssa kuitenkin ratkaista yksinkertaisessa käsittelyssä asian:

Voimassa oleva laki

3) jos asiaa koskevan riitakysymyksen osalta on olemassa aikaisempi *kuluttajavalituslautakunnan* täysistunnon tai jaoston ratkaisu, jonka perusteella lautakunnan kanta samaan riitakysymykseen on selkiytynyt; tai

Täysistunnossa on käsiteltävä periaatteellisesti tärkeät asiat. Täysistunnon käsiteltävistä asioista säädetään asetuksella. Täysistuntoon ottavat osaa lautakunnan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä seitsemän jäsentä, jotka valtioneuvosto määrää. Täysistunto on päätösvaltainen, kun läsnä on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään neljä jäsentä.

6 §

Kuluttajavalituslautakunnan päätös ei ole täytäntöönpanokelpoinen. Asianosainen voi saattaa lautakunnassa käsitellyn asian yleisen alioikeuden käsiteltäväksi.

8 §

Kuluttajavalituslautakunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita sekä hankkia lausuntoja. Lausunnoista suoritetaan korvausta sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

9 §

Asianosaiset vastaavat itse kuluistaan, jotka käsittelee lautakunnassa on aiheuttanut.

Ehdotus

3) jos asiaa koskevan riitakysymyksen osalta on olemassa aikaisempi täysistunnon tai jaoston ratkaisu, jonka perusteella lautakunnan kanta samaan riitakysymykseen on selkiytynyt; tai

Osaston täysistunnossa on käsiteltävä periaatteellisesti tärkeät asiat. *Osaston* täysistunnon käsiteltävistä asioista säädetään asetuksella. *Osaston* täysistuntoon ottavat osaa lautakunnan puheenjohtaja, *osastolla toimiva* varapuheenjohtaja sekä seitsemän jäsentä, jotka valtioneuvosto määrää. Täysistunto on päätösvaltainen, kun läsnä on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään neljä jäsentä.

6 §

Kuluttajavalituslautakunnan päätös ei ole täytäntöönpanokelpoinen *eikä sillä ole tuomion oikeusvaikutuksia. Lautakuntakäsittely ei estä asian viemistä* yleisen alioikeuden käsiteltäväksi.

8 §

Kuluttajavalituslautakunnalla on oikeus kuulla asiantuntijoita, hankkia lausuntoja ja selvityksiä sekä järjestää katselmuksia. Lausunnoista maksettavista korvauksista ja katselmusten järjestämisestä säädetään tarkemmin asetuksella.

(2 mom. kumotaan)

9 a §

Jos kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppaosaston ratkaisusuositus on keskeisiltä osiltaan vastainen kiinteistönvälittäjälle, asunnonvälittäjälle taikka sille, joka on elinkeinotoiminnassaan ollut kaupan osapuolena, asuntokauppaosaston on suosituksessaan mainittava, paljonko kustannuksia valtiolle on aiheutunut asiaan liittyvien lausuntojen ja selvitysten hankkimisesta sekä katselmusten järjestämisestä.

Jos 1 momentissa tarkoitettu, asuntokauppaosastolta vastaisen ratkaisusuosituksen saanut asianosainen ei ole noudattanut suositusta ja hän häviää samaa asiaa koskevan oikeudenkäynnin, tuomioistuimen on veloitettava hänet korvaa-

Voimassa oleva laki

Ehdotus

maan valtiolle 1 momentissa tarkoitetut kustannukset. Korvaus voidaan jättää tuomitsematta tai sen määrää alentaa, jos korvausvelvollisuus muodostuisi asiassa esiin tulleisiin seikkoihin nähden kohtuuttomaksi tai jos oikeudenkäyntiin on ollut perusteltua syytä.

9 b §

Asianosaiset vastaavat itse kustannuksistaan, jotka ovat aiheutuneet asian käsittelystä kuluttajavalituslautakunnassa. Lautakunnan asuntopaikkaosasto voi kuitenkin erityisestä syystä suosittaa myös näiden kustannusten korvaamista vastapuolelle.

Asuntopaikkaosaston suositamat 1 momentissa tarkoitetut korvaukset on asiaa tuomioistuimessa käsiteltäessä rinnastettava oikeudenkäymiskaaren 21 luvussa tarkoitettuihin oikeudenkäyntikuluihin.

9 c §

Kauppakaaren 18 luvun 9 §:ssä tarkoitetun määräajan ei katsota kuluvan sinä aikana, kun kiinteistönvälittäjän tai asunnonvälittäjän suoritusta koskeva asia on vireillä lautakunnan asuntopaikkaosastolla.

Asia saadaan panna vireille tuomioistuimessa kuuden kuukauden kuluessa lautakunnan asuntopaikkaosaston päätöksen antamisesta, vaikka 1 momentissa tarkoitettu määräaika päättyisi tätä aikaisemmin.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 19 _____.

Ennen tämän lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Asuntokauppa-asetus

Oikeusministerin esittelystä säädetään asuntokauppalain (/) nojalla:

1 §

*Menetettävän käsirahan ja hyvityksen
enimmäismäärä*

Asuntokauppalain (/) 3 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettu yläraja sille rahamäärälle, jonka tarjouksen tekijä voi menettää tai myyjä voi joutua suorittamaan hyvityksenä, on 35 000 markkaa.

2 §

Turva-asiakirjat

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

1) osakeyhtiön perustamiskirja ja yhtiöjärjestys siihen tehtyine muutoksineen;

2) yhtiön kaupparekisterin ote;

3) selvitys yhtiön osakepääoman maksamisesta;

4) yhtiön taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset myöntämistään luotoista;

5) selvitys omistus- ja hallinto-oikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennukset rakennetaan tai jolla korjausrakennettava rakennus on;

6) selvitys kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasitteista, rasituksista ja muista oikeuksista, mukaan lukien kiinteistön maksamattoman kauppahinnan panttioikeus;

7) rakennuslupa, rakennuspiirustukset ja rakennustapaselostus;

8) rakentamista taikka korjausrakentamista koskeva, asunto-osakeyhtiön nimissä tehty urakka- tai muu sopimus, tai jos kokonaisurakkasopimusta ei ole tehty, tärkeimmät osurakkasopimukset;

9) selvitys 8 kohdassa tarkoitettujen sopimuksen täyttämisestä annetuista vakuuksista ja vakuusasiakirjat; ja

10) selvitys asuntokauppalain 2 luvun 19 §:ssä tarkoitettujen vakuuden asettamisesta ja vakuusasiakirjat.

3 §

Taloussuunnitelma

Edellä 2 §:n 4 kohdassa tarkoitettuun taloussuunnitelmaan on merkittävä osakeyhtiön:

1) rakennuksen ja maapohjan hankinta- tai vuokrauskustannukset;

2) rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin;

3) kiinteistöön tai, maapohjan ollessa vuokrattu, vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kiinnitettyjen velkakirjojen luettelo ja velkakirjojen sijaintipaikka;

4) luotot ja niiden takaisinmaksuehdot sekä vakuudet;

5) yhtiötä sitovat velvoitteet, joista yhtiön on kokonaan tai osaksi vastattava osakkailta perittävillä varoilla;

6) vakuutukset ja vakuutuksenantajat sekä vakuutussummat;

7) rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta varten laadittu talousarvio, josta ilmenee yhtiövastikkeen arvioitu suuruus;

8) selvitys tehdyistä tai suunnitelluista sopimuksista kunnallistekniikan, huollon, puhtaanapidon ja muiden vastaavien tehtävien hoitamisesta sekä niistä yhtiölle aiheutuvista kustannuksista; sekä

9) selvitys yhtiölle hankituista tai hankittavaksi suunnitelluista osakkeista tai osuuksista muissa yhtiöissä.

Perustajaosakkaan ja yhtiön hallituksen on allekirjoitettava taloussuunnitelma.

Taloussuunnitelma on laadittava ympäristöministeriön vahvistaman kaavan mukaisesti.

4 §

*Eräiden turva-asiakirjojen luovuttaminen
säilytettäväksi*

Edellä 2 §:n 7 kohdassa mainittu rakennustapaselostus voidaan luovuttaa säilytettäväksi myöhemmin kuin mitä asuntokauppalain 2

luvun 4 §:n 2 momentissa edellytetään, kuitenkin heti kun se on perustajaosakkaan saatavissa.

5 §

Velvollisuus ilmoittaa muutoksista turva-asiakirjojen säilyttäjälle

Perustajaosakkaan on ilmoitettava turva-asiakirjaa tai siitä ilmenevää seikkaa koskevista muutoksista turva-asiakirjojen säilyttäjälle kirjallisesti viipymättä, kun muutos on tullut perustajaosakkaan tietoon. Ilmoituksessa on yksilöitävä, mitä turva-asiakirjaa ja mitä seikkaa muutos koskee. Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että säilytettävänä olevaa turva-asiakirjaa oikaistaan muutosta vastaavasti tai että uusi turva-asiakirja toimitetaan turva-asiakirjojen säilyttäjälle heti, kun se on perustajaosakkaan saatavissa.

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

6 §

Poikkeukset muutosten ilmoittamisvelvollisuudesta

Perustajaosakkaan ei tarvitse ilmoittaa turva-asiakirjojen säilyttäjälle sellaisia 2 §:n 7 kohdassa mainittuihin rakennuspiirustuksiin ja rakennustapaselostukseen tehtyjä muutoksia, jotka perustuvat yksittäiseen asuinhuoneistoon ostajan suostumuksella tehtäviin lisä- ja muutostöihin, eikä kyseessä ole asunto-osakeyhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluva seikka.

7 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tarkastusvelvollisuus

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

1) asiakirjat, joille on vahvistettu kaava, on laadittu sen mukaisesti;

2) asiakirjat, varsinkin sopimukset, ilmoitukset ja vakuutukset, on asianmukaisesti allekirjoitettu;

3) asiakirjat täyttävät sisältönsä puolesta niille säädetty vähimmäisvaatimukset; sekä

4) asiakirjoissa esitetyt tiedot eivät ole keskenään selvästi ristiriitaisia.

8 §

Perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta asetettavan vakuuden vähimmäismäärä

Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:n 2 momentissa tarkoitetun vastuun enimmäismäärä saadaan rajoittaa siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia edellä 2 pykälän 8 kohdassa tarkoitetun sopimuksen mukaisista rakentamiskustannuksista tarkistettuna kalenterivuositain rakentamiskustannusindeksillä.

9 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .

