

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 31 december 2018

1331/2018

Lag

om ändring av lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 1 c § 1 mom., 6 § 1 mom., 6 a § och 15 § 2 mom., rubriken för 4 kap. 4 § samt 4 kap. 4 § 3 mom., 29 § 1 mom. och 34 § 3 mom. samt 6 kap. 4, 8 och 22 § och 24 § 3 mom.,

av dem 2 kap. 1 c § 1 mom. och 6 § 1 mom. samt 4 kap. 4 § 3 mom. sådana de lyder i lag 795/2005 samt 2 kap. 6 a § sådan den lyder i lagarna 795/2005 och 191/2015, samt *fogas* till 2 kap. en ny 6 b § som följer:

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

1 c §

Tillbyggnad

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

6 §

Förvaring och överlåtelse av aktiebrev

Den som förvarar skyddsdokumentet ska låta trycka de aktiebrev som utfärdas för aktierna på ett tryckeri som har godkänts för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev samt förvara aktiebrev.

6 a §

Registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret

Om aktier omfattas av lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) ska den som förvarar skyddsdokumentet, i stället för att låta trycka aktiebrev, utan dröjsmål för anteckning i aktielägenhetsregistret anmäla en begränsning enligt vilken registreringar och anteckningar av aktier får föras in i registret bara efter anmälan från den som förvarar

skyddsdocumenten. På rättshandlingar som utförts medan en sådan begränsning gäller ska bestämmelserna i 12 § i lagen om ett bostadsdatasystem om rättsverkningar av registrering inte tillämpas. De anmälningar som görs till den som förvarar skyddsdocumenten har samma verkningar som när aktiebrev förvaras i enlighet med 6 § i detta kapitel.

På skyldigheten för den som förvarar skyddsdocumenten att anmäla köparens förvärv för att föras in i aktielägenhetsregistret tillämpas vad som i 6 § 2 och 4 mom. föreskrivs om överlåtelse av aktiebrevet till köparen. Den anteckning som avses i 1 mom. ska strykas när köparens förvärv förs in i registret.

Om en aktie är föremål för panträtt, utmätning eller säkerhetsåtgärder ska den som förvarar skyddsdocumenten anmäla pantsättningen, utmätningen eller säkerhetsåtgärden så att den på behörigt sätt blir registrerad eller antecknad i samband med att förvärvet registreras enligt uppgifterna i den förteckning som avses i 15 §. Om det finns flera panthavare ska även pantsättningarnas företrädesordning registreras. Säljarens panträtt enligt 4 kap. 29 § 4 mom. ska inte föras in i registret.

Om en aktie inte är såld när byggnadsfasen avslutas ska den anteckning som avses i 1 mom. strykas efter anmälan från den som förvarar skyddsdocumenten. Om aktien är föremål för panträtt, utmätning eller säkerhetsåtgärder tillämpas dessutom förfarandet enligt 3 mom.

6 b §

Förvaring och överlåtelse av pantbrev

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

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

Ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats till den som i lagfarts- och in-teckningsregistret förts in som det elektroniska pantbrevets mottagare.

15 §

Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie

— — — — —

Panträtten till en aktie eller till de rättigheter som avtalet om överlåtelsen av aktien medför uppkommer när pantförbindelsen har delgivits den som förvarar skyddsdocumenten. Den som förvarar skyddsdocumenten ska ge innehavaren av en panträtt ett intyg över detta.

— — — — —

4 kap.

Köp av nya bostäder

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument samt givande av samtycke till registrering

— — — — —

Bestämmelser om köparens rätt att efter att byggnadsfasen har avslutats få aktiebrevet eller andelsbrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdocumenten och om regist-

rering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret finns i 2 kap. 6 och 6 a §. I övriga fall ska säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överläts, om inte något annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som visar ägande- eller besittningsrätten eller ge sitt samtycke till att köparens förvärv förs in i aktielägenhetsregistret. Ett samtycke som behövs för registrering av köparens förvärv som villkorligt i aktielägenhetsregistret ska, om inte något annat avtalats, ges omedelbart efter köpslutet.

29 §

Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll

Om inte något annat har avtalats, ska köparen betala köpesumman vid samma tidpunkt som köparen får bostaden i sin besittning och aktiebrevet eller någon annan handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden överlämnas till köparen eller samtycket till registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret ges. Vederlag som uppbärs för de tilläggs- och ändringsarbeten som inte ingår i köpesumman ska betalas när arbetena har slutförts.

34 §

Säljarens rätt att häva köpet

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden har överlämnats till köparen eller samtycket till registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret har getts, och inte heller efter det att köparen har fått bostaden i sin besittning, om inte något annat följer av ett äganderättsförbehåll.

6 kap.

Köp av begagnad bostad

4 §

Besittningsöverlåtelse och överlåtelse av aktiebrev eller andra dokument samt givande av samtycke till registrering

Säljaren ska vid avtalad tidpunkt överlåta bostaden i köparens besittning samt överlåta aktiebrevet eller andra dokument som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden eller ge sitt samtycke till att köparens förvärv förs in i aktielägenhetsregistret. Om ingenting annat har avtalats, ska dessa handlingar överlåtas eller samtycket ges till köparen samtidigt som besittningen av bostaden ska överlåtas. Ett samtycke som behövs för registrering av köparens förvärv som villkorligt i aktielägenhetsregistret ska, om inte något annat avtalats, ges omedelbart efter köpslutet.

Säljaren är dock inte skyldig att överlåta bostaden i köparens besittning, att överlåta de handlingar som avses i 1 mom. eller att ge sitt samtycke till att köparens förvärv registreras i aktielägenhetsregistret förrän köparen har betalat köpesumman, om det inte har avtalats att köpesumman eller en del av den ska betalas först senare.

8 §

Rätt att hålla inne betalningen

Om säljaren vid en tidpunkt då, enligt avtalet, köpesumman eller en del av den förfaller till betalning befinner sig i dröjsmål med överlåtelsen av besittningen av bostaden eller av ett aktiebrev eller en annan handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, får köparen hålla inne betalningen till dess fullgörelse sker. Om säljaren befinner sig i dröjsmål med sitt samtycke till registreringen i aktielägenhetsregistret får köparen på motsvarande sätt hålla inne betalningen tills samtycket ges. Också därefter får köparen hålla inne en sådan del av betalningen som behövs som säkerhet för köparens skadeståndskrav på grund av dröjsmålet.

Om en del av köpesumman enligt avtalet förfaller till betalning vid en viss tidpunkt innan besittningen av bostaden eller de handlingar som nämns i 1 mom. ska överlåtas eller samtycket ges, men det finns grundad anledning att anta att besittningsöverlåtelsen eller samtycket kommer att fördröjas, har köparen rätt att hålla inne betalningen till dess säljaren gör sannolikt att denne förmår fullgöra avtalet i tid.

22 §

Betalning av köpesumman

Om inte något annat har avtalats ska köparen, efter att ha fått skälig möjlighet att granska bostaden och aktiebrevet eller övriga handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, betala köpesumman samtidigt som

- 1) köparen får bostaden i sin besittning och
- 2) köparen får ovannämnda handlingar i sin besittning eller ges samtycke till att förvärvet registreras i aktielägenhetsregistret.

24 §

Säljarens rätt att häva köpet

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden har överlämnats till köparen eller samtycket till registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret har getts.

Bestämmelser om ikraftträdandet av denna lag utfärdas genom en särskild lag.

Helsingfors den 28 december 2018

Republikens President

Sauli Niinistö

Jord- och skogsbruksminister Jari Leppä