

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

2005

Julkaistu Helsingissä 11 päivänä lokakuuta 2005

N:o 795—797

SISÄLLYS

N:o		Sivu
795	Laki asuntokauppalain muuttamisesta	3973
796	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain muuttamisesta	3992
797	Laki kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 ja 1 a §:n muuttamisesta	3994

N:o 795

Laki

asuntokauppalain muuttamisesta

Annettu Helsingissä 7 päivänä lokakuuta 2005

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

kumotaan 23 päivänä syyskuuta 1994 annetun asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 4 §:n 4 momentti, 11 §:n 2 momentti, 16 §:n 2 momentti, 19 b §:n 4 momentti ja 24 §, 4 luvun 22 §:n 3 momentti ja 39 § sekä 6 luvun 6 §,

sellaisena kuin niistä on 2 luvun 19 b §:n 4 momentti laissa 941/1997,

muutetaan 1 luku, 2 luvun otsikko, 1 ja 3 §, 4 §:n otsikko ja 1 momentti, 5—7 §, 8 §:n 2 momentti, 11 §:n 1 momentti, 12 §, 13 §:n 2 momentti, 14 §:n 3 momentti, 15 §:n 4 momentti, 17 ja 18 §, 19 §:n 1 momentti, 19 a §:n 2 momentti, 19 b §:n 1 momentti, 20 §:n 1 momentti, 21 §:n 1 momentti, 22 §:n 1 momentti ja 23 §, 3 luvun otsikko, 1—3 §, 4 §:n otsikko ja 1 momentti sekä 6 §:n otsikko ja 1 momentti, 4 luvun 1 ja 3 §, 4 §:n 2 ja 3 momentti, 5 §:n 4 momentti, 15 §:n 1 momentin 2 kohta, 18 §:n 1 ja 2 momentti, 19 §:n 2 momentti, 22 §:n 2 momentti, 23 §:n 1 momentti, 25 §:n 2 momentti, 27 §:n 2 ja 3 momentti, 28 §:n 2 momentti, 29 §:n 3 momentti, 30 ja 36 §, 5 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohta, 4 §:n 1 momentti ja 5 § sekä 6 luvun 1, 14, 16, 18 ja 20 §, 25 §:n 2 momentti, 26 ja 27 § sekä 28 §:n 1 ja 2 momentti,

sellaisina kuin niistä ovat 2 luvun 8 §:n 2 momentti laissa 317/2001 sekä 2 luvun 19 a §:n 2 momentti ja 19 b §:n 1 momentti sekä 4 luvun 18 §:n 1 ja 2 momentti mainitussa laissa 941/1997, sekä

lisätään 2 lukuun uusi 1a—1c, 4 a, 6 a, 11 a, 11 b, 17 a, 18 a, 18 b, 19 c, 23 a ja 23 b §, 3 lukuun uusi 3 a §, 4 lukuun uusi 3 a, 17 a, 18 a ja 18 b §, 4 luvun 25 §:ään uusi 3 momentti, 6 luvun 5 §:ään uusi 5 momentti sekä 7 lukuun uusi 2 a § ja sen edelle uusi väliotsikko, uusi 5 § ja sen edelle uusi väliotsikko, uusi 6 § ja sen edelle uusi väliotsikko sekä uusi 7 § seuraavasti:

HE 21/2005
TaVM 13/2005
EV 90/2005

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Lain soveltamisala

Tämä laki koskee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien kauppaa, ostajan oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamista rakentamisvaiheessa sekä eräitä muita edellä tarkoitettujen asuntojen ja asuntoyhteisön muiden tilojen tuotantoon ja myyntiin liittyviä oikeussuhteita.

Tämä laki ei koske:

1) sellaisen osuuskunnan osuuden luovuttamista, jonka jäsenyys antaa ainoastaan oikeuden tehdä osuuskunnan kanssa huoneenvuokrasopimus;

2) aikaosuuksien kauppaa;

3) asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitetun asumisoikeuden luovuttamista.

Mitä tässä laissa säädetään kaupasta, koskee soveltuvien osin myös vaihtoa.

2 §

Osaomistusasunnot

Mitä tässä laissa säädetään asunnosta ja osakkeesta, koskee myös osaomistusasuntoa ja osakeosuutta, jollei toisin mainita.

3 §

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 asuinhuoneistoa, sekä asunto-osuuskuntaa;

3) *osaomistusasunnolla* asuinhuoneistoa, jonka hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien omistusoikeus on jaettu perustajaosakkaan tai muun elinkeinonharjoittajan ja asuinhuoneiston hallintaoikeuden saajan kesken ja jonka hallinta lisäksi perustuu vuokra- tai muun sopimuksen tekemiseen;

4) *osaomistusyhtiöllä* ja *osaomistusyhteisöllä* asuntoyhteisöä, jonka asuinhuoneistojen määrästä yli puolet on osaomistusasuntoja;

5) *kuluttajalla* luonnollista henkilöä, joka hankkii asuinhuoneiston pääasiassa muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaa varten;

6) *elinkeinonharjoittajalla* luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka ammattimaisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittaviksi;

7) *ennakkomarkkinoinnilla* suunnitteilla tai rakenteilla olevan asuinhuoneiston tarjoamista kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu 2 luvun soveltamisalaan.

4 §

Perustajaosakas

Perustajaosakkaalla tarkoitetaan tässä laissa luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheen aikana.

Perustajaosakkaana ei kuitenkaan pidetä:

1) sitä, joka on luovuttanut omistusoikeuden yhteisöosuuteen ennen kuin yhteisön osuuksia on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettaviksi, ellei saateta todennäköiseksi, että luovutuksensaaja toimii luovuttajan välikätenä;

2) kuluttajaa, joka on luovutuksen nojalla saanut omistusoikeuden yhteisöosuuteen ennen rakentamisvaiheen päättymistä, ellei saateta todennäköiseksi, että kuluttaja toimii luovuttajan välikätenä;

3) luonnollista henkilöä, joka on merkinnyt yhteisöosuuden ennen rakentamisvaiheen päättymistä tarkoituksenaan hankkia asuinhuoneisto itselleen tai perheenjäsenelleen.

5 §

Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan tässä laissa ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista.

Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus.

Osaomistusyhteisössä rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi. Jos kysymys on uusien asuinhuoneistojen lisärakentamisesta, rakentamisvaihe päättyy, kun uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi.

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun asunto-osaketta tai muuta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset tai sille lisää rakennettavat asuinhuoneistot käyttöön otettaviksi.

Ostettavaksi tarjoamisella tarkoitetaan tässä luvussa yhteisöosuuden tarjoamista:

1) sellaisin ehdoin, ettei kuluttaja voi ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta; tai

2) sellaisin ehdoin, että kuluttaja saa ilman seuraamuksia vetäytyä kaupasta, mutta hänen on yhteisöosuuden varaamiseksi maksettava rahamäärä, joka ylittää neljä prosenttia varauksen yhteydessä sovitusta kauppahinnasta.

Edellä 2 momentissa tarkoitettuna seurauksena ei pidetä velvollisuutta sellaisen vastikkeen maksamiseen, jonka kuluttaja on sitoutunut maksamaan lisä- tai muutostöiden

suunnittelua koskevan erillisen toimeksianton perusteella.

1 a §

Säännösten soveltaminen muihin asunto-yhteisöihin

Mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee soveltuvien osin myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta. Mitä säädetään osakekirjasta, koskee soveltuvien osin myös muuta asunnon hallinta- tai omistusoikeutta osoittavaa asiakirjaa.

1 b §

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän luvun säännöksiä ei sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta.

1 c §

Lisärakentaminen

Jos yhtiölle myöhemmin rakennetaan uusia asuinhuoneistoja, joiden hallintaan oikeuttavia osakkeita ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, tämän lain säännökset perustajaosakkaasta koskevat sitä, joka merkitsee tai muuten omistaa uuden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Tällöin ei kuitenkaan sovelleta, mitä 4 a §:n 3 momentissa, 6 a tai 8—10 §:ssä, 11 a §:n 8 kohdassa taikka 20—23 tai 23 a §:ssä säädetään.

Jos yhtiö, jolle uusia asuinhuoneistoja rakennetaan, tarjoaa kuluttajan merkittäviksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita ennen kuin uudet asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön otettaviksi, perustajaosakkaalle säädetyt velvoitteet koskevat yhtiötä. Tällöin ei sovelleta 1 momentissa mainittuja lainkohtia eikä 19 tai 19 a—19 c §:ää.

3 §

Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan on huolehdittava siitä, että valtioneuvoston asetuksella säädettävät osakeyhtiötä ja rakentamishanketta koskevat asiakirjat (*turva-asiakirjat*) luovutetaan tämän luvun mukaisesti säilytettäväksi.

4 §

Turva-asiakirjojen säilyttäminen

Jos osakeyhtiö hankkii talletuspankilta tai muulta luottolaitokselta luottoa, joka on kokonaan tai osaksi tarkoitus maksaa osakkeenomistajilta rakentamisvaiheen jälkeen perittävillä varoilla, luottoa antavan luottolaitoksen on säilytettävä turva-asiakirjat. Jollei osakeyhtiö hanki tällaista lainaa, sen lääninhallituksen, jonka alueella yhtiön rakennukset sijaitsevat, on säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisessä tapauksessa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva luottolaitos. Turva-asiakirjojen säilyttäjänä toimivan luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja, mikäli mahdollista, paikkakunnalla, jossa osakeyhtiön rakennukset sijaitsevat.

4 a §

Turva-asiakirjojen tarkastaminen ja niiden luovuttaminen rakentamisvaiheen päätyttyä

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että turva-asiakirjojen sisältö vastaa valtioneuvoston 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 rakentamisvaiheen aikana seurattava ja tarkastettava, että 17 §:ssä tarkoitetut vakuudet vastaavat niille asetettuja vaatimuksia, sekä ilmoitettava vakuuksissa havaitsemistaan puutteista perustajaosakkaalle ja osakkeenostajille.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on seurattava myös sille 11 §:n mukaisesti tiedoksiannettuja kauppasopimuksia. Kun yhdestä neljäsosasta asuinhuoneistoja on annettu kauppasopimus

säilyttäjälle tiedoksi eikä säilyttäjä ole kuukauden kuluessa tästä saanut tiedoksi 20 §:n 1 momentissa tarkoitettua kutsua osakkeenostajien kokoukseen, säilyttäjän on viipymättä ilmoitettava osakkeenostajille ostajan oikeudesta hakea lääninhallitukselta päätös, joka oikeuttaa hänet kutsumaan kokouksen koolle yhtiön kustannuksella.

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, panttausta tai välitystomaksiannon hoitamista 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 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. Sama koskee säilyttäjää, jos säilyttäjän tiedossa on ostajan velvoitteita, jotka perustuvat perustajaosakkaan kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu suoritettaviksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta. Säilyttäjän on kuitenkin luovutettava osakekirja ostajalle, jos lisä- tai muutostöitä

ei ole perustajaosakkaan sopimusrikkomuksen vuoksi tehty silloin, kun kauppahinta pitäisi maksaa.

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 tarkoitettua panttioikeuden nojalla ole oikeutta saada osakekirjaa hallintaansa. Myymättömät osakkeet on rakentamisvaiheen päätyttyä luovutettava niiden omistajalle.

Turva-asiakirjojen säilyttäjän on säilytettävä osaomistusasunnon osakekirjat niin kauan kuin osaomistussuhde jatkuu. Osakekirjat on luovutettava ostajalle tai panttioikeuden haltijalle 2 ja 3 momentissa säädettyjen edellytyksin, kun omistusoikeus osakkeisiin on siirtynyt kokonaisuudessaan ostajalle.

6 a §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Yhtiön kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin vahvistetuista kiinnityksistä saadut panttikirjat on luovutettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle, jos ne eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena yhtiön veloista. Säilytettävänä olevia panttikirjoja saadaan luovuttaa vain taloussuunnitelman mukaisesti.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ne panttikirjat, joita ei ole luovutettu vakuudeksi yhtiön veloista, on luovutettava yhtiölle.

7 §

Turva-asiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot

Turva-asiakirjojen säilyttäjällä on oikeus periä kohtuullinen palkkio osakekirjojen pannaamisesta, turva-asiakirjojen, osakekirjojen ja panttikirjojen säilyttämisestä, 15 §:ssä tarkoitettua luetteloa pitämästä ja muista vastaavista tehtävistä osakeyhtiöltä sekä todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä.

8 §

Taloussuunnitelman merkitys ja muuttaminen

Sen jälkeen kun yksi tai useampi osake on myyty kuluttajalle, säilytettävänä olevassa taloussuunnitelmassa ilmoitettua velkojen yhteismäärää saadaan korottaa tai muita vastuita lisätä ainoastaan, jos kaikki osakkeenostajat kirjallisesti suostuvat ehdotettuun muutokseen. Osakkeenostajien suostumusta ei kuitenkaan tarvita ostajien valitseman tilintarkastajan ja rakennustyön tarkkailijan palkkion sekä näiden työstä aiheutuvien muiden kulu- jen lisäämiseen yhtiön menoihin siten kuin 21 §:n 1 momentissa ja 22 §:n 1 momentissa säädetään.

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 tai, jos kysymys on osaomistusyhtiöstä myytävästä asunto-osakkeesta tai sen osasta, 18 b §:n mukaisesti. Perustajaosakkaan on annettava kauppasopimus tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle 15 §:ssä tarkoitettua rekisterimerkinnän tekemistä varten uhalla, että sopimus lakkaa sitomasta ostajaa, jollei tiedoksiantoa viipymättä tehdä.

11 a §

Kauppasopimuksen sisältö

Kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, kauppasopimuksesta on käytävä ilmi ainakin:

- 1) kaupan kohde;
- 2) myyjä ja ostaja;
- 3) kauppahinta ja velaton hinta, jos se poikkeaa kauppahinnasta, 12 §:ssä tarkoitettua kauppahintojen maksutilin tunnistetiedot sekä kauppahinnan maksuaikataulu ja muut maksuehdot;

4) asuinhuoneiston valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta tai arvio niistä;

5) ostajan oikeus saada tietoja turva-asiakirjoista sekä tieto turva-asiakirjojen säilyttäjästä ja säilytyspaikan osoitteesta;

6) yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi otettujen vakuuksien lajit ja määrät;

7) ajankohta, jolloin vakuus 18 a tai 18 b §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen;

8) ostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija 20 §:ssä tarkoitettussa kokouksessa;

9) myyjän velvollisuus järjestää vuositarkastus sekä selvitys virheestä ilmoittamista koskevista 4 luvun 18 ja 19 §:n säännöksistä.

11 b §

Osaomistusasunnon kauppasopimuksen sisältö

Kun perustajaosakas myy rakentamisvaiheen aikana osuuden sellaisesta osaomistusasunnosta, joka kuuluu vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista annetun lain (232/2002) soveltamisalaan, kauppasopimuksesta on mainitun lain 3 §:n 2 momentissa tarkoitettujen tietojen lisäksi käytävä ilmi 11 a §:n 4—7 ja 9 kohdassa mainitut seikat.

Kun perustajaosakas myy rakentamisvaiheen aikana osuuden muusta kuin 1 momentissa tarkoitettusta osaomistusasunnosta, kauppasopimuksesta on 11 a §:n 1—7 ja 9 kohdassa mainittujen seikkojen lisäksi käytävä ilmi:

1) onko ostajalla mahdollisuus ostaa lisäosuuksia osaomistusasunnosta;

2) lisäosuuksien hinta tai hinnan määräytymisperusteet sekä muut keskeiset kaupan ehdot;

3) sitoutuuko myyjä lunastamaan takaisin myydyt osuudet ja lunastusta koskevat keskeiset ehdot.

12 §

Kauppahintojen maksutili

Perustajaosakkaan on avattava kutakin ra-

kentamishanketta 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 1 momentissa tarkoitettulle tilille. Tilille maksettuja kauppahintoja ei saa käyttää hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin.

Yhtiön tilintarkastajalla ja ostajien 21 §:n mukaisesti valitsemalla tilintarkastajalla on salassapitovelvollisuuden estämättä oikeus saada tietoja 1 momentissa tarkoitettun tilin käytöstä.

13 §

Myytyä osaketta ja kauppaan perustuvaa saatavaa koskeva ulosmittauskielto

Osakekauppaan perustuvaa saatavaa ei voida ulosmitata perustajaosakkaan velasta siltä osin kuin osakeyhtiöllä on osakeyhtiölain (734/1978) nojalla saatavaa perustajaosakkaalta.

14 §

Perustajaosakkaan konkurssin vaikutukset

Niille osakkeenostajille, jotka eivät pura kauppaa 2 momentin nojalla, siirtyy heti oikeus käyttää ostamiensa osakkeiden nojalla päättäväntä osakeyhtiössä. Tämä ei kuitenkaan koske toista perustajaosakasta.

15 §

Osaketta koskevien oikeustoimien rekisteröinti

Luettelosta on salassapitovelvollisuuden estämättä annettava tietoja osakkeenostajalle sekä sille, joka tarvitsee tietoja osakkeen ostamista, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten.

17 §

Vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä 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. Osaomistusyhtiön perustajaosakkaan velvollisuudesta asettaa vakuus säädetään 18 b §:ssä.

Rakentamisvaiheen vakuuden on asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa oltava määrältään vähintään viisi prosenttia yhtiön taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset siitä, mitkä rakennuskustannukset on merkittävä taloussuunnitelmaan. Rakentamisvaiheen vakuuden on kulloinkin vastattava vähintään kymmentä prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin 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 myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi. Velvollisuus tämän momentin mukaisen vakuuden asettamiseen päättyy, kun 15 kuukautta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi kyseisen rakennuksen käyttöönotettavaksi.

Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana 2 ja 3 momentin mukaista vakuutta laskettaessa pidetään ra-

hamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myytyjen osakkeiden velattomasta hinnasta.

17 a §

Vakuuden käyttäminen

Vakuus on ensisijaisesti voimassa sellaisen vahingon korvaamiseksi, joka yhtiölle on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa.

Vakuus on toissijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka asunto-osakkeen ostajalle on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta. Jos vakuus ei riitä kaikkien asunto-osakkeen ostajille 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 ostajan kärsimän vahingon määrä ja laatu sekä muut seikat.

Jäljempänä 18 §:n 2 momentissa säädetysissä tapauksessa vakuus on kuitenkin ensisijaisesti voimassa sen vahingon korvaamiseksi, joka mainitun pykälän 1 momentissa tarkoitettun suostumuksen evänneille asunto-osakkeen ostajille on aiheutunut perustajaosakkaan sopimusrikkomuksesta, ja toissijaisesti yhtiön hyväksi sen vahingon korvaamiseksi, joka on aiheutunut rakentamista koskevan sopimuksen täyttämättä jäämisestä tai rakennusvirheistä yhtiön kunnossapitovelvollisuuden piiriin kuuluvissa rakennuksen osissa.

18 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden tai sen osan vapauttamisen edellytyksenä on, että osakeyhtiön hallitus ja asunto-osakkeen ostajat 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 rakennuk-

sen käyttöön otettavaksi. Vakuus on vapautettava, jos perustajaosakas on täyttänyt rakentamista koskevan sopimuksen ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten mukaiset velvoitteensa.

Jos yhtiön hallitus on antanut 1 momentissa tarkoitetun suostumuksen, alkuperäinen vakuus voidaan korvata sellaisella 17 §:n 2 momentissa tarkoitetulla vakuudella, joka määrältään vastaa kymmentä prosenttia tai 17 §:n 3 momentissa tarkoitetun vakuuden osalta kahta prosenttia suostumuksen evänneiden asunto-osakkeen ostajien maksamien kauppahintojen yhteismäärästä. Jos asunto-osakkeiden kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, sovelletaan, mitä 17 §:n 4 momentissa säädetään.

Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on eväty aiheettomasti tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuin voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi. Kuluttajavalituslautakunta antaa kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain (42/1978) mukaisesti ratkaisusuosituksia vakuuden vapauttamista koskevissa asioissa.

Yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja, joka aiheuttomasti ja vastoin kuluttajavalituslautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan tästä perustajaosakkaalle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä.

18 a §

Vakuuden vapautuminen ilman suostumuksia

Vakuus vapautuu viimeistään 12 kuukauden kuluttua yhtiön kaikkien rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä, jos yhtiölle on valittu 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Vakuus ei kuitenkaan vapaudu, jos yhtiö tai asunto-osakkeen ostaja vastustaa vakuuden vapautumista ja saattaa asian hakemuksella kuluttajavalituslautakunnan tai tuomioistuimen käsiteltäväksi. Vapautumista vastustavan on ilmoitettava vastustuksestaan vakuuden antajalle tai sille talletuspankille, joka on vakuudeksi vastaanottanut pankkitalletuksen, sekä toimitettava vakuuden antajalle tai talletus-

pankille kuluttajavalituslautakunnan tai käräjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä säädetyn määräajan päättymistä uhalla, että vakuus muuten vapautuu.

18 b §

Vakuus osaomistusyhtiön osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä

Osaomistusyhtiön perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto-osakkeiden tai niiden osan kauppaa koskevien sopimusten täyttämistä asetetaan ostajien hyväksi tämän pykälän mukainen vakuus. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus.

Rakentamisvaiheen vakuus on asetettava ennen kuin osakkeita tai niiden osaa aletaan tarjota kuluttajan ostettavaksi, ja sen on oltava määrältään vähintään kymmenen prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuus vapautuu kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi. Perustajaosakkaan on toimitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle selvitys käyttöönottohyväksymisestä.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on vastattava vähintään kahta prosenttia rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesta urakkahinnasta. Vakuus vapautuu kahden vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kyseisen rakennuksen käyttöön otettavaksi, jollei ostaja 18 a §:ssä säädetyllä tavalla vastusta vakuuden vapautumista.

Jos vakuus ei riitä kaikkien korvaussaatavien kattamiseen, vakuus on jaettava saatavien mukaisessa suhteessa.

19 §

Vakuusjärjestelyt perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta

Perustajaosakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että ennen asunto-osakkeiden

ostettavaksi tarjoamisen alkamista osakeyhtiön ja asunto-osakkeen ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyyttömyytensä varalta tarkoitukseen soveltuva vakuutus tai annetaan pankkitakaus tai Kuluttajaviraston 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. Jos valtion tai kunnan viranomainen on perustajaosakkaana, se ei kuitenkaan ole velvollinen järjestämään vakuutta suorituskyyttömyytensä varalta.

19 a §

Suorituskyyttömyysvakuuden antajan vastuunrajoitukset

Vakuuden antaja saa rajoittaa vastuunsa osakkeenostajan ja hänen perheenjäsenensä asumiskuluista siten, että vakuudesta korvataan tarpeelliset ylimääräiset kulut enintään kuuden kuukauden ajalta. Vastuunsa kokonaismäärän vakuuden antaja saa rajoittaa siten, että se on vakuuden koko voimassaoloajalta 25 prosenttia 17 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskustannuksista. Vakuuden antajan vastuun enimmäismäärää saadaan tarkistaa kalenterivuositain Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin (2000=100) talotyyppi-indeksin asuinkerrostalo muutosta vastaavasti.

19 b §

Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuu suorituskyyttömyysvakuudessa

Vakuuden antaja saa vähentää 19 §:n 2 ja 3 momentin mukaisesti määräytyvästä vastuustaan osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuumäärän tämän pykälän mukaisesti. Osakeyhtiön omavastuu saa olla enintään kaksi prosenttia 17 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskustannuksista ja osakkeenostajan omavastuu enintään puolitoista

prosenttia asunto-osakkeesta tehdyn ensimmäisen kaupan velattomasta hinnasta. Osakeyhtiön ja osakkeenostajan omavastuumäärät saadaan tarkistaa kalenterivuositain 19 a §:n 2 momentissa tarkoitettua indeksin muutosta vastaavasti.

19 c §

Suorituskyyttömyysvakuus lisärakentamisessa

Edellä 19 §:ssä tarkoitettua vakuutuksen tai takauksen on 1 c §:n 1 momentissa tarkoitetuissa lisärakentamiskohteissa oltava voimassa, kunnes kymmenen vuotta on kulunut siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi uudet asuinhuoneistot käyttöönottetuiksi.

Vakuuden antaja vastaa asunto-osakkeen ostajille, yhtiön muille osakkeenomistajille ja yhtiölle aiheutuvista 19 §:n 2 momentissa tarkoitetuista kustannuksista siitä riippumatta, missä rakennuksen osassa lisärakentamisessa tapahtuneesta rakennusvirheestä aiheutuvat vahingot ilmenevät.

Vakuuden antajan 19 a §:n 2 momentissa tarkoitettu vastuun enimmäismäärä ja osakeyhtiön 19 b §:n 1 momentissa tarkoitettu omavastuu lasketaan niistä rakennuskustannuksista, jotka on merkittävä lisärakentamishankkeen taloussuunnitelmaan valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.

20 §

Osakkeenostajien kokous

Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutussopimukset. Osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Kutsu on lähetettävä tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kutsussa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija sekä kokouksessa

käsiteltävät muut asiat. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen. Osakkeenostajien kokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä.

21 §

Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa oikeus yhtiöjärjestyksen estämättä valita osakeyhtiölle tilintarkastaja, jonka toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, jolloin rakentamisvaihe päättyy. Osakkeenostajien valitsemasta tilintarkastajasta on muutoin voimassa, mitä yhtiökokouksen valitsemasta tilintarkastajasta säädetään. Tilintarkastajan palkkiosta ja tilintarkastajan työstä aiheutuvista muista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

22 §

Rakennustyön tarkkailija

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa 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 sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

23 §

Uuden hallituksen valitseminen ja väli-tilinpäätös

Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osakeyhtiön rakennukset käyttöön-
otettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman ai-

heetonta viivytystä kutsuttava koolle yhtiökokous, jonne on kutsuttava myös kaikki osakkeenostajat. Kutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat sekä ajankohta, jolloin vakuus 18 a §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen. Koolle kutsumisessa noudatetaan muutoin, mitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään. Yhtiökokouksessa on:

1) esitettävä yhtiön väli-tilinpäätös ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä;

2) annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta;

3) valittava yhtiölle hallitus ja tilintarkastajat jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Hallituksen vaalissa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvaa äänivaltaa perustajaosakkaan luovuttaman osakkeen osalta osakkeenostaja.

Tässä pykälässä tarkoitettua yhtiökokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä.

23 a §

Vahingonkorvausvelvollisuus

Jos yhtiön hallitus on laiminlyönyt kutsua koolle yhtiökokouksen 23 §:n 1 momentin mukaisesti, hallituksen jäsenet ovat velvollisia korvaamaan yhtiölle ja osakkeenostajille tästä aiheutuneen vahingon.

Vahingonkorvauksen sovittelusta ja korvausvastuun jakautumisesta kahden tai useamman kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

23 b §

Osaomistusyhtiön hallituksen tiedonantovelvollisuus rakentamisvaiheen päättyessä

Kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt osaomistusyhtiön rakennukset käyttöön-
otettaviksi, yhtiön hallituksen on ilman aiheetonta viivytystä lähetettävä osakkeiden tai niiden osan ostajille tiedoksi 23 §:n 1 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetut tiedot ja selvitykset. Lisäksi ostajille on ilmoitettava ajankohta, jolloin vakuus 18 b §:n mukaisesti vapautuu ilman ostajan suostumusta, ja miten ostajan tulee toimia halutessaan estää vakuuden vapautumisen.

3 luku

Varausmaksu, käsiraha sekä vakiokorvaus

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, jos:

1) joku on asuntoja ennakkomarkkinoitaessa varannut asunnon ja maksanut varauksensa vakuudeksi myyjälle sovitun rahasumman (*varausmaksu*);

2) joku on tehnyt ostotarjouksen asunnosta ja ostotarjouksensa vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (*käsiraha*);

3) joku on tehnyt ostotarjouksen asunnosta ja ostotarjouksensa vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (*vakiokorvaus*).

Varausmaksuun, käsirahaan ja vakiokorvaukseen liittyvistä välityслиikkeen oikeuksista ja velvollisuuksista säädetään kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa (1074/2000).

2 §

Pakottavuus

Tämän luvun säännöksistä ei voida sopimuksin poiketa tarjouksen tai varauksen tekijänä olevan kuluttajan vahingoksi, ellei jäljempänä toisin säädetä. Sama koskee myyjää, jos myytävä asunto ei kuulu hänen elinkeinotoimintaansa.

3 §

Käsirahan ja vakiokorvauksen merkitys

Jos kauppa tehdään, käsiraha on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa.

Jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijän puolella olevasta syystä, myyjällä on oikeus pitää käsiraha tai saada sovittu vakiokorvaus, 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 riippumatto-

masta 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. Jos käsirahan sijasta on sovittu vakiokorvauksesta, myyjän on tässä momentissa säädetyin edellytyksin suoritettava tarjouksen tekijälle sovittua vakiokorvausta vastaava rahamäärä.

Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin 2 tai 3 momentissa tarkoitettuun seuraamukseen. Jos myyjä on yksityishenkilö ja tarjouksen tekijä on kuluttaja, he voivat kuitenkin erikseen sopia siitä, että kaupasta vetäytyvän on korvattava vastapuolelleen tälle aiheutunut todellinen vahinko.

3 a §

Varausmaksun merkitys

Jos kauppa tehdään, varausmaksu on kokonaisuudessaan laskettava osaksi kauppahintaa. Jos kauppa jää syntymättä, myyjän on viipymättä palautettava varausmaksu.

4 §

Kielto vastaanottaa käsirahana tai varausmaksuna vekseliä tai muuta juoksevaa sitoumusta

Käsirahana tai varausmaksuna ei saa ottaa vekselisitoumusta eikä muuta sitoumusta, jonka luovutus tai panttaus rajoittaa tarjouksen tai varauksen tekijän oikeutta tehdä 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua varauksen, ostotarjouksen tai sopimuksen perusteella väitteitä sitoumuksen vilpittömässä mielessä haltuunsa saanutta kohtaan.

6 §

Eräiden rahamäärien yläraja

Tarjouksen tekijä voi 3 §:n 2 momentin nojalla menettää enintään neljä prosenttia tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta. Sama yläraja koskee hyvitystä, jonka myyjä voi

joutua suorittamaan tarjouksen tekijälle 3 §:n 3 momentin nojalla.

4 luku

Uuden asunnon kauppa

Yleiset säännökset

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun:
1) perustajaosakas rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa; tai

2) elinkeinonharjoittaja muuten myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.

Mitä tässä luvussa säädetään asunnon kaupasta, sovelletaan myös, jos samassa yhteydessä myydään osake tai osuus, joka oikeuttaa hallitsemaan asumiseen läheisesti liittyviä tiloja, kuten asuinrakennusten yhteydessä olevia autotalleja tai varastotiloja.

Käytetyn asunnon kauppaa koskevien säännösten soveltamisesta uuden asunnon kauppaan eräissä tapauksissa säädetään 6 luvun 1 §:n 1 momentin 2 kohdassa.

3 §

Velvollisuus vakuuden täydentämiseen

Jos asunto myydään asuntoyhteisöstä, joka on ollut 2 luvun mukaisen sääntelyn alainen, ja rakentamisvaiheen päättymisestä on kulu-
nut vähemmän kuin yksi vuosi, myyjän on ennen kaupantekoa asetettava ostajan ja yhteisön hyväksi 2 luvun 17 §:n mukaista vakuutta vastaava vakuus asunnon kauppaa koskevan sopimuksen täyttämiseksi. Erillistä vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos 2 luvun 17 §:n mukaisesti asetettu vakuus riittää kattamaan tässä pykälässä tarkoitettun kaupan tai jos asunto myydään osaomistusyhteisöstä.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun vakuuteen on vastaavasti sovellettava, mitä 2 luvun 17, 17 a, 18 ja 18 a §: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 päättyy sitä ennen, vakuus on jäljellä olevan ajan voimassa vain ostajan hyväksi.

3 a §

Suorituskyvyttömyysvakuus

Jos asuntoa myydään tai muuten markkinoidaan kuluttajalle sellaisesta asuntoyhteisöstä, joka ei ole ollut 2 luvun sääntelyn alainen, myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että yhteisön ja ostajien hyväksi otetaan hänen suorituskyvyttömyytensä varalta 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus. Vakuus on asetettava ennen kuin asuntoyhteisön rakennukselle tai lisää rakennetuille asunnoille haetaan rakennusvalvontaviranomaiselta lopputarkastelmusta. Vakuutta ei tarvita, jos kysymys on lisärakentamisesta ja asuntoja myy tai muuten markkinoi se asuntoyhteisö, jolle uudet asunnot on rakennettu.

4 §

Asunnon hallinnan sekä osakekirjan tai muun asiakirjan luovutus

Jollei toisin ole sovittu, myyjä ei ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa, ennen kuin kauppahinta maksetaan, tai 29 §:n 3 momentissa tarkoitettun erän osalta, ennen kuin se talletetaan mainitun momentin mukaisesti. Kauppahintaan rinnastetaan sellaiset ostajan velvoitteet, jotka perustuvat myyjän kanssa tehtyyn sopimukseen lisä- tai muutostöiden tekemisestä ja jotka on sovittu maksettaviksi viimeistään samana ajankohtana kuin kauppahinta. Myyjän on kuitenkin luovutettava asunnon hallinta ostajalle, jos lisä- tai muutostöitä ei ole myyjän sopimusrikkomuksen vuoksi suoritettu loppuun silloin, kun kauppahinta pitäisi maksaa.

Ostajan oikeudesta saada osakekirja tai osuuskirja 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 hallinto-oikeutta osoittavat asiakirjat ostajalle samalla, kun asunnon hallinta luovutetaan.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

Ostajan velvollisuudesta suorittaa varainsiirtoveroa säädetään varainsiirtoverolaissa (931/1996).

Uuden asunnon virhe

15 §

Asuntoa koskevat tiedot

Asunnossa on virhe myös, jos:

2) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta seikasta, joka hänen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) mukaan olisi pitänyt antaa, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

17 a §

Tiedot takuusta

Takuusta on selkeästi käytävä ilmi:

1) takuun sisältö sekä se, että ostajalla on lain mukaiset oikeudet ja että takuulla ei rajoiteta näitä oikeuksia;

2) takuun antaja, voimassaoloaika ja -alue sekä muut takuuseen perustuvien vaatimusten esittämisen kannalta tarpeelliset tiedot.

Ostajan pyynnöstä takuu on annettava kirjallisesti tai sähköisesti siten, että tietoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät ostajan saatavilla.

Ostajalla on oikeus vedota takuuseen, vaikka se ei täyttäisi tässä pykälässä säädettyjä vaatimuksia.

18 §

Vuositarkastus

Myyjän on järjestettävä vuositarkastus,

jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus on toimitettava aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen tai lisää rakennetut asunnot käyttöönotettavaksi. Myyjän on ilmoitettava vuositarkastuksen ajankohdasta ostajalle, asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle vähintään kuukautta ennen sen toimittamista. Vakuuden antajan edustajalla on oikeus olla läsnä vuositarkastuksessa.

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ja asuntoyhteisön ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Ostajalle, asuntoyhteisölle ja 2 luvun 19 §:ssä tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden antajalle on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautukset kohtuullisessa vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

18 a §

Virhe asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa

Jos virhe ilmenee asuntoyhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, yhteisöllä on ostajan sijasta oikeus vedota virheeseen. Yhteisöön sovelletaan tällöin, mitä 19, 20, 22—24 ja 26 §:ssä säädetään ostajasta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus vaatia 1 momentissa tarkoitetun virheen oikaisemista tai muita virheen seuraamuksia, kunnes asuntoyhteisölle on valittu 2 luvun 23 §:ssä tarkoitettu hallitus. Myös sen jälkeen kun puhevalta on hallinnon luovutuksen johdosta siirtynyt yhteisölle, ostajalla on oikeus saada korvaus kuluista, jotka hänelle on aiheutunut virheen johdosta tehdyistä toimenpiteistä. Mitä tässä momentissa säädetään, ei koske asunnon osaomistusyhteisössä ostanutta ostajaa.

Jos asuntoyhteisö ei käytä 1 momentissa säädettyä oikeuttaan, ostajalla on oikeus vedota sellaiseen virheeseen, jolla on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon.

18 b §

Asuntoyhteisön oikeus vaatia virheen oikaisemista ostajan lukuun

Asuntoyhteisöllä on oikeus vaatia ostajan lukuun myös sellaisen virheen oikaisemista, joka ilmenee ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, jos virheen oikaiseminen on välttämätöntä.

19 §

Virheilmoitus

Jos asunnossa ilmenee virhe, jota ostajan ei voida edellyttää havainneen vuositarkastuksessa tai sitä ennen, hän menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.

22 §

Myyjän velvollisuus oikaista virhe

Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi yhteisön muulle osakkaalle tai jäsenelle haittaa, joka on suhteettoman suuri verrattuna virheen merkitykseen ostajalle tai asuntoyhteisölle, oikaisu edellyttää tällaisen osakkaan tai jäsenen suostumusta. Jos virheen oikaisemisesta aiheutuisi mainitunlaista haittaa rakennuksen yhteisissä tiloissa, oikaisu edellyttää asuntoyhteisön suostumusta.

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. Asuntoyhteisön ja sen muun osakkaan tai jäsenen suostumuksen osalta noudatetaan, mitä 22 §:n 2 momentissa säädetään.

25 §

Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi

Jos osaomistusasunnon virhettä ei oikaista eikä virhe ole sellainen, joka oikeuttaisi ostajan purkamaan kaupan, ostajalla on oikeus hinnanalennuksen sijasta saada kohtuullinen korvaus virheen aiheuttamasta haitasta.

Ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain (633/1982) 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

27 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe myös, jos sellaisen asuntoyhteisön taloudellinen tila, johon tämän lain 2 luvun säännöksiä sovelletaan, rakentamisvaiheen päättyessä on heikompi kuin 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 myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. Ostajan laiminlyönnillä ei kuitenkaan ole tällaista vaikutusta, jos myyjä tai joku hänen puolelleen on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti.

28 §

Oikeudellinen virhe

Ostaja ei saa vedota oikeudelliseen virheeseen.

seen, ellei hän ilmoita myyjälle virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt havaita se. 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.

29 §

Kauppahinnan maksuajankohta ja omistuksenpidätys ehdon voimassaolo

Kauppahinnasta vähintään kymmenen 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. Jos asunnon kauppahinta on vähemmän kuin 70 prosenttia velattomasta hinnasta, kauppahintana pidetään edellä mainittuja kauppahintaeriä laskettaessa rahamäärää, joka vastaa 70 prosenttia myydyn asunnon velattomasta hinnasta. Myyjä saa nostaa talletetun summan ja sille mahdollisesti kertyneen talletuskoron pankista aikaisintaan kuukauden kuluttua siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu ostajalle, jollei ostaja käytä 21 §:n mukaista oikeuttaan pidättyä maksusta ja kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä myyjälle.

30 §

Hinnankorotusehdot

Jos asunto myydään asuntoyhteisöstä, johon sovelletaan tai johon on sovellettu 2 luvun säännöksiä taloussuunnitelmasta, ehto, jonka mukaan myyjällä on oikeus määrätyn edellytyksin korottaa sovittua kauppahintaa,

on mitätön. Yhteisön taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

Myytäessä asunto muusta asuntoyhteisöstä rakentamisvaiheessa hinnankorotusehto on pätevä, jos korotus perustuu:

1) sellaiseen lain muutoksesta, viranomaisen päätöksestä tai rakennustyötä kohdanneesta ennalta-arvaamattomasta ja ylivoimaisesta esteestä johtuvaan rakennuskustannusten nousuun, jonka perusteella myyjä on rakentamista koskevan sopimuksen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan;

2) sellaiseen laissa sallittuun rahanarvon muutoksen huomioon ottamiseen, jonka perusteella myyjä on rakentamista koskevan sopimuksen ehtojen mukaan velvollinen maksamaan korotetun hinnan; taikka

3) sellaiseen lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä johtuvaan muuhun kustannusten lisäykseen, jota myyjän ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Hinnankorotuksesta ja sen perusteesta on ilmoitettava ostajalle viipymättä.

36 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan tai ostaja peruuttaa kaupan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta. Jos kauppa puretaan, myyjän on lisäksi 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 kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ja ostaja on saanut asunnosta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat.

Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia

tai hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on kaupan purkamisen yhteydessä suoritettava niistä ostajalle kohtuullinen korvaus.

5 luku

Muut säännökset asunnon ensimmäisen myyjän ja laitetoimittajan vastuusta

3 §

Asunnon ensimmäisen myyjän virhevastuu myöhemmälle ostajalle

— — — — —
Ostajalla ei kuitenkaan ole tällaista oikeutta:

— — — — —
2) siltä osin kuin asunnon ensimmäinen myyjä on jo hyvittänyt virheen asunnon aikaisemmalle omistajalle tai asuntoyhteisölle;
— — — — —

4 §

Virheilmoitus

Ostaja menettää oikeutensa esittää vaatimuksia 3 §:n nojalla, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan 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.

5 §

Vakuuden voimassaolo myöhemmän ostajan hyväksi

Tämän lain 2 luvun 17, 18 b, 19 tai 19 c §:n taikka 4 luvun 3 tai 3 a §:n mukainen vakuus on voimassa myös sellaisen ostajan hyväksi, joka mainittujen lainkohtien mukaisena vakuuden voimassaoloaikana on ostanut asunnon kolmannelta henkilöltä.

6 luku

Käytetyn asunnon kauppa

1 §

Luvun soveltamisala

Tämän luvun säännöksiä sovelletaan, kun:
1) asunto myydään käytettynä; taikka
2) muu kuin elinkeinonharjoittaja myy asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen tai uudisrakentamiseen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen.
Sillä, joka ostaa asunnon käytettynä perustajaosakkaalta, on oikeus esittää asunnon virheen perusteella vaatimuksia 4 luvun säännösten mukaisesti. Käytetyn asunnon muulta kuin perustajaosakkaalta ostaneen ostajan oikeudesta esittää vaatimuksia asunnon ensimmäiselle myyjälle säädetään 5 luvussa.

5 §

Asunnosta aiheutuvat kustannukset

— — — — —
Ostajan velvollisuudesta suorittaa varainsiirtovero säädetään varainsiirtoverolaissa.

14 §

Virheilmoitus

Ostaja ei saa vedota virheeseen, ellei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan 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 ja siihen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kahden vuoden kuluessa siitä, kun asunnon hallinta on luovutettu hänelle, hän menettää oikeutensa vedota siihen. Jos asunto on jo kauppaan tehtäessä ostajan hallinnassa, kahden vuoden määräaika alkaa kulua kaupantekoaikahodasta. 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.

16 §

Hinnanalennus ja kaupan purku virheen vuoksi

Ostajalla on oikeus virhettä vastaavaan tai muuten virheeseen nähden määrältään kohtuulliseen hinnanalennukseen. Ostajalla on oikeus saada hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle korkolain 3 §:n 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona myyjä vastaanotti kauppahinnan.

Osaomistusasunnon ostajan oikeudesta saada hinnanalennuksen sijasta korvausta virheen aiheuttamasta haitasta säädetään 4 luvun 25 §:n 2 momentissa.

Ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, ostajalla on oikeus purkaa kauppa 4 luvun 25 §:ssä säädetyn edellytyksin.

18 §

Elinkeinonharjoittajan vastuu asunnossa tehdyistä korjaus- ja parannustoista

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja myyjä on ennen kauppaan tehnyt tai teettänyt asuntoon korjaus- tai parannustoita, ostajalla on oikeus vaatia näissä töissä ilmenevän virheen oikaisemista ja myyjällä on oikeus oikaista virhe siten kuin 4 luvun 22—24 §:ssä säädetään.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja myyjä suorittaa ostajan tilauksesta asuntoon korjaus- ja parannustoita, on voimassa, mitä eräistä kuluttajasopimuksista säädetään kuluttajansuojalain 8 luvussa.

20 §

Taloudellinen virhe

Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos:

1) myyjä ennen kaupantekoa on 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 asuntoyhteisön taloudellisesta tilasta, ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan;

2) myyjä ennen kaupantekoa on jättänyt antamatta ostajalle tiedon 1 kohdassa tarkoitettua seikasta, josta hänen täytyy olettaa tietneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon ottaen huomioon hänen mahdollisuutensa saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa kauppaan edeltävässä selonotossa sekä muut seikat, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; taikka

3) asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja, kaupan kohteessa on 1 momentin 2 kohdan säännöksistä riippumatta taloudellinen virhe aina, jos myyjä on jättänyt antamatta sellaisen 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua seikkaa koskevan tiedon, jonka hän asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen mukaan olisi ollut velvollinen antamaan, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Jos kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, sovelletaan, mitä tässä luvussa virheestä säädetään.

25 §

Myyjän oikeus vahingonkorvaukseen

Jos myyjänä on elinkeinonharjoittaja ja ostajana kuluttaja, ostajan vahingonkorvausvelvollisuudesta on voimassa, mitä 4 luvun 35 §:ssä 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 mukaisesti.

27 §

Muun kuin myyjän antamat tiedot

Säännöksiä myyjän vastuusta ennen kaupan pantekoa annetuista tai antamatta jätetyistä tiedoista sovelletaan myös, kun tiedot on antanut tai laiminlyöntiin on syylistynyt myyjän toimeksiannosta kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysliike tai muu myyjän edustaja ja myös, kun myyjän tai hänen edustajansa antamat tiedot sisältyvät isännöitsijätodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena.

Kiinteistönvälitysliikkeen korvausvastuusta säädetään kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun yhteisön ja sen edustajan korvausvastuusta säädetään 7 luvussa.

28 §

Täydentävät säännökset kaupan purkamisesta

Jos kauppa puretaan tai ostaja peruuttaa kaupan, myyjän on palautettava saamansa kauppahinta. Jos kauppa puretaan, 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 1 momentissa tarkoitetut asiakirjat hallintaansa, hänen on luovutettava ne takaisin myyjälle.

Jos kauppa puretaan sen jälkeen, kun asunto on luovutettu ostajan hallintaan, ja ostaja on saanut asunnosta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on suoritettava siitä myyjälle kohtuullinen korvaus. Ostajan pur-

kaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat.

7 luku

Erinäiset säännökset*Panttina olevan asunnon myynti*

2 a §

Pantinhaltijan tiedonantovelvollisuus ja vastuu

Mitä tässä laissa säädetään myyjän vastuusta, ei koske pantinhaltijaa hänen myydessään panttina olevan asunnon.

Pantinhaltijan on ennen kaupan päättämistä ilmoitettava ostajalle, että kysymys on pantin myymisestä ja että pantinhaltijan vastuu perustuu niihin tietoihin, jotka hän on antanut tai jotka hän olisi ollut velvollinen antamaan asuntoa myydessään. Jos pantinhaltija on ammattimainen luotonantaja ja asuntoa markkinoidaan kuluttajille, tiedonantovelvollisuudesta on lisäksi voimassa, mitä asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädetään.

Pantinhaltija on velvollinen korvaamaan 2 momentissa tarkoitetun tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä ostajalle aiheutuneen vahingon. Sama on voimassa, jos pantinhaltija on antanut ostajalle virheellisiä tietoja asunnosta tai laiminlyönyt antaa ostajalle tiedon sellaisesta olennaisesta kauppaan vaikuttavasta seikasta, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon.

Rangaistussäännökset

5 §

Ostajansuojasäännösten rikkominen

Jos perustajaosakas 2 luvun 11 §:n 1 tai 2 momentin vastaisesti luovuttaa tai panttaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavan yhteisösuuden taikka jättää täyttämättä 2 luvun 15 §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuutensa, hä-

net on tuomittava *ostajansuojasäännösten rikkomisesta* sakkoon tai vankeuteen enintään yhdeksi vuodeksi, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta.

Ostajansuojasäännösten rikkomisesta tuomitaan myös:

1) se, joka tarjoaa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta kuluttajan ostettavaksi ennen kuin 2 luvussa tarkoitetut turva-asiakirjat on luvun säännösten mukaisesti luovutettu säilytettäväksi;

2) se, joka markkinoi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta kuluttajalle 4 luvun 3 a §:n vastaisesti ilman, että asuntoyhteisön ja ostajien hyväksi on asetettu 2 luvun 19 §:n mukainen vakuus; tai

3) elinkeinonharjoittaja, joka yleisölle markkinoimalla tarjoaa asunto-osaketta kuluttajan merkittäväksi.

Vakuuksiin liittyvät säännökset

6 §

Ohje vakuuksista

Kuluttajaviraston on laadittava ohje 2 ja 4 luvussa säädetyistä vakuuksista ja yhteistoiminnassa kuntien rakennusvalvontaviranomaisten kanssa huolehdittava siitä, että ohjeita on ennen rakentamisen aloittamista niiden saatavilla, jotka rakentavat tai rakennuttavat asuntoja.

7 §

Todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta

Perustajaosakkaan tai muun 4 luvussa

Helsingissä 7 päivänä lokakuuta 2005

tarkoitettun myyjän on huolehdittava siitä, että rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetaan loppukatselmuksen yhteydessä todistus 2 luvun 19 §:n tai 4 luvun 3 a §:n mukaisesti asetetusta suorituskyvyttömyysvakuudesta. Turva-asiakirjojen säilyttäjän tai 4 luvun 3 a §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa vakuuden antajan on pyynnöstä annettava todistus vakuudesta. Todistuksesta on käytävä ilmi, mitä rakentamishanketta todistus koskee, minkälainen vakuus on asetettu ja kenen hyväksi se on voimassa. Rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuudesta ilmoittaa todistuksen puuttumisesta Kuluttajavirastolle määrätään Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammiukuuta 2006.

Lain 2 luvun säännöksiä ei sovelleta, jos asuntoyhteisön osakkeita tai osuuksia taikka asuntoyhteisölle lisää rakennettavia asuinhuoneistoja on ryhdytty tarjoamaan kuluttajan ostettaviksi ennen lain voimaantuloa.

Lain 3 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn varaukseen tai ostotarjoukseen.

Lain 4 luvun 3 a §:n ja 7 luvun 7 §:n säännöksiä ei sovelleta, jos rakennusta tai lisää rakennettavia asuinhuoneistoja koskeva rakennuslupa on myönnetty ennen lain voimaantuloa.

Lain 4—6 luvun säännöksiä ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyyn sopimukseen.

Lain 7 luvun 2 a §:n säännöksiä pantinhaltijan vastuusta ei sovelleta vahinkoihin, jotka aiheutuvat pantinhaltijan menettelystä ennen lain voimaantuloa.

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Leena Luhtanen*

N:o 796

Laki**kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 7 päivänä lokakuuta 2005

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15 päivänä joulukuuta 2000
annetun lain (1074/2000) 18 §:n otsikko sekä
lisätään lakiin uusi 17 a ja 17 b § seuraavasti:

17 a §

Vakiokorvaus

Jos ostotarjouksen tekijä sitoutuu asunto-
kauppalain (843/1994) 3 luvun 1 §:n 1 mo-
mentin 3 kohdassa tarkoitetun vakiokorvauk-
sen suorittamiseen, välitysliikkeen tulee tar-
jouksen vastaanottaessaan huolehtia siitä, että
tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan
tarjouksen tekijän antama sitoumus vakiokor-
vauksen suorittamisesta sekä kaikki tarjouk-
sen ehdot. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos
tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvolli-
suuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta
haittaa.

Jos kauppa ei synny tarjouksen tekijästä
johtuvasta syystä ja toimeksiantaja saa sovi-
tun vakiokorvauksen, saa välitysliikkeelle
toimeksiantosopimuksen mukaan mahdolli-
sesti tuleva osuus olla enintään puolet tästä
korvauksesta, kuitenkin enintään sovitun vä-
lityspalkkion määrä.

Mitä tässä pykälässä säädetään, ei sovel-
leta, jos välityskohde on kiinteistö.

17 b §

Varausmaksu ennakkomarkkinoinnissa

Välitysliikkeen tulee vastaanottaessaan toi-
meksiantajan lukuun asuntokauppalain 3 lu-
vun 1 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun
varausmaksun huolehtia siitä, että varauksesta
laaditaan asiakirja, johon otetaan varauksen
ehdot. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos varaus
on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden
täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa.

Sen jälkeen kun välitysliike on vastaanot-
tanut varausmaksun, liike ei saa ottaa kenel-
täkään muulta varausmaksua asunnosta ennen
kuin varausmaksu on palautettu varauksen
tekijälle.

Jos kauppa jää syntymättä, välitysliikkeen
on palautettava varausmaksu viipymättä va-
rauksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole
luovutettu myyjälle.

18 §

*Varausmaksu vuokrasopimuksen tai muun
käyttöoikeussopimuksen tekemiseksi*

— — — — —

Lakia ei sovelleta ennen lain voimaantuloa
tehtyyn varaukseen tai ostotarjoukseen.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tam-
mikuuta 2006.

Helsingissä 7 päivänä lokakuuta 2005

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Leena Luhtanen*

N:o 797

Laki**kuluttajavalituslautakunnasta annetun lain 1 ja 1 a §:n muuttamisesta**

Annettu Helsingissä 7 päivänä lokakuuta 2005

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kuluttajavalituslautakunnasta 20 päivänä tammikuuta 1978 annetun lain (42/1978) 1 §:n 1 momentin 3—5 kohta ja 1 a §:n 2 momentti, sellaisina kuin ne ovat, 1 §:n 1 momentin 3—5 kohta laissa 343/2002 ja 1 a §:n 2 momentti laissa 909/1995, sekä
lisätään 1 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laeissa 20/1994 ja 363/1999 ja mainitussa laissa 343/2002, uusi 6 kohta seuraavasti:

1 §

Kuluttajavalituslautakunnan tehtävänä on:

3) antaa ratkaisusuosituksia asunnon kaupan liittyviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka kuluttajat, asuntoyhteisöt taikka asunnon myyjinä tai tarjoajina ovat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäväksi;

4) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä sekä 4 luvun 3 ja 3 a §:ssä tarkoitetun vakuuden käyttöönottoa samoin kuin 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;

5) antaa ratkaisusuosituksia asuntokauppalain 7 luvun 1 §:ssä tarkoitettua takautumisoikeutta koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, jotka asunnon myyjänä ovat yksityishenkilöt saattavat lautakunnan käsiteltäväksi;

6) antaa ratkaisusuosituksia korkolain (633/1982) 11 §:ssä tarkoitettua viivästyskoron sovittelua koskeviin yksittäisiin riita-asioihin, joita velalliset saattavat lautakunnan käsiteltäväksi, edellyttäen, että velallisen sovitteluvaatimukseen sisältyy ainakin yksi kuluttajasaatava.

1 a §

Asuntokauppaosasto käsittelee lautakunnan toimivaltaan kuuluvat:

1) 1 §:n 1 momentin 3—5 kohdassa mainitut asiat;

2) kuluttajansuojalain (38/1978) 9 luvussa tarkoitettuja sopimuksia koskevat asiat;

3) kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) 1 §:ssä tarkoitettuja toimeksiantoja sekä välitysliikkeen suoritusta koskevat asiat;

4) 1—3 kohdassa tarkoitettuja asioita koskevat lausunnot.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2006.

Helsingissä 7 päivänä lokakuuta 2005

Tasavallan Presidentti
TARJA HALONEN

Oikeusministeri *Leena Luhtanen*

SDK/SÄHKÖINEN PAINOS

JULKAISIJA: OIKEUSMINISTERIÖ

N:o 795—797, 3 arkkia

EDITA PRIMA OY, HELSINKI 2005

EDITA PUBLISHING OY, PÄÄTOIMITTAJA JARI LINHALA

ISSN 1455-8904