

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsköp

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att lagen om bostadsköp ändras. Målet är att förbättra funktionaliteten hos bestämmelserna om skyddet för köpare och bostadsaktiebolag och att avlägsna oklarheter som observerats i tillämpningen. Propositionen baserar sig på skrivningen i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering, enligt vilken lagen om bostadsköp (843/1994) ska uppdateras (Ett starkt och engagerat Finland, s. 130).

I propositionen föreslås det att det ska vara obligatoriskt att anlita en observatör för byggnadsarbetet. Den stiftande delägaren ska säkerställa att bolaget senast när man börjar bjuda ut till försäljning har en observatör för byggnadsarbetet. Dessutom preciseras observatörens uppgifter. Aktiebolaget och aktieköparen har rätt att av observatören få ersättning för skada som observatören har orsakat vid utförandet av uppgifterna, till den del ersättning inte kan fås av någon annan ansvarig eller ur säkerheter.

Ändringar föreslås i bestämmelserna om frigörande av säkerheter. Nytt är bl.a. att säkerheten för byggnadsfasen eller säkerheten för tiden efter byggnadsfasen efter att säkerhetens minimigiltighetstid löpt ut kan hållas inne med ett belopp som inte avsevärt överstiger de krav som köparna och bolaget ställer och som omfattas av säkerheten.

Det föreslås att bestämmelserna om självrisk i insolvenssäkerhet ändras. Med insolvenssäkerheten täcks i fortsättningen byggnadsfel som upptäckts till den del de överstiger självrisken.

Det föreslås att bestämmelserna om årsgranskning preciseras och utvidgas. Dessutom föreslås det att det till lagen fogas nya bestämmelser om eftergranskning.

I fråga om s.k. mellanformsavtal föreslås tillägg till kapitlet om reserveringsavgift, handpenning samt standardsättning i lagen om bostadsköp. Bestämmelserna i kapitlet ska tillämpas på den avgift som tas ut på förhand för rätt att köpa en bostad eller en andel av en bostad senare, förutsatt att det därtill har ingåtts ett hyresavtal om besittning av bostaden. Till lagen fogas också bestämmelser om minimivillkoren för avtal som innehåller en sådan avgift samt om skyldigheten att lämna uppgifter före ingående av ett sådant avtal.

Dessutom föreskrivs det i lagen om upphörandet av säljarens ansvar. Till paragrafen om ekonomiskt fel vid köp av begagnad bostad fogas som en ny punkt hemligt ekonomiskt fel.

Den föreslagna lagen avses träda i kraft omkring sex månader efter det att den har antagits och stadfästs.

Lag om ändring av lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 6 § och 19 b § 3 mom. samt 4 kap. 18 § 2 mom., sådana de lyder, 2 kap. 6 § och 4 kap. 18 § 2 mom. i lag 795/2005 samt 2 kap. 19 b § 3 mom. i lag 941/1997, *ändras* 2 kap. 5 §, 6 a §, 7 §, 8 § 2 mom., 11 a § 5, 8 och 9 punkten, 14 § 2 och 4 mom., 15 § 3 och 4 mom., 17 a § 3 mom., 18 §, 18 a §, 19 b § 2 mom., 20 § 1 mom., 21 § 1 mom., 22 §, 3 kap. 4 § 1 mom., 4 kap. 4 § 3 mom., 7 § 2 mom., 8 § 4 mom., 18 § 1 och 3 mom., 18 a § 1 mom., 20 §, 27 § 3 mom., 28 § 2 mom., 29 § 1 mom., 34 § 3 mom., 35 § 3 mom., 5 kap. 4 § 2 mom., 6 kap. 14 § 3 mom. och 7 kap. 7 §,

av dem 2 kap. 5 och 7 § samt 8 § 2 mom., 11 a § 5, 8 och 9 punkten, 15 § 4 mom., 17 a § 3 mom. samt 18 och 18 a §, 21 § 1 mom., 22 § 1 mom., 3 kap. 4 § 1 mom., 4 kap. 18 § 1 mom., 18 a § 1 mom., 27 § 3 mom. och 28 § 2 mom. samt 6 kap. 14 § 3 mom. sådana de lyder i lag 795/2005, 2 kap. 6 a §, 4 kap. 4 § 3 mom., 29 § 1 mom. och 34 § 3 mom. sådana de lyder i lag 1331/2018, 4 kap. 18 § 3 mom. sådant det lyder i lag 941/1997, 2 kap. 19 b § 2 mom. sådant det lyder i lag 1606/2009, 2 kap. 20 § 2 mom. sådant det lyder i lag 1401/2009 samt 7 kap. 7 § sådan den lyder i lag 755/2023, samt

fogas till 2 kap. 11 a §, sådan den lyder i lag 795/2005, nya 2 a, 2 b och 7 a punkter, till 2 kap. 15 § ett nytt 5 mom., till 2 kap. nya 22 a och 22 b §, till 3 kap. 1 § 1 mom., sådant det lyder i lag 795/2005, en ny 4 punkt, till 3 kap. nya 3 b, 7 och 8 § samt till 3 kap. 6 §, sådan den lyder i lag 795/2005, ett nytt 3 mom., till 4 kap. nya 18 c, 18 d, 18 e, 18 f, 18 g, 18 h och 18 i §, till 4 kap. en ny mellanrubrik före 18 § och en ny mellanrubrik före 24 §, till 6 kap. 20 § 1 mom., sådant det lyder i lag 795/2005, en ny 4 punkt som följer:

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

5 §

Utlämnande av uppgifter i skyddsdokumentet

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

6 a §

Registreringar och anteckningar i aktielägenhetsregistret

Den som förvarar skyddsdokumentet ska utan dröjsmål för anteckning i det aktielägenhetsregister som avses i 4 § i lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) anmäla en begränsning enligt vilken registreringar och anteckningar av aktier får föras in i registret bara efter anmälan från den som förvarar skyddsdokumentet. På rättshandlingar som utförts medan en sådan begränsning gäller ska bestämmelserna i 12 § i lagen om ett bostadsdatasystem om rättsverkningar av registrering inte tillämpas.

Förvararen får inte utan säljarens samtycke anmäla köparens förvärv till aktielägenhetsregistret förrän det har utretts att köparen har fullgjort sin skyldighet att betala köpesumman samt andra därmed jämförbara skyldigheter enligt köpeavtalet. Detsamma gäller förvararen, om förvararen känner till att köparen har skyldigheter som grundar sig på ett avtal med en stiftande delägare om utförande av tilläggs- eller ändringsarbeten och som enligt avtalet ska betalas senast vid samma tidpunkt som köpesumman. Förvararen ska dock anmäla köparens förvärv till aktielägenhetsregistret, om tilläggs- eller ändringsarbeten inte har utförts på grund av en stiftande delägares avtalsbrott när köpesumman ska betalas.

Om en aktie är föremål för panträtt, utmätning eller säkerhetsåtgärder ska den som förvarar skyddsdokumentet 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.

Den anteckning som avses i 1 mom. ska strykas när köparens förvärv förs 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 skyddsdokumentet. Om en aktie är föremål för panträtt, utmätning eller säkerhetsåtgärder tillämpas dessutom förfarandet enligt 3 mom.

I fråga om delägarbostäder gäller begränsningen enligt 1 mom. så länge delägarförhållandet fortgår. Förvararen ska anmäla köparens förvärv samt vid behov pantsättningen för registrering under de förutsättningar som anges i 2 och 3 mom., när äganderätten till aktierna har övergått i sin helhet till köparen.

7 §

Arvoden för förvararens uppdrag

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

8 §

Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen

Sedan en eller flera aktier har sålts till en konsument får det sammanlagda skuldbelopp som har uppgetts i den deponerade ekonomiplanen och andra ansvarsförbindelser ökas endast om alla aktieägare skriftligen samtycker till den föreslagna ändringen. Aktieägarnas samtycke behövs dock inte för att lägga de arvoden som betalas till den revisor och den observatör för byggnadsarbetet som aktieköparna valt och övriga kostnader som deras arbete orsakar till bolagets utgifter enligt 21 § 1 mom. och 22 § 2 mom.

11 a §

Innehållet i ett köpeavtal

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

2 a) säljarens och köparens kontaktuppgifter

2 b) köparens e-postadress eller en annan elektronisk adress till vilken kallelsen till aktieköparstämman, årsgranskningstämman och eftergranskningstämman protokoll samt övriga handlingar kan sändas samt andra elektroniska kontaktuppgifter och kommunikationsmedel till vilka en i 4 kap. 18 i § 4 mom. och 18 f § 4 mom. avsedd avisering kan sändas,

5) köparens rätt att få upplysningar ur skyddsdokumentet och ur den förteckning som avses i 15 § 3 mom. samt uppgifter om den som förvarar skyddsdokumentet och adressen till förvaringsstället,

7 a) bolagets observatör för byggnadsarbetet,

8) köparnas rätt att vid den stämma som avses i 20 § välja revisor och byta observatör för byggnadsarbetet,

9) säljarens skyldighet att ordna årsgranskning och eftergranskning samt information om bestämmelserna om reklamation i 4 kap. 18, 18 c–18 f, 18 h–18 i och 19 §.

14 §

Verkningar av en stiftande delägars konkurs

Om konkursboet inte enligt 1 mom. tillträder köpeavtalen, får varje aktieköpare häva sitt köp. Varje aktieköpare har dessutom på grund av en stiftande delägars befarade dröjsmål rätt att häva köpet under de villkor som anges i 4 kap. 9 § även i det fall att konkursboet i enlighet med 1 mom. har meddelat att det vill tillträda köpeavtalen för aktierna, om det på förhand finns vägande skäl att anta att ett dröjsmål som ger rätt till hävning kommer att ske. Om konkursboförvaltaren frågar om aktieköparen trots dröjsmålet godtar att

avtalet fullgörs inom en viss tid och köparen inte svarar inom skälig tid efter att ha fått förfrågan, får köparen inte häva köpet om konkursboet fullgör avtalet inom den angivna tiden.

De aktieköpare som avses i 3 mom. ska för de aktier som de har köpt betala ett belopp som motsvarar aktiernas värde enligt byggnadsprojektets färdighetsgrad vid den tidpunkt då konkursen inleddes. Från dessa belopp ska dock avdrag göras för den skuld som den stiftande delägaren har till aktiebolaget enligt lagen om aktiebolag. Avdragen ska göras i förhållande till köpesummornas storlek. De aktieköpare som redan har betalt mera av köpesumman än det ovan angivna beloppet har rätt att återfå skillnaden med ränta enligt 4 kap. 36 § 1 mom.

15 §

Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie

Den som förvarar skyddsdokumentet ska föra en förteckning i vilken för varje aktie antecknas

1) namn och kontaktuppgifter för den till vilken en stiftande delägare har sålt aktien eller till vilken rättigheterna enligt avtalet har överlåtits,

2) namn och kontaktuppgifter, och vid behov FO-nummer, för den panthavare till vilken aktien har pantsatts, och

3) om aktien har utmätts eller blivit föremål för en säkerhetsåtgärd enligt 8 kap. i utsökningsbalken (705/2007) och, i så fall, vem som är borgenär och vilken utsökningsmyndighet som har vidtagit åtgärden.

Uppgifter ur förteckningen ska trots tystnadsplikten lämnas till aktieköpare, observatören för byggnadsarbetet, den revisor som aktieköparna valt och den som behöver uppgifterna för köp eller pantsättning av en aktie eller för fullgörande av ett förmedlingsuppdrag. Även en stiftande delägare kan på begäran lämna uppgifterna enligt 3 mom. till aktörer som nämns i detta moment. Till aktieköpare och observatören för byggnadsarbetet lämnas endast uppgifterna enligt 3 mom. 1 punkten. Till den som överväger att köpa en aktie lämnas uppgift om huruvida aktien har sålts och om aktien inte har sålts lämnas därtill uppgifterna enligt 2 och 3 punkterna.

Om utlämnande av de uppgifter om en person som avses i 3 mom. har begränsats med stöd av 36 § i lagen om befolkningsdatasystemet och de certifikattjänster som tillhandahålls av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (661/2009) eller om uppgifterna om personen är sekretessbelagda på basis av 24 § 1 mom. 31 punkten i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999), får de uppgifter om personen som har införts i förteckningen lämnas ut endast till myndigheter och till den som visar att dennes rättighet kräver det.

17 a §

Användning av en säkerhet

I det fall som avses i 18 § 3 mom. används en säkerhet dock i första hand för att ersätta en skada som på grund av en stiftande delägars avtalsbrott har vållats de köpare av bostadsaktier vilka vägrat att ge sitt i nämnda paragrafs 1 mom. avsedda samtycke och i andra hand till förmån för bolaget för att ersätta den skada som orsakats av att avtalet om byggande inte har fullgjorts eller av byggfel i sådana delar av byggnaden som bolaget ska underhålla.

18 §

Frigörande av säkerhet

Ett villkor för att en säkerhet för byggnadsfasen ska kunna frigöras är att den som ställt säkerheten tillställs en utredning över att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning och att aktiebolagets styrelse enligt 23 § och köparna av bostadsaktier skriftligen har samtyckt till att säkerheten frigörs.

Ett villkor för att en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen ska kunna frigöras är att aktiebolagets styrelse och köparna av bostadsaktier skriftligen har samtyckt till det och att aktiebolaget har hållit en eftergranskningssammankomst, vars protokoll har sänts till köparna, bolaget och observatören för byggnadsarbetet. Aktiebolagets styrelse och köparna av bostadsaktier ska ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs utan dröjsmål efter det att rätten att förbehålla säkerheten har upphört.

Om bolagets styrelse har gett sitt samtycke enligt 1 mom., kan den ursprungliga säkerheten ersättas med en i 17 § 2 mom. avsedd säkerhet vars belopp motsvarar tio procent eller, i fråga om en sådan säkerhet som avses

i 17 § 3 mom., två procent av det sammanlagda beloppet av de köpesummor som betalats av de köpare av bostadsaktier som har vägrat att ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs. Om köpesumman för bostadsaktierna är mindre än 70 procent av det skuldfria priset, ska 17 § 4 mom. tillämpas.

Säkerheten för byggnadsfasen eller säkerheten för tiden efter byggnadsfasen kan, efter att säkerhetens minimigiltighetstid har löpt ut, fortfarande hållas inne med ett belopp som inte avsevärt överstiger bolagets och köparnas krav som omfattas av säkerheten.

Om samtycke till att helt eller delvis frigöra säkerheten har förvägrats utan fog eller om det inte är möjligt att inhämta samtycke utan oskälig olägenhet eller oskäligt dröjsmål, kan en domstol på ansökan bevilja tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis. Konsumenttvistenämnden kan i enlighet med lagen om konsumenttvistenämnden (8/2007) ge rekommendationer i ärenden som gäller frigörande av säkerhet.

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

18 a §

Frigörande av säkerhet utan samtycke

En säkerhet frigörs senast tre månader efter den eftergranskningsstämma som avses i 4 kap. 18 i §, om en i 23 § avsedd styrelse har valts för bolaget och en i 122 § i bygglagen (751/2023) avsedd godkänd slutsyn har förrättats. Säkerheten frigörs dock inte, om bolaget eller en köpare av en bostadsaktie motsätter sig att säkerheten frigörs efter eftergranskningsstämman och för ärendet till konsumenttvistenämnden eller en domstol för behandling. Den som motsätter sig att säkerheten frigörs ska underrätta den som ställt säkerheten eller den depositionsbank som tagit emot en bankdeposition som säkerhet om detta samt senast sju dagar efter att säkerheten ska frigöras tillställa den som ställt säkerheten eller depositionsbanken ett av konsumenttvistenämnden eller tingsrätten utfärdat intyg över att ärendet anhängiggjorts. Om detta inte sker, frigörs säkerheten.

19 b §

Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en insolvenssäkerhet

Med insolvenssäkerheten täcks de fel som upptäckts i objektet till den del som överstiger självrisken. Från ansvaret dras av aktiebolagets självrisk, om ett byggnadsfel visar sig i sådana delar av byggnaden eller andra delar av fastigheten för vilka bolaget har underhållsansvaret, och aktieköparens självrisk, om felet visar sig i sådana delar av byggnaden eller andra delar av fastigheten för vilka aktieköparen har underhållsansvaret. Trots vad som föreskrivs i bolagsordningen om fördelningen av underhållsansvaret, ska ansvarsfördelningen i 4 kap. 2 och 3 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) tillämpas när självrisken dras av. Om felet visar sig i delar av byggnaden för vilka både aktiebolaget och aktieägaren har en del av underhållsansvaret dras endast aktiebolagets självrisk av från ansvaret.

20 §

Aktieköparstämma

Ett aktiebolags styrelse ska utan dröjsmål sammankalla en aktieköparstämma sedan överlåtelseavtal slutits för minst en fjärdedel av bolagets bostadslägenheter. Aktieköparstämman ska sammankallas med en kallelse som sänds till varje köpare. Kallelsen till stämman sänds elektroniskt om köparen i sina kontaktuppgifter har angett en e-postadress eller en annan elektronisk adress, förutsatt att kommunikationssättet i fråga gör det möjligt att spara och kopiera kallelsen i elektronisk form. Om kallelsen till stämman inte sänds elektroniskt ska den sändas bevisligen. Kallelsen ska sändas senast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska sändas för kännedom till den som förvarar skyddsdokumentet och observatören för byggarbetet. I kallelsen ska anges att aktieköparna har rätt att välja revisor och byta observatör för byggnadsarbetet och vilka andra ärenden som behandlas vid stämman. I kallelsen ska dessutom anges aktieköparnas rätt att av den stiftande delägaren eller den som förvarar skyddsdokumentet få de övriga köparnas kontaktuppgifter. Vid aktieköparstämman medför

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

21 §

Revisor vald av aktieköparna

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § trots bestämmelserna i bolagsordningen rätt att välja en revisor för bolaget. Revisorns mandatperiod varar till utgången av den räkenskapsperiod under vilken byggnadsfasen avslutas. Under byggnadsfasen har den revisor som valts av aktieköparna till uppgift att regelbundet följa upp det betalningskonto för köpesumman som avses i 12 § samt planen för uttagning av lånet och de genomförda uttagen samt att få uppgifter om dessa omständigheter. Revisorn ska underrätta aktieköparna, observatören för byggnadsarbetet, den som förvarar skyddsdokumentet och den stiftande delägaren om revisorn upptäcker ett förfarande som strider mot 12 § eller att beloppen av betalda poster av köpesumman eller beloppen av lån som lyfts för bolaget blir större än byggnadsprojektets färdighetsgrad och värdet av det markområde som bolaget eventuellt äger. För den av aktieköparna valda revisorn gäller i övrigt vad som föreskrivs om revisorer valda av en bolagsstämma. Aktiebolaget svarar för revisorns arvode och för de övriga kostnader som revisorns arbete orsakar, och dessa kostnader får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

22 §

Observatör för byggnadsarbetet

Den stiftande delägaren är skyldig att säkerställa att aktiebolaget har en observatör för byggnadsarbetet senast när bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning.

Under byggnadsfasen har observatören för byggnadsarbetet till uppgift att i enlighet med aktieköparnas intresse följa upp att bolagets byggnad färdigställs i enlighet med avtalet om byggande och att beloppen av betalda poster av köpesumman eller lån som lyfts för bolaget inte blir större än byggnadsprojektets färdighetsgrad och värdet av det markområde som bolaget eventuellt äger samt att regelbundet ge aktieägarna, revisorn och den stiftande delägaren behövliga uppgifter om dessa omständigheter. Efter byggnadsfasen har observatören till uppgift att i den omfattning som överenskommits med bolaget bistå bolaget vid bedömningen av omständigheter som anmälts som fel vid årsgranskningen och vid bedömningen av reparationsläget i fråga om omständigheter som anmälts som fel vid eftergranskningen. Observatören har rätt att få de upplysningar som behövs för uppföljningen av hur arbetet framskrider av aktiebolaget, den som utför byggnadsarbetet, planeraren, den stiftande delägaren och den som beviljat bolaget ett lån som ska lyftas under byggnadsfasen, samt rätt att få tillträde till byggnadsobjektet och att delta i myndighetsinspektioner och myndighetssyner. Närmare bestämmelser om uppgifterna för observatören för byggnadsarbetet utfärdas genom förordning av statsrådet.

22 a §

Mandatperiod och ansvar för observatören för byggnadsarbetet

Observatörens mandatperiod varar till slutet av eftergrankningsstämman. Aktieköparna kan av grundad anledning byta observatören för byggnadsarbetet vid den stämma som avses i 20 §. Vid den stämma som avses i 20 § kan aktieköparna trots bestämmelserna i bolagsordningen bemyndiga en eller flera aktieköpare att avtala om saken för bolagets räkning. Aktieköparna kan dessutom välja en ny observatör efter den stämma som avses i 20 §, om observatören säger upp sig under byggnadsfasen eller om aktieköparna har grundad anledning att byta observatör. I detta fall ska en ny aktieköparstämma ordnas för att byta observatör. Om observatören säger upp sig efter byggnadsfasen kan bolagsstämman välja en ny observatör.

Den stiftande delägaren svarar för observatörens arvode och andra kostnader för observatörens arbete. För observatörens arvode och andra kostnader för observatörens arbete efter byggnadsfasen samt för extra kostnader som orsakas av att observatören byts vid en i 20 § avsedd stämma eller senare svarar dock aktiebolaget, till vars utgifter dessa kostnader får läggas trots ekonomiplanen till den del de överstiger det belopp som antecknats i ekonomiplanen.

Aktiebolaget och aktieköparen har rätt att av observatören få ersättning för skada som observatören har orsakat vid utförandet av uppgifterna enligt denna paragraf, till den del ersättning inte kan fås av någon annan ansvarig. Ersättningen för skada som orsakats av en observatör är dock sammanlagt högst ett belopp som motsvarar aktiebolagets självrisk i en insolvenssäkerhet enligt 19 b § 1 mom., förutom om observatören har orsakat skadan uppsåtligt eller av grov oaksamhet. Observatören är helt fri från ansvar om han eller hon kan visa att tillbörlig aktsamhet har iakttagits.

22 b §

Behörighetsvillkor för observatören för byggnadsarbetet

Observatören ska ha den yrkeskompetens som uppgiften förutsätter och får inte stå i arbetsavtals- eller tjänsteförhållande eller nära släktskapsförhållande eller i avtalsförhållande som hänför sig till samma projekt till den som utför byggnadsarbetet, planeraren eller den stiftande delägaren och inte heller vara medlem eller ersättare i sammanslutningens styrelse eller i ett organ som kan jämföras med styrelsen, verkställande direktör eller dennes ersättare i sammanslutningen, ansvarig bolagsman eller någon annan som hör till sammanslutningens högsta ledning och inte heller äga en sådan sammanslutning eller en sammanslutning som hör till samma koncern som sammanslutningen eller en del av den.

3 kap.

Reserveringsavgift, handpenning, standardsättning samt ersättning för köprätt

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

Detta kapitel skall tillämpas, om

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

4) någon har ingått ett avtal om rätt att köpa en bostad eller en andel av en bostad senare och för köprätten till bostaden till säljaren betalat det avtalade beloppet och därtill med säljaren ingått ett hyresavtal om besittning av bostaden enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

3 b §

Betydelsen av den avgift som tas ut för köprätten till en bostad

Om den i 1 § 1 mom. 4 punkten avsedda förvärvaren av en köprätt köper bostaden eller en andel av bostaden ska avgiften som tagits ut för köprätten i sin helhet räknas som en del av köpesumman. Om förvärvaren av en köprätt till en bostad inte köper bostaden ska säljaren utan dröjsmål återbetala avgiften som tagits ut för köprätten och betala ränta enligt 12 § i räntelagen (633/1982) på den från och med den dag då avgiften togs emot.

4 §

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

En växelförbindelse eller någon annan förbindelse får inte tas emot som handpenning, reserveringsavgift eller köprättsavgift, om överlåtelse eller pantsättning av förbindelsen begränsar den rätt som anbudsgivaren eller den som gjort en reservering har att på grundvalen av en reservering, ett köpeanbud eller ett avtal som avses i 1 § 1 mom. göra invändningar mot den som i god tro har fått förbindelsen i sin besittning.

6 §

Övre gränsen för vissa belopp

I början av avtalsförhållandet kan säljaren med stöd av 1 § 1 mom. 4 punkten ta ut högst fyra procent av köpesumman för bostaden eller en andel av den för köprätten till bostaden. Som köprättsavgift beaktas alla betalningar till säljaren under det första året efter det att ett avtal som inbegriper köprätt har ingåtts som inte hänför sig till kostnader för besittning av bostaden.

7 §

Innehållet i avtal som inbegriper köprätt till en bostad

När det i enlighet med 1 § 1 mom. 4 punkten avtalas om en bostad eller en del av den genom ett avtal som inbegriper köprätt, ska av ett sådant avtal framgå åtminstone

- 1) avtalsobjektet,
- 2) säljaren och förvärvaren av köprätten,
- 3) köprättsavgiften och betalningsvillkoren,
- 4) köpesumman för bostaden eller en andel av den, betalningsvillkoren och köprättens tidpunkt,
- 5) avtalets giltighetstid och villkoren för avslutande av avtalet,
- 6) uppgifter om avtalsbaserade rättigheter och skyldigheter för förvärvaren av köprätten samt om lagar som tillämpas på dessa, inklusive uppgifter om hyresavtal enligt lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995),
- 7) en specificering av kostnaderna som uppbärs hos förvärvaren av köprätten och grunderna för dem, och
- 8) uppgift om huruvida det har ställts säkerheter eller andra finansiella skyddssystem för förvärvarna av köprätt.

8 §

Skyldighet att lämna uppgifter före ingående av avtal som inbegriper köprätt till bostad

Utöver vad som någon annanstans i lag föreskrivs om skyldighet att lämna uppgifter ska en näringsidkare som erbjuder bostadslägenheter om vilka det avtalas med köprätt enligt 1 § 1 mom. 4 punkten i god tid innan avtalet ingås tydligt ge förvärvaren av en köprätt åtminstone de uppgifter som anges i det avtal som avses i 7 §. I fråga om ett bostadsaktiebolag under byggnad där ett godkännande för ibruktagande inte har gjorts ska därtill ges uppgifter om bolagets finansiering av byggandet och om bolagets ekonomiska ställning när bolagets byggnader godkänns för ibruktagande.

4 kap.

Köp av nya bostäder

4 §

Besittningsöverlåtelse samt givande av samtycke till registrering

Bestämmelser om registrering av köparens förvärv i aktielägenhetsregistret finns i 2 kap. 6 a §. I övriga fall ska säljaren, om inte något annat har avtalats, ge sitt samtycke till att köparens förvärv antecknas i aktielägenhetsregistret samtidigt som besittningen av bostaden överläts. Ett samtycke som behövs för registrering av köparens förvärv som villkorligt i aktielägenhetsregistret ska, om inte något annat avtalats, ges omedelbart efter köpslutet.

7 §

Rätt att hålla inne betalningen

Om besittningen av bostaden inte har överlåtits på grund av säljarens dröjsmål eller om säljarens samtycke till registrering av köparens förvärv enligt 4 § 3 mom. inte har getts vid den tidpunkt då en del av köpesumman förfaller till betalning, har köparen rätt att hålla inne betalningen tills dess att överlåtelsen sker. Också därefter

får köparen hålla inne en sådan del av köpesumman som behövs som säkerhet för köparens skadeståndskrav på grund av dröjsmålet.

8 §

Hävning av köpet på grund av säljarens dröjsmål

Köparen får inte häva köpet på grund av säljarens dröjsmål efter det att bostaden har överlåtits i köparens besittning och det samtycke till registrering av köparens förvärv som avses i 4 § 3 mom. har getts.

Årsgranskning och eftergranskning

18 §

Årsgranskning

Säljaren ska ordna en årsgranskning där fel som har upptäckts i bostäder och eventuella andra utrymmen och områden som delägaren eller bostadssammanslutningen besitter samt i bostadssammanslutningens gemensamma utrymmen och områden konstateras. Årsgranskningen ska ske tidigast 10 och senast 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden eller de tillbyggda bostäderna för ibruktagande. En företrädare för den som beviljat säkerheten och observatören för byggnadsarbetet har rätt att närvara vid årsgranskningen.

Om årsgranskningen inte hålls inom den tid som föreskrivs i 1 mom., har den som beviljat säkerheten rätt att ordna årsgranskningen på säljarens bekostnad. Vad som i 1 mom. och i 18 c–18 f § föreskrivs om de skyldigheter som säljaren har i anslutning till årsgranskningen gäller då i tillämpliga delar för den som beviljat säkerheten.

18 a §

Fel i en till bostadssammanslutningens underhållsansvar hörande del av en fastighet

Om ett fel visar sig i en del av byggnaden eller en annan del av fastigheten som omfattas av bostadssammanslutningens underhållsansvar, har sammanslutningen rätt att åberopa felet i stället för köparen. För sammanslutningens del gäller i detta fall vad som föreskrivs om köparen i 19, 20, 22–24 § och 26 §.

18 c §

Reklamationer vid årsgranskningen

Säljaren ska i början av årsgranskningen be köparna anmäla fel som har upptäckts i bostaden och eventuella andra utrymmen och områden som köparna besitter samt i gemensamma utrymmen som enligt bolagsordningen hör till köparens underhållsansvar. Därtill ska köparen anmäla sådana fel som hör till bolagets underhållsansvar som har direkta konsekvenser för de utrymmen eller områden som köparen besitter. Säljaren ska också be bostadssammanslutningen anmäla fel som visat sig i delar av byggnaden och andra delar av fastigheten som omfattas av dess underhållsansvar.

Säljaren kan begära att anmälan görs med en blankett. För sändandet av anmälan kan säljaren ställa en skälig tidsfrist på minst fyra veckor från delfåendet av uppmaningen.

18 d §

Säljarens rätt att inspektera omständigheter som anmälts som fel

Säljaren, på säljarens begäran den som utför byggnadsarbetet, planeraren eller en underleverantör samt den som ställt en i 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a § avsedd säkerhet har rätt att inspektera de omständigheter som anmälts som fel. Tidpunkten för inspektionen ska i fråga om utrymmen som kräver köparens eller bolagets medverkan avtalas på förhand med köparen eller bostadssammanslutningen, beroende på vem som har

underhållsansvaret för den del av byggnaden eller den övriga del av fastigheten där felet finns. I annat fall ska tidpunkten för inspektionen meddelas på förhand till köparen eller bostadssammanslutningen, beroende på vem som har underhållsansvaret för den del av byggnaden eller den övriga del av fastigheten där felet finns.

18 e §

Felförteckning

På basis av reklamationerna ska säljaren separat för bolaget och varje lägenhet utarbeta en felförteckning, i vilken antecknas alla omständigheter som har anmälts som fel till säljaren.

Utöver vad som föreskrivs i 1 mom. ska säljaren i felförteckningen för varje omständighet som anmälts som fel anteckna följande uppgifter:

- 1) om säljaren anser att den anmälda omständigheten är ett fel som säljaren ansvarar för,
- 2) en motivering, om säljaren inte anser att den anmälda omständigheten är ett fel som säljaren ansvarar för,
- 3) om omständigheten som anmälts som fel kräver tilläggsutredning före säljarens ställningstagande samt hur och inom vilken tid tilläggsutredningen genomförs,
- 4) en uppskattad tidsplan för reparationerna eller en utredning om utarbetande av en tidsplan och om förfaringssätten.

18 f §

Årsgranskningsstämma

Säljaren ska ordna en årsgranskningsstämma, om vars tidpunkt bolagets styrelse, den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a § och observatören för byggnadsarbetet ska underrättas minst en månad före stämman. Till stämmokallelsen ska fogas den felförteckning som avses i 18 e §.

Vid stämman ska säljaren

- 1) lägga fram felförteckningen och
- 2) lägga fram en uppskattning av de reparationer som behövs, tidsplanen för reparationerna eller en utredning om utarbetande av en tidsplan och om förfaringssätten.

Säljaren ska vid årsgranskningsstämman sätta upp ett protokoll, i vilket ska antecknas den vid årsgranskningsstämman framlagda uppskattningen av de reparationer som behövs, tidsplanen för reparationerna eller en utredning om utarbetande av en tidsplan och om förfaringssätten. Säljaren ska bevisligen och utan dröjsmål sända protokollet till köparna, bostadssammanslutningen, den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a § och observatören för byggnadsarbetet. Till bolaget och observatören för byggnadsarbetet ska som bilaga till protokollet lämnas den felförteckning som gäller bolaget. Till köparna ska som bilaga till protokollet lämnas den felförteckning som gäller bolaget och den felförteckning som gäller köparens egen lägenhet.

Köparen, bostadssammanslutningen och den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a § ska ges tillfälle att granska protokollet och framföra anmärkningar över protokollet inom skälig tid, som uppgår till minst fyra veckor räknat från delfåendet av protokollet.

Det protokoll som avses i 3 mom. kan också sändas elektroniskt, om köparen eller någon annan mottagare som avses i 3 mom. i sina kontaktoppgifter har angett en e-postadress eller något annat elektroniskt kommunikationsmedel, förutsatt att kommunikationsmedlet i fråga gör det möjligt att spara och kopiera protokollet i elektronisk form. En förutsättning i fråga om köparen och bolaget är dessutom att avsändaren genom en annan, individuellt och skriftligt överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänder ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (*avisering*) och det inte kommer något felmeddelande om leveransen av aviseringen. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av protokollet den tredje dagen efter det att protokollet sändes elektroniskt till mottagaren.

18 g §

Eftergranskning

Säljaren ska ordna en eftergranskning efter årsgranskningen. Observatören för byggnadsarbetet har rätt att delta i eftergranskningen.

Om eftergranskningen inte hålls inom den tid som föreskrivs i 1 mom., har den som beviljat säkerheten rätt att ordna eftergranskningen på säljarens bekostnad. Vad som i 1 mom. och i 18 h och 18 i § föreskrivs om de skyldigheter som säljaren har i anslutning till eftergranskningen gäller då i tillämpliga delar för den som beviljat säkerheten.

18 h §

Eftergranskningsrapport

Säljaren ska upprätta en eftergranskningsrapport separat för bolaget och varje lägenhet.

I eftergranskningsrapporten ska antecknas

- 1) de fel som säljaren har avhjälpt samt hur felen har avhjälpts,
- 2) de fel som säljaren ännu inte har avhjälpt samt orsaken till att felen ännu inte har avhjälpts,
- 3) fel som säljaren har gottgjort på annat sätt samt information om hur felen har gottgjorts,
- 4) information om hur köparen och bostadssammanslutningen enligt 2 kap. 18 c § ska förfara om de vill hindra att säkerheten frigörs.

18 i §

Eftergranskningsstämma

Säljaren ska tidigast 6 månader och senast 12 månader efter årsgranskningsstämman hålla en eftergranskningsstämma. Säljaren ska underrätta bostadssammanslutningen och observatören för byggnadsarbetet om tidpunkten för eftergranskningsstämman minst en månad före stämman. Säljaren ska i samband med kallelsen bevisligen sända eftergranskningsrapporten för kännedom till bostadssammanslutningen och observatören för byggnadsarbetet. Säljaren ska samtidigt bevisligen sända en eftergranskningsrapport som gäller bolaget och vid behov en eftergranskningsrapport som gäller köparens egen lägenhet för kännedom till köparna. Köparna ska samtidigt underrättas om när säkerheten frigörs samt om hur köparen enligt 2 kap. 18 a § ska förfara om denne vill hindra att säkerheten frigörs.

Vid eftergranskningsstämman ska säljaren lägga fram eftergranskningsrapporten samt klargöra hur bostadssammanslutningen enligt 2 kap. 18 a § ska förfara om den vill hindra att säkerheten frigörs.

Bostadssammanslutningen och observatören för byggnadsarbetet ska ges tillfälle att vid stämman framföra sin åsikt om eftergranskningsrapporten och reparationsläget. Säljaren ska vid eftergranskningsstämman sätta upp ett protokoll, i vilket ska ingå eftergranskningsrapporten och anteckningar om eventuella anmärkningar av bostadssammanslutningen och observatören för byggnadsarbetet om eftergranskningsrapporten och reparationsläget samt en redogörelse för hur köparen och bostadssammanslutningen enligt 2 kap. 18 a § ska förfara om de vill hindra att säkerheten frigörs. Säljaren ska bevisligen och utan dröjsmål sända protokollet till köparna, bostadssammanslutningen och observatören för byggnadsarbetet.

Den kallelse och rapport som avses i 1 mom. och det protokoll som avses i 3 mom. kan också sändas elektroniskt, om köparen eller någon annan mottagare som avses i momentet i sina kontaktuppgifter har angett en e-postadress eller något annat elektroniskt kommunikationsmedel, förutsatt att kommunikationsmedlet i fråga gör det möjligt att spara och kopiera protokollet i elektronisk form. En förutsättning i fråga om köparen och bolaget är då dessutom att avsändaren genom en annan, individuellt och skriftligt överenskommen elektronisk kommunikationskanal med hjälp av den senaste kontaktinformation som mottagaren uppgett, sänder ett meddelande om att delgivningen är tillgänglig (*avisering*) och det inte kommer något felmeddelande om leveransen av aviseringen. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av protokollet den tredje dagen efter det att protokollet sändes elektroniskt till mottagaren.

19 §

Reklamation, försummelse av reklamation och upphörande av säljarens ansvar

Köparen eller bostadssammanslutningen får inte åberopa ett fel, om de inte vid årsgranskningen eller inom den tid som anges i 18 f § 4 mom. anmäler ett fel som borde ha upptäckts senast vid årsgranskningen (reklamation).

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

Om en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som ger rätt att besitta en bostadslägenhet har börjat bjudas ut till försäljning till en konsument innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt sammanslutningens samtliga byggnader eller tillbyggda bostadslägenheter för användning och en

bolagsstämma enligt 2 kap. 23 § ska ordnas i bostadssammanslutningen, förlorar köparen sin rätt att åberopa felet när tio år har förflutit från det att den bolagsstämma som avses ovan har hållits. I annat fall förlorar köparen sin rätt att åberopa felet när tio år har förflutit från det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt sammanslutningens samtliga byggnader för ibruktagande vid den slutsyn som avses i 122 § i bygglagen.

Vid bedömningen av när ett fel har upptäckts eller borde ha upptäckts, ska den tidpunkt anses vara avgörande vid vilken köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse.

En felanmälan ska lämnas till säljaren eller till den som enligt avtalet om byggande eller ombyggnad eller någon annan utfästelse är skyldig att för säljarens räkning svara för att felet avhjälpes.

20 §

Reklamationstid i särskilda situationer

Den skäligen tid som avses i 19 § 2 mom. är längre än normalt, om

- 1) säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder,
- 2) felet grundar sig på att bostaden till sina egenskaper inte uppfyller krav som uppställts i bestämmelser eller föreskrifter som har utfärdats till skydd för hälsa eller egendom eller
- 3) felet grundar sig på att bostadens egenskaper annars medför fara för hälsa eller egendom.

Påföljder vid fel i ny bostad

24 §

Tidpunkten för rättelse

27 §

Ekonomiskt fel

Om köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, ska 19 § 4 mom. samt 21, 25 och 26 § tillämpas. Köparen får inte åberopa ett ekonomiskt fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet till säljaren inom skälig tid efter det att köparen upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Den skäligen tiden är dock längre, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

28 §

Rättsligt fel

Köparen får inte åberopa ett rättsligt fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet till säljaren inom skälig tid efter det att köparen upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Den skäligen tiden är dock längre, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder. Bestämmelserna i 19 § 4 mom. och 21 § ska också tillämpas när köpeobjektet är behäftat med ett rättsligt fel.

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 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 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.

35 §

Säljarens rätt till skadestånd

Ett avtal enligt vilket köparens skadestånd fastställs schematiskt som en viss andel av köpesumman eller enligt någon annan standard är giltigt, om den avtalsenliga ersättningen är skälig med hänsyn till den skada som hävningen eller frånträdandet av avtalet i allmänhet medför och bestämmelserna i denna paragraf. I en situation där köparen har frånträtt köpet i enlighet med 32 § anses som sådan skälig ersättning högst fem procent av bostadens skuldfria pris. Dessutom ska köparen betala sådana tilläggs- och ändringsarbeten som köparen beställt och som inte ökar bostadens värde vid vidareförsäljning.

5 kap.

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

4 §

Reklamation

Den skäliga tid som avses i 1 mom. är längre än normalt, om

- 1) den första säljaren, gentemot vilken kravet riktas, har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder,
- 2) felet grundar sig på att bostaden till sina egenskaper inte uppfyller krav som uppställts i bestämmelser eller föreskrifter som har utfärdats till skydd för hälsa eller egendom eller
- 3) felet grundar sig på att bostadens egenskaper medför fara för hälsa eller egendom.

6 kap.

Köp av begagnad bostad

14 §

Reklamation

Den skäliga tid som avses i 1 mom. är längre än normalt, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder. Köparen får trots vad som föreskrivs i 2 mom. åberopa ett fel, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

20 §

Ekonomiskt fel

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, om

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

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

4) de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden på grund av en oförutsedd omständighet som uppdagats efter köpslutet har visat sig vara betydligt större än vad köparen haft grundad anledning att förutsätta på basis av uppgifterna om köpeobjektet.

7 kap.

Särskilda stadganden

7 §

Intyg över insolvenssäkerhet

Stiftande delägare och andra i 4 kap. avsedda säljare ska se till att byggnadstillsynsmyndigheten i samband med slutsyn lämnas ett intyg över insolvenssäkerhet som ställts enligt 2 kap. 19 § eller 4 kap. 3 a §. Den som förvarar skyddsdokument eller i 4 kap. 3 a § avsedda fall den som beviljat säkerhet ska på begäran utfärda ett intyg över säkerheten. Av intyget ska det framgå vilket byggnadsprojekt intyget gäller, vilket slags säkerhet som har ställts och till förmån för vem säkerheten gäller. Bestämmelser om byggnadstillsynsmyndighetens skyldighet att underrätta Konkurrens- och konsumentverket om att intyg saknas finns i 124 § i bygglagen.

Statsrådets förordning

om uppgifter som ska lämnas vid marknadsföring av bostäder

I enlighet med statsrådets beslut, fattat på föredragning från justitieministeriet, föreskrivs med stöd av 2 kap. 15 § 1 och 2 punkten i konsumentskyddslagen (38/1978):

1 §

Tillämpningsområde

I denna förordning föreskrivs om vilka uppgifter en näringsidkare skall lämna när denne marknadsför en fastighet eller en del av en sådan, en byggnad eller en lägenhet för bostadsbruk eller för framtida bostadsbruk (*bostad*) till konsumenter.

Denna förordning tillämpas inte på marknadsföring av sådana tidsandelsbostäder som avses i 10 kap. i konsumentskyddslagen (38/1978). Denna förordning tillämpas inte heller på ett sådant avtal genom vilket en lägenhet hyrs ut för att användas som kortvarig och tillfällig bostad.

2 §

Annonsering av en bostad som är till salu

När en bostad som är till salu utannonseras ska av annonseringen framgå åtminstone

1) den typ av bostad som framgår av disponentintyget, bygglovshandlingarna eller någon annan motsvarande handling, såsom egnahemshus-, parhus-, radhus-, höghus- eller fritidsbostad eller obebyggt markområde,

2) den kommun där bostaden finns samt någon annan information som närmare anger var bostaden är belägen,

3) i fråga om en lägenhet som säljs för bostadsbruk ytan enligt bolagsordningen; i stället för ytan enligt bolagsordningen anges den kontrollmätta lägenhetsytan enligt standarden SFS 5139, om en sådan mätning har gjorts,

4) i fråga om en byggnad som säljs för bostadsbruk lägenhetsytan enligt bygglovet och, om denna information om ytan inte finns att tillgå, någon annan information om ytan; i stället för dessa anges den kontrollmätta lägenhetsytan enligt standarden SFS 5139, om en sådan mätning har gjorts,

5) antalet rum,

6) i fråga om obebyggda markområden och fritidsfastigheter markområdets areal,

7) den tidpunkt då en bostad som planeras eller som är under byggnad beräknas bli färdig,

8) namn på och kontaktuppgifter för den näringsidkare som ansvarar för marknadsföringen samt i fråga om nya objekt namn på och kontaktuppgifter för den näringsidkare som är säljare.

Utöver vad som föreskrivs i 1 mom. ska av annonseringen framgå

1) i fråga om en delägarbostad storlek och pris på den först salubjudna andelen av bostaden, om det är möjligt att köpa den återstående andelen, samt de avgifter som tas ut för nyttjanderätten till bostaden,

2) i fråga om en bostadsrättsbostad bostadsrättsavgift och bruksvederlag,

3) i fråga om andra salubjudna bostäder försäljningspris samt skuldfritt pris,

4) sammanslutningens uppskattning av priset på inlösningsandelen för arrendetomten, om byggnaden är belägen på en arrendetomt som kan eller ska lösas in,

5) om bostaden säljs uthyrd,

6) besittningsformen för det markområde där bostaden är belägen,

Med en delägarbostad avses en bostad i fråga om vilken köparens rätt att ta bostaden i sin besittning förutsätter köp av en del av aktierna eller andelarna och ingående av ett hyresavtal eller något annat avtal.

I lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013) föreskrivs att den beteckning som beskriver energiprestandan för byggnaden ska nämnas vid annonseringen.

3 §

Annonsering av en bostad som hyrs ut

När en bostad som hyrs ut utannonseras ska av annonseringen framgå åtminstone

- 1) den typ av bostad som framgår av disponentintyget, bygglovshandlingarna eller någon annan motsvarande handling,
- 2) den kommun där bostaden finns samt någon annan information som närmare anger var bostaden är belägen,
- 3) i fråga om en bostad som hyrs ut för bostadsbruk ytan enligt bolagsordningen,
- 4) i fråga om en byggnad som hyrs ut för bostadsbruk lägenhetsytan och, om denna information om ytan inte finns att tillgå, någon annan information om ytan
- 5) antalet rum och vid behov antalet rum som är uteslutande i hyresgästens bruk,
- 6) hyra och säkerhet samt eventuell förskottshyra,
- 7) giltighetstiden för hyresavtalet,
- 8) namn på och kontaktuppgifter för den näringsidkare som ansvarar för marknadsföringen samt vid behov namn på och kontaktuppgifter för den näringsidkare som är hyresvärd.

I lagen om energicertifikat för byggnader föreskrivs att den beteckning som beskriver energiprestandan för byggnaden ska nämnas vid annonseringen.

4 §

Uppgifter som ska lämnas i annonsen om att bostaden är halvfärdig eller bristfällig

Om en bostad är i halvfärdigt skick eller om dess utrustning är väsentligt bristfällig jämfört med vad som vanligen hör till en motsvarande bostad, ska detta nämnas i annonsen.

5 §

Broschyr

När marknadsföringen av en bostad inleds ska det finnas en broschyr om bostaden. Broschyren ska finnas till påseende för konsumenten senast när konsumenter ges tillfälle att bekanta sig med bostaden i bostaden eller någon annanstans (*visning*). Såsom broschyr om en bostad anses också en sammanställning, i vilken det i en eller flera förteckningar ges information om flera samtidigt marknadsförda bostäder.

Vid en visning ska energicertifikatet för byggnaden vara framlagt, om det ska läggas fram enligt lagen om energicertifikat för byggnader.

6 §

Uppgifter i broschyren vid försäljning av aktier eller andelar som berättigar till innehav av en bostad, en delägarbostad eller en bostadsrättsbostad

Vid försäljning av aktier eller andelar som berättigar till innehav av en bostad, en delägarbostad eller en bostadsrättsbostad ska i broschyren nämnas åtminstone

- 1) den typ av bostad som framgår av disponentintyget, bygglovshandlingarna eller någon annan motsvarande handling,
- 2) om försäljningen avser aktier eller andelar som berättigar till innehav av bostad, delägarbostad eller bostadsrättsbostad,
- 3) bostadens adress och i fråga om en höghusbostad på vilken våning den är belägen,
- 4) när bostaden blir ledig för köparen eller när bostaden beräknas bli färdig,
- 5) om bostaden säljs uthyrd, uppsägningstiden för hyresavtalet eller, om hyresavtalet är tidsbundet, den dag då det tidsbundna avtalet upphör att gälla,
- 6) de prisuppgifter som nämns i 2 § 2 mom. och en betalningstidtabell när det gäller en bostad som planeras eller är under byggnad,
- 7) i fråga om en lägenhet som säljs för bostadsbruk ytan enligt bolagsordningen; i stället för ytan enligt bolagsordningen anges kontrollmätt lägenhetsyta enligt standarden SFS 5139, om en mätning har gjorts,
- 8) antalet rum,
- 9) boendekostnader, såsom vederlag, vattenavgifter och andra ersättningar för bruk av bostaden eller, i fråga om en bostad som planeras eller är under byggnad, en uppskattning av dem,

10) besittningsformen för det markområde där sammanslutningens byggnader är belägna samt markområdets areal,

11) om sammanslutningen finns på arrendejord, arrendegivarens namn, återstående arrendetid, arrendeavgiftens storlek och grunden för justering av arrendeavgiften, eventuell på avtal baserad rätt eller skyldighet att lösa in arrendejorden till husbolaget samt övriga centrala inlösningsvillkor,

12) den salubjudna bostadens andel av sammanslutningens lån enligt disponentintyget eller, för en bostad som planeras eller som är under byggnad, enligt ekonomiplanen, och möjligheten att betala av denna andel samt uppgift om sådana i disponentintyget antecknade lån som sammanslutningen har fattat beslut om men som inte lyfts och som kommer att gälla lägenheten och i fråga om vilka den enskilda lägenhetens låneandel inte är känd,

13) planläggningssituationen på bostadsområdet och den myndighet av vilken tilläggsuppgifter kan fås, om det inte med beaktande av bostadens läge kan anses onödigt att nämna dem,

14) sammanslutningens namn enligt bolagsordningen samt nummer eller andra uppgifter med hjälp av vilka de aktier eller andelar som är till salu kan individualiseras,

15) det år byggnaden togs i bruk eller, om detta inte kan utredas, en uppskattning av detta samt antalet våningar, huvudsakligt byggnadsmaterial och värmesystem,

16) i fråga om småhusbostäder taktyp och taktäckning,

17) det totala antalet lägenheter i sammanslutningen samt antalet lägenheter uppdelat i bostadslägenheter och andra lägenheter, såsom affärslokaler,

18) parkeringsutrymmen som hör till sammanslutningen och som står till invånarnas förfogande,

19) sammanslutningens eller dess delägars rätt att lösa in aktier eller andelar som överläts till en ny ägare och andra begränsningar i rätten att använda eller överlåta bostaden,

20) om köparen har möjlighet att senare köpa den återstående delen av delägarbostaden och priset eller grunderna för priset för den återstående delen samt andra viktiga villkor som gäller köpet,

21) de förpliktelser som sammanslutningen känner till och som senare kan medföra väsentliga kostnader för köparen,

22) sådana av sammanslutningen beslutade eller av styrelsen föreslagna reparationer och ändringar samt sådana reparationsbehov som framkommit efter bolagsstämman som framgår av disponentintyget och som väsentligt kan inverka på användningen av aktielägenheterna eller på delägarnas kostnader,

23) disponentens eller motsvarande persons namn och kontaktuppgifter,

24) den för marknadsföringen ansvarige näringsidkarens namn och kontaktuppgifter.

Om det råder osäkerhet om riktigheten av den uppgift om ytan som angetts i enlighet med 1 mom. 7 punkten, ska detta nämnas i broschyren.

Broschyren eller en bilaga till den ska innehålla

1) en utredning över byggsättet för en bostad som planeras eller är under byggnad,

2) en i 6 kap. 3 § 2 mom. 3 punkten i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) avsedd redogörelse för de underhålls- och ändringsarbeten som utförts på bolagets fastighet eller byggnad samt tidpunkterna för färdigställandet av dem,

3) en planritning över bostaden,

4) modeller för avtalen, om köparens rätt att ta bostaden i sin besittning förutom köpebrev förutsätter andra avtal.

Vid visningen ska finnas till påseende

1) bolagsordningen eller andelslagets eller bostadsrättsföreningens stadgar,

2) sammanslutningens senaste bokslut samt övriga utredningar som eventuellt behövs för att bedöma sammanslutningens ekonomiska situation eller i fråga om en bostad som planeras eller som är under byggnad, sammanslutningens ekonomiplan,

7 §

Uppgifter i broschyren vid försäljning av en fastighet eller en del av en sådan eller en arrenderätt jämte byggnader eller en del av en sådan

Vid försäljning av en fastighet eller en del av en sådan eller en arrenderätt jämte byggnader eller en del av en sådan ska i broschyren nämnas

1) om försäljningen avser en fastighet, en kvotdel av en fastighet eller ett outbrutet område, en arrenderätt jämte byggnader eller kvotdel därav,

2) när fastigheten eller föremålet för arrenderätten jämte byggnader blir lediga för köparen,

3) om fastigheten säljs uthyrd, uppsägningstiden för hyresavtalet eller, om avtalet är tidsbundet, den dag då det tidsbundna avtalet upphör att gälla eller, om en byggnad på fastigheten är uthyrd, uppsägningstiden för hyresavtalet eller, om avtalet är tidsbundet, den dag då det tidsbundna avtalet upphör att gälla,

4) planläggningssituationen på bostadsområdet och den myndighet av vilken tilläggsuppgifter kan fås, om det inte med beaktande av fastighetens läge kan anses onödigt att nämna dem,

5) prisuppgifter för fastigheten eller en del av den eller för arrenderätten eller en del av den,

6) den för marknadsföringen ansvarige näringsidkarens namn och kontaktuppgifter.

Utöver vad som föreskrivs i 1 mom. ska i broschyren i fråga om ett markområde nämnas

1) den kommun där markområdet ligger, fastighetsbeteckning samt gatuadress,

2) areal,

3) byggnadsrätt,

4) byggnader och konstruktioner som finns på området,

begränsningar i rätten att använda eller överlåta området samt i fråga om arrendejord arrendegivare, återstående arrendetid, arrendeavgiftens storlek och begränsningar i rätten att överlåta arrenderätten samt uppgift om möjligheten att lösa in tomten och villkoren för inlösning,

6) gravationer och servitut som hänför sig till fastigheten,

7) de avgifter som köparen ska betala,

8) begränsningar i förfoganderätten.

Utöver vad som föreskrivs i 1 mom. ska i broschyren i fråga om en byggnad som säljs för bostadsbruk nämnas

1) det år då bygglovets beviljades och det år då byggnaden togs i bruk eller, om detta inte kan utredas, en uppskattning av detta,

2) den tidpunkt då ett bostadshus som planeras eller som är under byggnad beräknas bli färdigt,

3) huvudsakligt byggnadsmaterial, taktyp och taktäckning,

4) värmesystem,

5) i fråga om en byggnad som säljs för bostadsbruk lägenhetsytan enligt bygglovet och, om denna information om ytan inte finns att tillgå, någon annan information om ytan. I stället för dessa anges kontrollmätt lägenhetsyta enligt standarden SFS 5139, om en mätning har gjorts, samt antalet rum,

6) om byggnaden säljs för varaktigt bruk, den sammanlagda elförbrukningen under de föregående 12 månaderna (kWh) om byggnaden värms med elektricitet eller, i fråga om en byggnad som planeras eller är under uppförande, en uppskattning av förbrukningen eller, om byggnaden värms med fjärrvärme, de sammanlagda fjärrvärmekostnaderna under de föregående 12 månaderna eller, i fråga om en byggnad som planeras eller är under uppförande, en uppskattning av kostnaderna.

Broschyren eller en bilaga till den ska innehålla

1) en utredning över byggsättet för en byggnad som planeras eller är under byggnad,

2) en planritning, om det gäller en byggnad som säljs för bostadsbruk.

Vid visningen ska finnas till påseende

1) en karta,

2) arrendeavtal som gäller markområdet.

8 §

Uppgifter i broschyren om en hyresbostad

I broschyren om en hyresbostad ska, utöver vad som föreskrivs i 3 §, nämnas åtminstone

1) hyresförhållandets art, om det gäller underhyresförhållande eller hyresförhållande i andra hand,

2) när bostaden blir ledig för hyresgästen,

3) sådana utanför bostaden belägna utrymmen som hyresgästen har rätt att använda, såsom tvättstuga och bastu,

4) sådana av bolaget beslutade eller av styrelsen föreslagna reparationer och ändringar samt sådana reparationsbehov som framkommit efter bolagsstämman som framgår av disponentintyget och som väsentligt kan inverka på användningen av aktielägenheterna.

9 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 20 .

Genom denna förordning upphävs statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001).

Statsrådets förordning

om ändring av statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp

I enlighet med statsrådets beslut
ändras i statsrådets förordning om skyddsdokument vid bostadsköp (835/2005) 1 § 5 och 8 punkten, 2 § 3 punkten, 4 § 1 mom. 8 och 10 punkten samt
fogas till 1 § en ny 9 punkt och till 4 § 1 mom. en ny 11 punkt som följer:

1 §

Skyddsdokument vid ny- och ombyggnadsprojekt

Skyddsdokument enligt 2 kap. 3 § i lagen om bostadsköp (843/1994) är vid ny- och ombyggnad

5) bygglov och de huvudritningar som avses i 61 § 1 mom. 1 punkten i bygglagen (751/2023),

8) säkerhetshandlingarna rörande säkerheter som avses i 2 kap. 17, 18 b och 19 § i lagen om bostadsköp,
9) avtal gällande observatören för byggnadsarbetet.

2 §

Skyddsdokument vid tillbyggnadsprojekt

Skyddsdokument enligt 2 kap. 3 § i lagen om bostadsköp är vid tillbyggnad

1) bygglov och de huvudritningar som avses i 61 § 1 mom. 1 punkten i bygglagen,

4 §

Ekonomiplan för ny- och ombyggnadsprojekt

I ekonomiplanen för ett ny- och ombyggnadsprojekt ska antecknas

8) ett budgetförslag, av vilket framgår en uppskattning av bolagsvederlaget och övriga avgifter som hänför sig till användningen av en bostad beräknat för varje byggnads del från den tidpunkt vid vilken byggnaden i fråga tas i användning,

10) en utredning över de aktier eller andelar i andra sammanslutningar som har förvärvats eller enligt planerna ska förvärvas till sammanslutningen,

11) arvodet till observatören för byggnadsarbetet eller grunderna för hur arvodet bestäms.

Denna förordning träder i kraft den x månad 202x.

Statsrådets förordning

om uppgifterna för observatören för byggnadsarbetet

I enlighet med statsrådets beslut föreskrivs med stöd av 2 kap. 22 § 2 mom. i lagen om bostadsköp (843/1994), sådant det lyder i lag /20 :

1 §

Uppgifter för observatören för byggnadsarbetet i byggnadsfasen

En i 2 kap. 22 § i lagen om bostadsköp (843/1994) avsedd observatör för byggnadsarbetet ska handla i aktieköparnas intresse. Observatören ska i den byggnadsfas som avses i 2 kap. 5 § i lagen om bostadsköp åtminstone

1) sätta sig in i entreprenaddokumenterna, bygglov och tillståndsritningarna, utredningen över byggsättet och utredningar över specialarbeten samt i den broschyr som avses i statsrådets förordning om uppgifter som ska lämnas vid marknadsföring av bostäder (xx/xxxx),

2) av den stiftande delägaren och entreprenören inhämta de upplysningar som behövs för övervakningen av hur arbetet framskrider,

3) göra upp en kontrollplan för utförandet av sina uppgifter samt delta i aktieköparstämman enligt 2 kap. 20 § i lagen om bostadsköp,

4) vid behov delta i byggarbetsplatsmöten samt i myndighetsinspektioner och myndighetssyner,

5) följa upp att det har uppgjorts ett inspektionsprotokoll för projektet och att det fylls i regelbundet,

6) besöka byggnadsobjektet åtminstone i enlighet med kontrollplanen,

7) följa upp om byggandet framskrider enligt den planerade tidtabellen och så att de delar av köpesumman som betalats eller de lånebelopp som bolaget lyft inte blir större i förhållande till byggprojektets färdighetsgrad och värdet av det markområde som bolaget eventuellt äger,

8) följa upp om byggandet utförs i enlighet med avtal och planer med iakttagande av de byggbestämmelser som gällde vid tidpunkten för ansökan om bygglov och av god byggnadssed,

9) följa upp om väsentliga uppgifter, material och skeenden dokumenteras, såsom dolda konstruktioner och installationer innan de täcks,

10) regelbundet och utan obefogat dröjsmål skriftligen rapportera om sina iakttagelser till aktieköparna, den stiftande delägaren och den som utför byggnadsarbetet samt dokumentera iakttagelserna på behörigt sätt, och

11) ge aktieköparna och den stiftande delägaren ett skriftligt utlåtande om utförandet av de uppgifter som avses i 1–10 punkten samt om iakttagelserna i arbetet inom en månad efter att bolagets samtliga byggnader godkänts för ibruktagande samt delta i den bolagsstämma som avses i 2 kap. 23 § lagen om bostadsköp.

2 §

Uppgifter för observatören för byggnadsarbetet efter byggnadsfasen

Om mandattiden för observatören för byggnadsarbetet inte har löpt ut, ska observatören efter det att den byggnadsfas som avses i 2 kap. 5 § i lagen om bostadsköp har avslutats i den omfattning som överenskommits med bolaget

1) bistå bolaget vid bedömningen av de omständigheter som ska uppges som fel vid den årsgranskning som avses i 4 kap. 18 § i lagen om bostadsköp och delta i årsgranskningen, och

2) bistå bolaget vid bedömningen av reparationsläget för de omständigheter som har uppgetts som fel vid den eftergranskning som avses i 4 kap. 18 g § i lagen om bostadsköp och delta i eftergranskningen.

3 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 20 .

