

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

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att ändringar görs i lagen om bostadsköp. Syftet med ändringarna är att göra det möjligt att de säkerhetsarrangemang som skall iaktas för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet kan träda i kraft. Ikraftträdandet av bestämmelsen om insolvenssäkerhet i lagen om bostadsköp har uppskjutits av ekonomiska orsaker. Genom förordning föreskrivs när bestämmelsen träder i kraft.

Enligt lagförslaget skall ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet begränsas genom att begynnelstidpunkten för ansvaret flyttas till årsgranskningen samt genom att en självrisk föreskrivs för bostadsaktiebolaget och aktieköparna. Självrisk fastställs genom förordning. Definitionen av de byggnadsfel som ersätts ur säkerheten skall göras klarare och till vissa delar ses över. Å andra

sidan föreslås att användningsområdet för säkerheten utvidgas på så sätt att också extra boendekostnader för den tid då bostaden till följd av byggnadsfelet inte har kunnat användas ersätts ur säkerheten upp till ett maximibelopp som fastställs genom förordning.

De föreslagna begränsningarna av ansvaret uppskattas sänka prisnivån på säkerheterna i den mån att skyldigheten att ställa en säkerhet inte i betydande utsträckning påverkar byggnadskostnaderna och således inte heller priset på nya bostäder.

Avsikten är att den föreslagna lagen skall träda i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning, ungefär nio månader efter att den har godkänts och blivit stadfast. Bestämmelsen om insolvenssäkerhet i lagen om bostadsköp, vilka även skall sättas i kraft genom förordning, avses träda i kraft samtidigt.

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläget och de föreslagna ändringarna

1.1. Lagstiftning

Lagen om bostadsköp (843/1994) trädde i kraft den 1 september 1995. I lagen finns bestämmelser om köp av bostadsaktier och bostadsandelar samt om skyddet av den rättsliga och ekonomiska ställning som en köpare av bostadsaktier har under byggnadsfasen. Lagen innehåller bestämmelser bl.a. om sådana säkerheter som tryggar bostadsaktiebolagets och aktieköparnas ställning och som en stiftande delägare är skyldig att ställa.

Innan lagen om bostadsköp trädde i kraft blev man tvungen att ändra lagens ikraftträdelsestadgande på så sätt att 2 kap. 19 § träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning. Lagrummet gäller de säkerhetsarrangemang som skall iaktas för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. Syftet med ändringen var att skjuta upp ikraftträdandet av arrangementet med insolvenssäkerhet tills man har utrett kostnaderna för säkerheten med hänsyn till de olika parterna i ett bostadsköp i gällande ekonomiska situation samt möjligheterna att utveckla säkerhetsarrangementet i en allt förmånligare riktning.

Enligt 2 kap. 19 § är en stiftande delägare skyldig att se till att det till förmån för aktiebolaget och aktieköparna som säkerhet för hans insolvens tecknas en för ändamålet lämplig försäkring eller att det ges bankgaranti eller annan garanti enligt villkor som miljöministeriet fastställer. Försäkringen eller garantin skall skaffas innan bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning och den skall vara i kraft i tio år efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning.

Om en stiftande delägare blir insolvent är den som har beviljat en försäkring eller säkerhet skyldig att svara för de försvarliga kostnader för utredning av ett byggnadsfel i bolagets bostads-, förvarings- eller servicebyggnad och för den reparation av felet och de skador det har åsamkat byggnaden som en stiftande delägare annars svarar för och som övriga säkerheter till förmån för aktiebolaget och aktieköparna inte täcker. Avsikten var att genom förordning fastställa ett maximibelopp för ersättningsansvaret hos den som beviljat säkerheten.

Insolvenssäkerheten enligt 2 kap. 19 § var ett nytt säkerhetsarrangemang i jämförelse med den praxis som var rådande före lagen om bostadsköp. Uppgifterna om tillgängligheten av behövliga säkerheter och om prisnivån preciserades först under våren 1995 efter att lagen hade godkänts och blivit stadfäst. Bl.a. framgick det att den enda säkerhetsformen som i praktiken fanns att tillgå var en försäkring. Försäkringspremien inklusive skatter för en sådan försäkring som uppfyllde de krav som ställdes i lagen skulle enligt försäkringsbranschen ha varit minst sex procent av byggnadskostnaderna. Prisnivån överskred sålunda avsevärt den prisnivå som man under riksdagsbehandlingen allmänt antog vara rådande (1—3 % av byggnadskostnaderna).

De kostnader som försäkringen skulle ha orsakat skulle ha höjt priserna på nya bostäder så kraftigt att den nytta som typiskt sett fås genom försäkringen inte hade stått i något skäligen förhållande till de merkostnader som bostadsköparna hade orsakats. Det höga priset på försäkringen skulle dessutom på kort sikt kraftigt ha kunnat begränsa produktionen av nya ägarbostäder. På dessa grunder ansågs det vara ändamålsenligt att skjuta upp ikraftträdandet av systemet med insolvenssäkerheter så att systemets inverkan på kostnaderna och möjligheterna att utveckla

systemet noggrannare kunde utredas.

1.2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

Allmänt

Målet för propositionen är att systemet med insolvenssäkerheter skall kunna träda i kraft efter en sådan översyn att de kostnader som orsakas av säkerheten blir skäligen för parterna i ett bostadsköp. Kostnaderna kan sänkas endast genom att risken och ansvaret hos den som beviljar säkerheten minskas.

Vid en bedömning av säkerhetssystemets mål och vid en utredning av dess kostnader har man kommit till att det nuvarande ansvaret är alltför omfattande. Med hänsyn till bostadsköparens konsumentskydd finns det inget särskilt behov av att insolvenssäkerheten gäller också för mindre fel. Det är skäl att begränsa ansvaret till sådana betydande, ödesdigra byggnadsfel vilkas reparation är viktig med hänsyn till säkerheten i boendet. De grundläggande målen för säkerhetssystemet kan uppnås även om bostadsaktiebolaget och aktieköparna får bära en del av risken att den stiftande delägaren blir insolvent.

Byggnadsfelen visar sig i praktiken oftast i de delar av en byggnad vilkas underhållsansvar ligger på aktiebolaget. Om risken realiserar, kan aktiebolaget vid behov genom att ta lån fördela kostnaderna över en längre tidsperiod. Bolaget förmår bära också en större risk utan att aktieägarnas ekonomiska ställning i väsentlig grad försvagas.

Propositionens viktigaste förslag gäller en noggrannare definition av sådana byggnadsfel som ersätts ur säkerheten, de boendekostnader som ersätts ur säkerheten, en begränsning av ansvaret till tiden efter årsgranskningen samt den självrisk som åläggs aktiebolaget och aktieköparna.

Byggnadsfel som ersätts ur säkerheten

Enligt den nuvarande 19 § i 2 kap. täcks byggnadsfelen av säkerhetsansvaret. Det har förekommit ovetskap om vad som avses med byggnadsfel i detta sammanhang. Ovetskap om ansvarets innehåll kan leda till att den som beviljar säkerheten bedömer att risken är större än vad den i verkligheten är, vilket å sin sida avspeglas i prissättningen av säkerheten.

För att göra tillämpningen av 2 kap. 19 § klarare föreslås det att till paragrafen fogas en hänvisning till de felbestämmelser i lagen där det är fråga om ett egentligt byggnadsfel. Byggnadsfel som skall ersättas ur säkerheten är i enlighet med detta de fel som nämns i 4 kap. 14 § 2—5 punkten lagen om bostadsköp. Samtidigt föreslås att definitionen av fel ändras i 14 § 2 punkten.

Följande fel som definieras i 4 kap. 14 § skall således i sin gällande form falla inom ramen för säkerhetsansvaret:

— bostadens egenskaper vållar eller kan med fog anses vålla men för hälsan,

— byggandet eller ombyggnaden har inte utförts enligt god byggsed eller med yrkesskicklighet och omsorg,

— det material som använts vid byggandet eller ombyggnaden, i den mån parterna inte särskilt har avtalat om dess beskaffenhet, är inte till hållbarheten eller andra egenskaper av normalt god kvalitet.

Enligt det föreslagna förtydligandet skall såsom byggnadsfel inte anses sådana fel som nämns i 4 kap. 14 § 1 punkten (bostaden överensstämmer inte med det som kan anses vara avtalat) och 6 punkten (bostaden motsvarar inte i övrigt det som en bostadsköpare med fog kan vänta sig vid köp av en dylik bostad) samt i 15 § (felet grundar sig på sådana uppgifter som säljaren lämnat eller underlåtit att lämna). Också i dessa fall kan det vara fråga om en omständighet som hänför sig till byggnadsättet eller kvaliteten på byggandet och i det hänseendet ett byggnadsfel. De fel som nämns i dessa bestämmelser torde dock oftast kunna upptäckas redan före årsgranskningen, varför skyddet av bostadsköparen inte i betydande mån påverkas av att de i sin helhet lämnas utanför insolvenssäkerheten. Den föreslagna översynen betyder också att säkerheten skall täcka endast sådana fel som byggnadens alla aktieköpare, också de som senare köpt bostaden som begagnad, enligt samma grunder kan åberopa. Detta gör utnyttjandet av säkerheten enklare och sätter aktieköparna i samma ställning i felsituationerna. Det ovan nämnda innebär också att området för säkerhetsansvaret inskränks i motsvarande mån.

Inverkan av att myndigheternas föreskrifter ändras

Enligt 4 kap. 14 § 2 punkten lagen om bostadsköp är en bostad behäftad med ett

fel, om den inte överensstämmer med krav som har uppställts i bestämmelser eller föreskrifter som gällde vid köpslutet. Valet av köpslutet som relevant tidpunkt för felet grundar sig enligt motiveringen i regeringens proposition med förslag till lagstiftning om bostadsköp (RP 14/1994 rd) ”på att köparen eftersom han köper bostaden som ny måste kunna utgå från att bostaden till alla delar motsvarar de krav som då ställs på nya bostäder”. Om myndigheternas föreskrifter under tiden mellan det att bostaden blivit färdig och köpet ingåtts hunnit ändras, är bostaden alltså enligt bestämmelsen felaktig, trots att den till alla delar motsvarar de normer som gällde vid den tidpunkt då bostaden blev färdig. Säljaren kan dock undgå felansvaret genom att före köpslutet informera köparen om att bostaden avviker från den nya normen. Enligt 16 § 1 mom. kan nämligen köparen inte såsom fel åberopa en omständighet som han var medveten om vid köpslutet.

Det finns inget behov av att låta säkerhetsansvaret omfatta fel som beror på att myndigheternas föreskrifter ändrats. Med hänsyn till bostadsköparens skydd synes det inte finnas något behov av att såsom fel anse det faktum att bostaden inte överensstämmer med sådana normer för byggandet som trätt i kraft efter att bostaden blivit färdig. Enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (847/1983) skall en näringsidkare som marknadsför bostadsaktier eller bostadsandelar till konsumenter lämna meddelande om bl.a. den tidpunkt då byggnaden blivit färdig. När köparen får veta att byggnaden blivit färdig före köpslutet har han också i fråga om en ny bostad i regel skäl att anta att den motsvarar kraven vid den tidpunkt då bostaden blev färdig och inte kraven vid tidpunkten för köpslutet.

Med stöd av det som nämnts ovan föreslås att 4 kap. 14 § 2 punkten ändras så att såsom fel anses att bostaden inte överensstämmer med sådana myndighetsföreskrifter som byggnaden skulle uppfylla vid den tidpunkt då byggnadstillsynsmyndigheten godkände byggnaden för användning.

Ersättande boendekostnader ur säkerheten

Enligt nuvarande 2 kap. 19 § 2 mom. täcker säkerheten försvarliga kostnader för utredning av ett fel och för en reparation av

felet och de skador som felet har åsamkat byggnaden.

På grund av felet eller dess följdskador kan en bostad vara obrukbar en lång tid. De extra utgifter som uppstår av att man blir tvungen att bo annanstans och som enligt den nuvarande bestämmelsen inte skall ersättas ur säkerheten, kan utgöra en betydande del av den skada som aktieköparen lider. Det är inte motiverat att sådana tilläggskostnader som i väsentlig mån inverkar på aktieköparens ekonomiska ställning blir helt oersatta.

Med stöd av detta föreslås att säkerhetsansvaret utvidgas så att ur säkerheten ersätts också aktieköparens och hans familjemedlemmars försvarliga extra boendekostnader till ett maximibelopp som fastställs genom förordning.

En begränsning av ansvaret till sådana fel som visar sig efter årsgranskningen

Enligt 2 kap. 17 § lagen om bostadsköp skall en stiftande delägare se till att aktiebolagets och aktieköparnas ekonomiska ställning genom säkerheter tryggas under byggnadsfasen och en viss tid därefter. När bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning skall säkerheten för byggnadsfasen uppgå till minst fem procent av entreprenadpriset och därefter till sitt belopp följa de ingångna aktieköpen på så sätt att den vid varje tidpunkt motsvarar minst tio procent av det sammanlagda beloppet av köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla tills den frigörs, dock minst tre månader efter att byggnaden har godkänts för användning. Säkerheten för tiden efter byggnadsfasen är till sitt belopp minst två procent av det sammanlagda beloppet av köpesummorna för de sålda aktierna. Denna säkerhet gäller tills den frigörs, dock minst 15 månader efter godkännandet för användning.

Säkerhetssystemet kompletteras av 4 kap. 3 §, enligt vilken en motsvarande säkerhet måste ställas också då en bostadsaktie inom ett år efter byggnadsfasen säljs i ett bolag som varit föremål för reglering enligt 2 kap.

Efter att en stiftande delägare har blivit insolvent kan de ovannämnda säkerheterna användas även vid avhjälpande av byggnadsfel.

I fråga om fel som upptäckts i samband med överlåtelsen av besittningen av bostaden eller strax därefter kan köparen dess-

utom använda sig av sin rätt att enligt 4 kap. 21 § hålla inne en del av köpesumman. Man har försökt trygga möjligheten för köparen att använda sig av rätten att hålla inne betalningen genom bestämmelserna i kapitlets 29 §, enligt vilka tio procent av köpesumman får förfalla till betalning först när köparen har haft skälig möjlighet att granska bostaden och besittningen av bostaden överlämnas till honom. Dessutom skall minst två procent av köpesumman deponeras på ett bankkonto, från vilket säljaren får lyfta beloppet tidigast en månad efter överlåtelsen av besittningen, om inte köparen förbjuder att depositionen betalas ut till säljaren.

De gällande regleringar som refererats ovan har bedömts ge bostadsköparna ett skäligt skydd vid sådana fel som kan upptäckas senast i samband med årsgranskningen av bostaden. På dessa grunder föreslås att användningen av insolvenssäkerheten begränsas till fel som visar sig efter årsgranskningen.

Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk

Enligt utredningar som utförts förekommer det relativt rikligt med byggnadsfel i bostäderna. De flesta av felen kan dock avhjälpas till skäliga kostnader.

I propositionen föreslås att bostadsaktiebolaget och aktieköparna får stå för en del av de kostnader som felen orsakar. Detta beror på det mål som beskrivits ovan och enligt vilket ett obligatoriskt säkerhetssystem inte är nödvändigt med tanke på fel som har ringa ekonomisk betydelse. På bolagets och aktieköparnas ansvar skall falla en sådan självriskandel av reparationskostnaderna för allvarigare fel som kan bedömas vara skäliga. En dylik begränsning av ansvaret hos den som beviljat säkerheten kan uppskattas sänka säkerhetens pris i mest betydande mån. Detta beror främst på att den största delen av felsituationerna faller utanför området för säkerheten och på att utrednings- och administrationskostnaderna för den som beviljat säkerheten minskar betydligt.

De föreslagna begränsningarna av ansvaret gäller endast den som beviljat insolvenssäkerheten. I fråga om bostadssäljarens felansvar innebär propositionen endast en mindre ändring som föranleds av översynen av 4 kap. 14 § 2 punkten.

2. Propositionens verkningar

Propositionen har inte någon inverkan på den offentliga ekonomin.

En stiftande delägare orsakas nya kostnader, som är lika stora som anskaffningspriset på säkerheten, av att arrangemanget med insolvenssäkerheten träder i kraft. Detta torde ge upphov till ett behov att i motsvarande mån höja priserna på nya bostäder. På grund av de föreslagna begränsningarna i säkerhetsansvaret torde kostnadsverkningarna dock bli ganska små. Ikraftträdandet av säkerhetssystemet innebär å andra sidan en viktig förbättring av bostadsköparens konsumentskydd.

Vid beredningen av propositionen har man konstaterat att den mest användbara säkerhetsformen i detta skede är byggnadsfelsförsäkringen. De andra alternativen som varit föremål för prövning, en garantiring och en fond, skulle förutsätta en utveckling av bl.a. de system som gäller administration och ansvarsförmögenhet. Därför går det långsammare och är det besvärligare att förverkliga dessa säkerhetsformer i jämförelse med försäkringarna.

Med de föreslagna begränsningarna av ansvaret kan man påverka att utbudet av försäkringarna är affärsekonomiskt sett lönsamt för försäkringsbolagen också till klart lägre försäkringspremier än de premier som tidigare uppskattats. Med bestämmelserna i lagen om köp av bostad kan man dock inte garantera att försäkringsbolagen faktiskt till ett skäligt pris beviljar alla som vill ha byggnadsfelsförsäkringar.

Att bjuda ut försäkringar är normal affärsverksamhet och varje försäkringsbolag fastställer självständigt sina försäkringspremier. Då det är fråga om en försäkring för den händelse att någon inte kan prestera, inverkar den ekonomiska ställningen hos den som skaffar försäkringen förutom på premien också på huruvida försäkringen över huvudtaget beviljas. Ett avslag skulle innebära att den stiftande delägaren i fråga inte skulle kunna bjuda ut aktier till försäljning under byggnadsfasen.

På grund av dessa omständigheter är avsikten att man börjar följa prisnivån på och tillgängligheten av byggnadsfelsförsäkringarna och vid behov utveckla andra säkerhetsformer vid sidan av försäkringsalternativet. Avsikten är att man också börjar följa hur väl säkerhetssystemets grundläggande

mål uppnås i allmänhet. Vid uppföljningen skall särskild uppmärksamhet fästas vid huruvida de föreslagna beloppen av det maximala ansvaret och av självriskan är riktiga och vilken praktisk betydelse dessa ansvarsbegränsningar visar sig ha.

3. Beredningen av propositionen

Justitieministeriet tillsatte i augusti 1995 en arbetsgrupp som hade i uppgift att särskilt i det rådande ekonomiska läget med tanke på de olika parterna utreda inverkan av kostnaderna av den säkerhet som i lagen om bostadsköp förutsattes för den händelse att en stiftande delägare inte kan prestera. Dessutom skulle arbetsgruppen utreda möjligheterna att utveckla säkerhetssystemet i en allt förmånligare riktning med beaktande av de konsumentskyddande mål som säkerhetssystemet har. I sitt betänkande som överläts i januari 1996 föreslog arbetsgruppen att justitieministeriet tillsätter en ny arbetsgrupp med uppgift att utreda säkerhetsalternativen i ännu mer omfattande mån.

Representanter för de myndigheter, byggherrar och konsumenter samt för försäkringsbranschen vilka var representerade i arbetsgruppen förde sedermera inbördes förhandlingar om huruvida säkerhetsarrangemangen kan vidtas med försäkringar och genom att försäkringsgivarens ansvar begränsas. Det visade sig dock vara svårt att nå enighet.

Justitieministeriet tillsatte i maj 1996 en arbetsgrupp bestående av tjänstemän vilken hade i uppgift att bereda de ändringar i lagen om bostadsköp som behövs för att vidta de säkerhetsarrangemang som skall iakttas för den händelse att en stiftande delägare inte kan prestera. Arbetsgruppen skulle särskilt fästa uppmärksamhet vid att säkerhetsarrangemanget i praktiken kan vidtas med försäkringar och att säkerhetens kostnadsverkningar blir skäliga med hänsyn till de olika parterna i ett bostadsköp.

Arbetsgruppens betänkande blev klart i januari 1997. Under beredningen hördes miljöministeriet, konsumentmyndigheterna och konsumentorganisationerna samt representanter för försäkrings- och byggnadsbranschen.

Utlåtande om arbetsgruppens förslag begärdes av 13 myndigheter och sammanslutningar. Utlåtande gavs av handels- och industriministeriet, miljöministeriet, Konkur-

rensverket, konsumentombudsmannen, Konsumentverket, Bostadsfastighets- och byggherreförbundet ASRA, Byggnadsindustrins Centralförbund, Finlands Fastighetsförbund, Finlands Konsumentförbund, Bankföreningen i Finland och Finska Försäkringsbolagens Centralförbund. Ett sammandrag av utlåtandena har utarbetats vid justitieministeriet. I huvuddrag var inställningen till arbetsgrup-

pens förslag positiv, men i synnerhet i fråga om förslagen om självrisk framfördes också avvikande åsikter. En del av remissinstanserna ansåg att man inte alls skall föreskriva någon självrisk eller att den borde gälla endast ett aktiebolag, men inte aktieköparna.

Beredningen av propositionen har slutförts som tjänsteuppdrag vid justitieministeriet.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslaget

2 kap. Aktieköparens skydd under byggnadsfasen

19 §. *Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet.* I paragrafens 2 mom. finns bestämmelser om det ansvar som den som beviljat en säkerhet har i sådana situationer då en stiftande delägare är insolvent.

I momentet föreslås för det första att vissa ändringar görs i skrivsättet och den ordning i vilken sakerna presenteras. Dessa ändringar påverkar inte det sakliga innehållet i regleringen. Enligt förslaget stryks i momentet omnämmandet av den stiftande delägarens insolvens och av den tid ansvaret är i kraft för den som beviljat säkerheten, eftersom dessa framgår av 1 mom. Momentets bestämmelser om det maximibelopp för ansvaret som fastställs genom förordning och om den sekundära karaktären av insolvenssäkerheten skall flyttas till en ny 19 a §, som föreslås fogas till kapitlet och som skall innehålla även de övriga motsvarande bestämmelserna om begränsningar av ansvaret.

Dessutom föreslås i momentet följande ändringar som inverkar på det sakliga innehållet.

Enligt förslaget skall till momentet fogas en hänvisning till de bestämmelser i lagen enligt vilka sådana fel som definieras där anses vara byggnadsfel. Dessa bestämmelser faller således inom området för säkerhetsansvaret. Hänvisningen har ansetts nödvändig för att göra det nuvarande stadgandet klart. Enligt hänvisningen täcks de fel som nämns i 4 kap. 14 § 2—5 punkten av det ansvar som den som beviljat säkerheten har. Ur säkerheten ersätts således inte sådana fel som nämns i 14 § 1 och 6 punkten eller 15 §.

Det föreslås att till momentet fogas en bestämmelse som utvidgar ansvaret och enligt vilken ur säkerheten skall ersättas aktieköparens och hans familjemedlemmars försvarliga extra boendekostnader under den tid då bostaden inte kan användas till följd av felet, skadan eller en reparation av dem.

Med aktieköparens familjemedlem avses här, på samma sätt som i 4 kap. 11 § 6 mom. och 26 § 4 mom., personer som bor i samma hushåll som aktieköparen. De for-

mella familjeförhållandena saknar avgörande betydelse. Bestämmelsen skall tillämpas också när bostaden är enbart i en familjemedlems användning. Om föräldrarna t.ex. har köpt en bostad att användas av deras barn och barnet blir tvunget att på grund av reparationsarbeten flytta bort, ersätts ur säkerheten de extra boendekostnader som orsakas honom.

Ersättningen betalas för den tid som bostaden inte kan användas till följd av ett fel, en skada eller reparationsarbeten. Den som beviljat säkerheten blir inte skyldig att betala ersättning, om de nämnda omständigheterna utgör en så ringa olägenhet för boendet att det inte kan anses nödvändigt att invånaren flyttar bort. Däremot skall bostaden anses vara oanvändbar på det sätt som avses i momentet, om bostaden saknar t.ex. grundläggande nyttigheter, såsom elektricitet, vatten eller värme eller om det är hälsovådligt att bo i bostaden på grund av t.ex. mögelskador. Det är klart att boende annanstans skall ersättas, om en myndighet har förbjudit att bostaden används.

Ersättningsgilla skall vara endast direkta extra boendekostnader, såsom hyran eller något annat vederlag för den temporära bostaden. Andra ersättningsgilla kostnader kan vara t.ex. extra avgifter för vatten eller elektricitet. Kostnader som uppstår i samband med sådana arrangemang som hänför sig till skaffandet av den temporära bostaden eller flyttningen skall däremot inte ersättas ur säkerheten. Ersättning betalas inte t.ex. för bostadsförmedlarens provision, för annonsering i tidningar eller för rese- och flyttningkostnader. Ur säkerheten skall inte heller ersättas indirekta skador, såsom förlust av hyresinkomster, om aktieköparen har hyrt ut bostaden.

Enligt allmänna principer för skadestånd skall den skadelidande försöka begränsa den skada som uppstår. Aktieköparen kan enligt detta inte utan vidare kräva ersättning för hyreskostnaderna för en bostad som motsvarar hans egen bostad i fråga om storleken, nivån på utrustningen och läget, utan han skall vara skyldig att nöja sig med en temporär bostad som fyller skäligen krav.

Enligt det föreslagna nya 2 mom. i 19 a § kan ett maximibelopp för de ersättningsgilla boendekostnaderna fastställas genom förordning.

Enligt det nya 3 mom. som enligt förslaget skall fogas till paragrafen får den som beviljat säkerheten, i stället för reparationskostnaderna, betala en ersättning som motsvarar felets betydelse, om en reparation av felet eller följdskadorna skulle orsaka oskäliga kostnader i jämförelse med deras betydelse.

I princip motsvarar bestämmelsen bostads säljarens rätt att enligt 4 kap. 22 § 1 mom. avvisa köparens krav på att felet rättas. Den som beviljat säkerheten kan inte i detta hänseende vara i en sämre ställning än säljaren, utan också han skall ha en motsvarande rätt att avvisa en reparation som kräver oskäligt stora kostnader i jämförelse med felets betydelse. Eftersom något alternativ till en reparation av felet eller skadan inte nämns i de nuvarande bestämmelserna, har det ansetts vara nödvändigt att för klarhetens skull foga momentet till paragrafen.

Betydelsen av felet eller skadan skall enligt momentet bedömas ur aktiebolagets och aktieköparnas synvinkel. I praktiken blir man tvungen att genom prövning bestämma ersättningens storlek med beaktande av felets eller skadans betydelse bl.a. med hänsyn till bostadens bruks- eller försäljningsvärde eller dess utseende. Ersättningen skall således bedömas på motsvarande grunder såsom ett prisavdrag som betalas på grund av ett fel.

Det föreslås att i förordning uppställs en övre gräns för det totala ansvaret hos den som beviljat säkerheten. Det är således möjligt att säkerheten inte räcker till för att täcka alla de ersättningar som bolaget och aktieköparna har rätt till. Enligt det 4 mom. som föreslås bli fogad till paragrafen skall säkerhetens belopp i dessa fall delas mellan bolaget och aktieköparna i förhållande till ersättningsfordringarna.

Det är möjligt att ersättningar har betalats ur säkerheten på grund av byggnadsfel som upptäckts tidigare. Avsikten är att betalade ersättningar inte i efterskott korrigeras, om säkerheten senare visar sig vara otillräcklig. I momentet ingår därför en bestämmelse enligt vilken ersättningar som betalats ur säkerheten inte kan krävas tillbaka.

19 a §. *Begränsningar av ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet.* I paragrafen har de bestämmelser samlats som begränsar det ansvar som den som beviljat säkerheten har, med undantag av självriskan, som regleras i den nya 19 b § som föreslås bli fogad till lagen. Bestämmelsen om insol-

venssäkerhetens sekundära karaktär i relation till andra sådana säkerheter som den stiftande delägaren ställt har från nuvarande 19 § 2 mom. flyttats till paragrafens 1 mom.

Enligt det föreslagna 1 mom. svarar inte den som beviljat säkerheten för kostnaderna för sådana fel som borde ha upptäckts senast i samband med årsgranskningen, eller om sådan inte förrättas, vid utgången av den tid som föreskrivits för förrättandet av granskningen. Om ordnandet av årsgranskningen, den tidsfrist inom vilken den skall hållas och det protokoll som skall sättas upp vid den föreskrivs i 4 kap. 18 §.

Bestämmelsen innebär att ansvaret hos den som beviljat insolvenssäkerheten börjar först vid årsgranskningen eller, vid den tidpunkt då årsgranskningen senast borde ha hållits. Däremot har bestämmelsen ingen inverkan på den tidpunkt vid vilken säkerheten skall skaffas. Säkerheten skall enligt 19 § 1 mom. fortsättningsvis skaffas innan bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning.

En stiftande delägare kan i ett avtal ha åtagit sig ett ansvar som är mer vidsträckt än vad han har enligt lag eller kontraktsträtens allmänna principer. Det är inte nödvändigt att inkludera dylika åtaganden i säkerhetsansvaret. I momentet ingår för tydlighetens skull en uttrycklig bestämmelse om detta.

Enligt paragrafens 2 mom. kan beloppet av de boendekostnader som ersätts ur säkerheten begränsas genom förordning. Genom förordning kan dessutom fastställas maximibeloppet av det totala ansvar som den som beviljat säkerheten har. Bestämmelsen har flyttats till momentet från det nuvarande 19 § 2 mom.

Det är ändamålsenligt att de maximibelopp som fastställs genom förordning binds vid index, eftersom säkerheten skall vara i kraft i tio år och dess innehåll inte kan ändras under denna tid. Utan hinder av lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (1222/1994) kan ett indexvillkor användas i en säkerhet som har typen av en försäkring. Indexbundenhet kan däremot inte förenas med en sådan garanti som är tillåten som alternativ säkerhet enligt kapitlets 19 § 1 mom., om inte det bestäms i lag om detta. Momentet innehåller därför en bestämmelse som gör indexbundenheten möjlig. Genom förordning skall bestämmas om det index som skall användas och om tidpunkterna för indexjusteringarna.

19 b §. *Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en insolvenssäkerhet.* Den som har beviljat en säkerhet får enligt 1 mom. från sitt ansvar dra av den självrisk som aktiebolaget och aktieköparna skall stå för. Om självriskens belopp skall bestämmas genom förordning.

Självriskan dras av från det ansvar som bestäms enligt 19 § 2 och 3 mom., dvs. från det sammanlagda beloppet av å ena sidan de kostnader som en utredning och reparation av felet och en reparation av följdskadorna orsakar samt av å andra sidan de boendekostnader som skall ersättas. Betalas en ersättning enligt 19 § 3 mom. i stället för reparationskostnaderna, görs avdraget på motsvarande sätt från det sammanlagda beloppet av detta ansvar och de övriga kostnader som faller inom området för ansvaret.

I paragrafens 2 mom. finns stadganden om när aktiebolagets och när aktieköparens självrisk skall dras av. Om ett byggnadsfel visar sig i sådana delar av byggnaden som bolaget har underhållsansvar för, dras bolagets självrisk av. Om felet visar sig i sådana delar av byggnaden som aktieköparen har underhållsansvar för, skall på motsvarande sätt aktieköparens självrisk dras av.

När självriskan dras av skall enligt momentet bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) om fördelningen av underhållsansvaret mellan bolaget och aktieköparna iakttas. När bestämmelserna om självrisk tillämpas beaktas inte sådana eventuella föreskrifter i bolagsordningen som avviker från vad som i lagen om bostadsaktiebolag föreskrivs om grunderna för ansvarsfördelningen. Bestämmelsen gäller endast hur självriskan bestäms då den som beviljat säkerheten betalar ersättning. Bestämmelsen har ingen inverkan på förhållandena mellan bolaget och aktieköparna, såsom på frågan om vem som ansvarar för att reparationsarbetena blir utförda eller hur självriskerna eventuellt beaktas i vederlaget.

Om flera fel visar sig vid olika tidpunkter i byggnaden, får självriskan enligt 3 mom. dras av separat från de kostnader och ersättningar som respektive byggnadsfel orsakar. Upptäcks emellertid i samband med utredningen eller reparationen av ett visst byggnadsfel också andra fel i samma byggnad, görs i fråga om dem inga separata avdrag. Självriskan skall härvid dras av från det sammanlagda beloppet av det ansvar som de upptäckta felen ger upphov till. Om i dessa

situationer fel visar sig både i sådana delar av byggnaden som bolaget har underhållsansvar för och i sådana delar av byggnaden som aktieköparen har underhållsansvar för, dras endast bolagets självrisk av från ansvarsbeloppet.

Också självriskbeloppen får bindas vid index. En bestämmelse om detta ingår i paragrafens 4 mom.

Som bilaga till propositionen finns ett utkast till förordning som gäller de ansvarsbegränsningar som grundar sig på 19 a § 2 mom., samt på denna paragraf.

4 kap. Köp av nya bostäder

14 §. *Allmänt stadgande om fel.* Enligt den gällande 2 punkten i paragrafen är en bostad behäftad med fel, om den inte överensstämmer med krav som har ställts i bestämmelser och föreskrifter som gällde vid köpslutet. Det föreslås att punkten ses över på så sätt att den tidpunkt då byggnadstillsynmyndigheten godkände byggnaden för användning skall vara den avgörande tidpunkten i fråga om felets existens. Om byggnaden då uppfyller de krav som uppställts för den i lag, i författningar på lägre nivå eller i byggnadslovets villkor, skall bostaden inte anses vara behäftad med fel på den grunden att den avviker från byggnadsnormer som utfärdats efter att den godkänts för användning.

18 §. *Årsgranskning.* I paragrafen föreskrivs om säljarens skyldighet att ordna en särskild årsgranskning för att eventuella fel skall kunna konstateras och antecknas.

Enligt 19 a § 1 mom. som föreslås bli fogat till 2 kap. skall den som beviljat en säkerhet inte svara för kostnader som beror på sådana fel som kan upptäckas vid årsgranskningen eller vid utgången av den tid som reserverats för årsgranskningen. Därför skall säljaren lämna också den som beviljat insolvenssäkerheten meddelande om tidpunkten för årsgranskningen. Enligt det föreslagna tillägget till 4 kap. 18 § 1 mom. skall den som beviljat en säkerhet underrättas om granskningen minst två månader innan den förrättas. Detta har ansetts nödvändigt för att den som har beviljat en säkerhet vid behov själv skall hinna ordna en årsgranskning i enlighet med det föreslagna nya 3 mom. Också en representant för den som beviljat säkerheten skall ha rätt att närvara vid årsgranskningen. Dessutom skall den som

beviljat insolvenssäkerheten ges tillfälle att granska protokollet från årsgranskningen och framföra de kompletteringar och anmärkningar som rör protokollet.

Det föreslås att i 3 mom. skall ingå bestämmelser för den händelse att säljaren underlåter sin skyldighet att enligt 1 mom. ordna en årsgranskning. Enligt momentet skall i ett sådant fall den som beviljat säkerheten ha rätt att ordna årsgranskningen på säljarens bekostnad. Också de övriga skyldigheter som säljaren har i anslutning till årsgranskningen gäller härvid för den som beviljat säkerheten. Han skall således lämna köparen meddelande om tidpunkten för årsgranskningen på det sätt som föreskrivs i 1 mom. samt sätta upp granskningsprotokollet på det sätt som föreskrivs i 2 mom.

2. Närmare bestämmelser

Ikraftträdandet av bestämmelserna om insolvenssäkerhet förutsätter ändringar i förordningen om bostadsköp (854/1995). Som bilaga till propositionen finns ett utkast till ändringarna i förordningen.

Avsikten är att förordningens förteckning över de skyddsdocument som nämns i 2 kap. 3 § lagen om bostadsköp skall kompletteras så att till den fogas även dokumenten över säkerheten enligt 2 kap. 19 §.

Till förordningen skall fogas de bestämmelser som grundar sig på de föreslagna bestämmelserna 19 a § 2 mom. och 19 b § och som gäller maximibeloppet av det ansvar som den som beviljat säkerheten har, aktiebolagets och aktieköparnas självrisk samt en begränsning av de ersättningsgilla boendekostnaderna.

Enligt det bilagda utkastet till förordning skall ansvarets maximibelopp vara 25 % av entreprenadsummorna enligt de avtal som gäller byggandet. För att säkerhetsskyddet skall bibehållas skall den övre gränsen bindas vid byggnadskostnadsindex.

Beloppet av aktiebolagets självrisk får enligt utkastet vara högst två procent av de ovannämnda entreprenadsummorna. En enskild aktieköparens självrisk får vara högst en och en halv procent av köpesumman vid

det första köpet av bostaden. Den som beviljat säkerheten får binda också dessa belopp vid index.

Enligt utkastet får den som beviljat en säkerhet begränsa sitt ansvar för boendekostnaderna så att kostnaderna ersätts ur säkerheten för en tid av högst sex månader.

Om den föreslagna lagen antas och blir stadfäst bör mindre ändringar göras i miljöministeriets beslut om formulär för köpeavtal som avses i lagen om bostadsköp (964/1995).

3. Ikraftträdande

Innan den föreslagna lagen träder i kraft skall det vara möjligt att bl.a. utarbета villkoren för en sådan säkerhet som uppfyller de krav som uppställts. En tillräckligt lång övergångsperiod borde därför lämnas mellan den tidpunkt då lagen blir stadfäst och den tidpunkt då lagen träder i kraft. Övergångsperioden kunde vara ca nio månader lång.

Enligt det föreslagna ikraftträdelsestadgandet skall lagen träda i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning. I det gällande ikraftträdelsestadgandet i lagen om bostadsköp finns i fråga om 2 kap. 19 § en motsvarande bestämmelse.

Den föreslagna lagen har inte retroaktiv verkan. Om detta bestäms i ikraftträdelsestadgandets 2 mom. Lagens 2 kap. 19, 19 a och 19 b § om insolvenssäkerheten skall tillämpas enbart då aktier i bolaget i fråga efter att paragraferna trätt i kraft börjar bjudas ut till försäljning.

Den föreslagna feldefinitionen i 4 kap. 14 § 2 punkten skall tillämpas, endast om den mot vilken ett krav som grundar sig på ett fel riktas har sålt bostaden efter den föreslagna lagen trätt i kraft. Tidigare lag tillämpas, om t.ex. en person, som av en tredje person köpt bostaden efter att lagen trätt i kraft, med stöd av 5 kap. 3 § lagen om bostadsköp kräver gottgörelse av bostadens första säljare, som har sålt bostaden innan den föreslagna lagen trädde i kraft.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

Lag

om ändring av lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut ändras i lagen den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 19 § 2 mom., 4 kap. 14 § 2 punkten och 18 § samt fogas till 2 kap. 19 § nya 3 och 4 mom. och till kapitlet nya 19 a och 19 b § som följer:

2 kap.

19 a §

Aktieköparens skydd under byggnadsfasen

Begränsningar av ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet

19 §

Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet

Den som har beviljat en säkerhet enligt 19 § svarar inte för sådana kostnader som kan täckas med övriga säkerheter till förmån för aktiebolaget och aktieköparna. Den som har beviljat säkerheten svarar inte heller för kostnader för sådana fel som borde ha upptäckts senast vid den årsgranskning som avses i 4 kap. 18 § eller, om årsgranskning inte förrättas inom den föreskrivna tiden, senast vid utgången av den tid som föreskrivs för förrättande av årsgranskning. Den som har beviljat säkerheten svarar inte för en stiftande delägares avtalsbaserade ansvar till den del den stiftande delägaren har åtagit sig ett ansvar som är mer vidsträckt än enligt gällande rätt.

Den som har beviljat en säkerhet enligt 1 mom. svarar gentemot aktiebolaget och aktieköparna för sådana kostnader som en stiftande delägare med stöd av denna lag eller ett avtal svarar för och som är försvarliga för utredning av ett sådant byggnadsfel i aktiebolagets bostads-, förvarings- och servicebyggnad som nämns i 4 kap. 14 § 2—5 punkten och för reparation av felet och de skador det har åsamkat byggnaden. Dessutom svarar den som beviljat säkerheten för aktieköparens och hans familjemedlems försvarliga extra boendekostnader under den tid bostaden inte kan användas på grund av felet, skadan eller en reparation av dem. I 19 a och 19 b § bestäms om begränsning av ansvaret hos den som beviljat säkerheten.

Om en reparation av felet eller skadan orsakar oskäligen kostnader i jämförelse med felets eller skadans betydelse för aktiebolaget och aktieköparna, får den som beviljat säkerheten i stället för reparationskostnaderna betala en ersättning som motsvarar felets eller skadans betydelse.

Om säkerheten inte räcker till för att täcka alla de ersättningar som aktiebolaget och aktieköparna har rätt till, skall säkerhetens belopp delas mellan bolaget och aktieköparna i förhållande till ersättningsfordringarna. Ersättningar som har betalats ur säkerheten kan inte krävas tillbaka.

Genom förordning kan beloppet av de boendekostnader som enligt 19 § 2 mom. ersätts ur säkerheten begränsas. Genom förordning kan dessutom fastställas maximibeloppet av det totala ansvar som den som beviljat säkerheten har. Beloppen får bindas vid index så som bestäms närmare genom förordning.

19 b §

Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en insolvenssäkerhet.

Den som har beviljat säkerheten får i enlighet med denna paragraf från sitt ansvar enligt 19 § 2 och 3 mom. dra av aktiebolagets och aktieköparnas självrisk om vilken bestäms närmare genom förordning.

Från ansvaret dras av aktiebolagets självrisk, om ett byggnadsfel visar sig i sådana delar av byggnaden för vilka bolaget har

underhållsansvaret, och aktieköparens självrisk, om felet visar sig i sådana delar av byggnaden för vilka aktieköparen har underhållsansvaret. Utom hinder av vad som föreskrivs i bolagsordningen om fördelningen av underhållsansvaret, skall ansvarsfördelningen i 78 § 2 och 4 mom. lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) tillämpas när självrisken dras av.

Självrisken får dras av i fråga om varje byggnadsfel. Upptäcks emellertid i samband med utredningen eller reparationen av ett byggnadsfel andra sådana fel i samma byggnad som den som beviljat säkerheten svarar för, dras självrisken av från det sammanlagda belopp som den som beviljat säkerheten svarar för. Om sådana fel visar sig delvis i sådana delar av byggnaden som aktiebolaget har underhållsansvaret för och delvis i sådana delar av byggnaden som aktieköparen har underhållsansvaret för, dras endast aktiebolagets självrisk av från ansvaret.

Självriskebeloppen får bindas vid index så som bestäms närmare genom förordning.

4 kap.

Köp av nya bostäder

14 §

Allmänt stadgande om fel

En bostad är behäftad med fel, om

2) den inte överensstämmer med de krav i bestämmelser eller föreskrifter som byggnaden skulle uppfylla när byggnadstillsynsmyndigheten godkände den för användning,

18 §

Årsgranskning

Säljaren skall ordna en årsgranskning där

fel som har upptäckts i bostaden konstateras. Årsgranskningen skall ske tidigast 12 och senast 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Säljaren skall lämna meddelande om tidpunkten för årsgranskningen till köparen minst en månad och till den som har beviljat en säkerhet i enlighet med 2 kap. 19 § minst två månader innan granskningen förrättas. En representant för den som beviljat säkerheten har rätt att närvara vid årsgranskningen.

Säljaren skall sätta upp ett protokoll över årsgranskningen. I protokollet skall antecknas de fel som köparen har anmält samt de fel som eventuellt observeras vid årsgranskningen. Köparen och den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 § skall ges tillfälle att granska protokollet och att framföra kompletteringar till och anmärkningar över protokollet inom skälig tid, som uppgår till minst tre veckor räknat från det han fick del av protokollet.

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 och 2 mom. föreskrivs om de skyldigheter som säljaren har i anslutning till årsgranskningen gäller härvid i tillämpliga delar för den som beviljat säkerheten.

Denna lag träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning.

Lagens 2 kap. 19, 19 a och 19 b § tillämpas inte, om bostadsaktierna i bolaget i fråga har börjat bjudas ut till försäljning innan paragraferna har trätt i kraft. Det som bestäms i 4 kap. 14 § 2 punkten tillämpas inte, om den mot vilken ett krav som grundar sig på ett fel riktas har sålt bostaden innan denna lag trätt i kraft.

Helsingfors den 7 maj 1997

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Justitieminister *Kari Häkämies*

Lag

om ändring av lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 23 september 1994 om bostadsköp (843/1994) 2 kap. 19 § 2 mom., 4
kap. 14 § 2 punkten och 18 § samt
fogas till 2 kap. 19 § nya 3 och 4 mom. och till kapitlet nya 19 a och 19 b § som följer:

Lag som ändras

Föreslagen lydelse

2 kap.

Aktieköparens skydd under byggnadsfasen

19 §

*Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin
prestationsskyldighet*

Om en stiftande delägare blir insolvent skall den som har beviljat en försäkring eller säkerhet enligt 1 mom. till det maximibelopp som fastställs genom förordning under den tid förbindelsen gäller gentemot aktiebolaget och aktieköparna svara för de försvarliga kostnader för utredning av ett byggnadsfel i aktiebolagets bostads-, förvarings- eller servicebyggnad och för den reparation av felet och de skador det har åsamkat byggnaden som en stiftande delägare enligt denna lag, avtalen om aktieköp eller ett avtal om byggande eller ombyggnad svarar för och som övriga säkerheter till förmån för aktiebolaget och aktieköparna inte täcker.

Den som har beviljat en säkerhet enligt 1 mom. svarar gentemot aktiebolaget och aktieköparna för sådana kostnader som en stiftande delägare med stöd av denna lag eller ett avtal svarar för och som är försvarliga för utredning av ett sådant byggnadsfel i aktiebolagets bostads-, förvarings- och servicebyggnad som nämns i 4 kap. 14 § 2—5 punkten och för reparation av felet och de skador det har åsamkat byggnaden. Dessutom svarar den som beviljat säkerheten för aktieköparens och hans familjemedlems försvarliga extra boendekostnader under den tid bostaden inte kan användas på grund av felet, skadan eller en reparation av dem. I 19 a och 19 b § bestäms om begränsning av ansvaret hos den som beviljat säkerheten.

Om en reparation av felet eller skadan orsakar oskäligen kostnader i jämförelse med felets eller skadans betydelse för aktiebolaget och aktieköparna, får den som beviljat säkerheten i stället för reparationskostnaderna betala en ersättning som motsvarar felets eller skadans betydelse.

Om säkerheten inte räcker till för att täcka alla de ersättningar som aktiebolaget och aktieköparna har rätt till, skall säkerhetens belopp delas mellan bolaget och aktieköparna i förhållande till ersättningsfordringarna. Ersättningar som har betalats ur säkerheten kan

Lag som ändras

Föreslagen lydelse

inte krävas tillbaka.

19 a §

Begränsningar av ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet

Den som har beviljat en säkerhet enligt 19 § svarar inte för sådana kostnader som kan täckas med övriga säkerheter till förmån för aktiebolaget och aktieköparna. Den som har beviljat säkerheten svarar inte heller för kostnader för sådana fel som borde ha upptäckts senast vid den årsgranskning som avses i 4 kap. 18 § eller, om årsgranskning inte förrättas inom den föreskrivna tiden, senast vid utgången av den tid som föreskrivs för förrättande av årsgranskning. Den som har beviljat säkerheten svarar inte för en stiftande delägars avtalsbaserade ansvar till den del den stiftande delägaren har åtagit sig ett ansvar som är mer vidsträckt än enligt gällande rätt.

Genom förordning kan beloppet av de bodekostnader som enligt 19 § 2 mom. ersätts ur säkerheten begränsas. Genom förordning kan dessutom fastställas maximibeloppet av det totala ansvar som den som beviljat säkerheten har. Beloppen får bindas vid index så som bestäms närmare genom förordning.

19 b §

Aktiebolagets och aktieköparnas självrisk i en insolvenssäkerhet.

Den som har beviljat säkerheten får i enlighet med denna paragraf från sitt ansvar enligt 19 § 2 och 3 mom. dra av aktiebolagets och aktieköparnas självrisk om vilken bestäms närmare genom förordning.

Från ansvaret dras av aktiebolagets självrisk, om ett byggnadsfel visar sig i sådana delar av byggnaden för vilka bolaget har underhållsansvaret, och aktieköparens självrisk, om felet visar sig i sådana delar av byggnaden för vilka aktieköparen har underhållsansvaret. Utom hinder av vad som föreskrivs i bolagsordningen om fördelningen av underhållsansvaret, skall ansvarsfördelningen i 78 § 2 och 4 mom. lagen om bostadsaktiebolag (809/1991) tillämpas när

Lag som ändras

Föreslagen lydelse

självriskan dras av.

Självriskan får dras av i fråga om varje byggnadsfel. Upptäcks emellertid i samband med utredningen eller reparationen av ett byggnadsfel andra sådana fel i samma byggnad som den som beviljat säkerheten svarar för, dras självriskan av från det sammanlagda belopp som den som beviljat säkerheten svarar för. Om sådana fel visar sig delvis i sådana delar av byggnaden som aktiebolaget har underhållsansvaret för och delvis i sådana delar av byggnaden som aktieköparen har underhållsansvaret för, dras endast aktiebolagets självrisk av från ansvaret.

Självriskbeloppen får bindas vid index så som bestäms närmare genom förordning.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

Köp av nya bostäder

14 §

Allmänt stadgande om fel

En bostad är behäftad med fel, om

2) den inte överensstämmer med krav som har ställts i stadganden eller bestämmelser som gällde vid köpslutet,

2) den inte överensstämmer med *de krav i bestämmelser eller föreskrifter som byggnaden skulle uppfylla när byggnadstillsynsmyndigheten godkände den för användning,*

18 §

Årsgranskning

Säljaren skall ordna en årsgranskning där fel som har upptäckts i bostaden konstateras. Årsgranskningen skall ske tidigast 12 och senast 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Säljaren skall underrätta köparen om tiden för årsgranskningen minst en månad i förväg.

18 §

Årsgranskning

Säljaren skall ordna en årsgranskning där fel som har upptäckts i bostaden konstateras. Årsgranskningen skall ske tidigast 12 och senast 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Säljaren skall lämna *meddelande om tidpunkten för årsgranskningen till köparen minst en månad och till den som har beviljat en säkerhet i enlighet med 2 kap. 19 § minst två månader innan granskningen förrättas. En representant för den som beviljat säkerheten har rätt att närvara vid årsgranskningen.*

Gällande lydelse

Säljaren skall sätta upp ett protokoll över årsgranskningen. I protokollet skall antecknas de fel som köparen har anmält samt de fel som eventuellt observeras vid årsgranskningen. Köparen skall ges tillfälle att granska protokollet och att framföra kompletteringar till och anmärkningar över protokollet inom skälig tid, som uppgår till minst tre veckor räknat från det han fick del av protokollet.

Föreslagen lydelse

Säljaren skall sätta upp ett protokoll över årsgranskningen. I protokollet skall antecknas de fel som köparen har anmält samt de fel som eventuellt observeras vid årsgranskningen. Köparen *och den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 §* skall ges tillfälle att granska protokollet och att framföra kompletteringar till och anmärkningar över protokollet inom skälig tid, som uppgår till minst tre veckor räknat från det han fick del av protokollet.

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 och 2 mom. föreskrivs om de skyldigheter som säljaren har i anslutning till årsgranskningen gäller härvid i tillämpliga delar för den som beviljat säkerheten.

Denna lag träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning.

Lagens 2 kap. 19, 19 a och 19 b § tillämpas inte, om bostadsaktierna i bolaget i fråga har börjat bjudas ut till försäljning innan paragraferna har trätt i kraft. Det som bestäms i 4 kap. 14 § 2 punkten tillämpas inte, om den mot vilken ett krav som grundar sig på ett fel riktas har sålt bostaden innan denna lag trätt i kraft.

Förordning

om ändring av förordningen om bostadsköp

På föredragning av justitieministern
ändras i förordningen den 7 juni 1995 om bostadsköp (854/1995) 2 § 1 mom. 8 punkten
samt
fogas till förordningen nya 7 a—7 c § som följer:

2 §

Skyddsdokument

Skyddsdokument enligt 2 kap. 3 § lagen
om bostadsköp är

8) säkerhetshandlingarna rörande säkerheter som avses i 2 kap. 17 och 19 § lagen om bostadsköp.

7 a §

Maximibeloppet för ansvaret hos den som beviljat en insolvenssäkerhet

Maximibeloppet av ansvaret hos den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 § lagen om bostadsköp får begränsas så att beloppet under säkerhetens hela giltighetstid är 25 procent av de avtalsenliga entreprenadsumorna enligt 2 § 7 punkten justerade kalenderårsvis enligt ändringen i byggnadskostnadsindexets (1995=100) hustypsindex bostadsvåningshus.

7 b §

Självriskens för en insolvenssäkerhet

Ett aktiebolags självrisk enligt 2 kap. 19 b § lagen om bostadsköp får vara högst två procent av de avtalsenliga entreprenadsumorna enligt 2 § 7 punkten. Aktieköparens självrisk enligt paragrafen får vara högst en och en halv procent av köpesumman vid det första köpet av bostaden. Självriskbeloppen får kalenderårsvis justeras enligt ändringen i det index som nämns i 7 a §.

7 c §

Maximibeloppet av de boendekostnader som ersätts ur en insolvenssäkerhet

Den som beviljat en säkerhet enligt 2 kap. 19 § lagen om bostadsköp får begränsa sitt ansvar för aktieköparens och dennes familjemedlems boendekostnader så att de försvarliga extra kostnaderna ersätts ur säkerheten under en tid av högst sex månader.

Denna förordning träder i kraft den .

