

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagstiftning om bostadsköp**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I propositionen föreslås att en lag om bostadsköp stiftas. Den skall gälla köp av bostadsaktier och rättigheter som bostadsandelar medför samt skydd av bostadsaktieköparens ekonomiska och rättsliga ställning under byggnadsskedet. Dessutom föreslås att lagen om konsumentklagonämnden ändras så att nämnden skall kunna ge rekommendationer i tvister som orsakas av bostadsköp.

Stadgandena om fel vid köp av nya bostäder föreslås grunda sig på köplagens stadganden om fel, men är mera detaljerade än de. Utöver innehållet i avtalet skall uppmärksamhet fästas vid att bostaden uppfyller kraven i olika författningar, en behörig hälso- och säkerhetsstandard samt att den är yrkesskickligt och omsorgsfullt byggd av ändamålsenligt material och att god sedvänja vid byggande har iakttagits. Dessutom skall de uppgifter som säljaren har eller inte har lämnat vara av betydelse.

Som påföljder vid fel kan det bli fråga om att hålla inne betalningen, avhjälpa eller låta avhjälpa felet, häva köpet samt skadestånd. För att köparens möjlighet att hålla inne betalningen skall kunna säkerställas, skall för säljarens räkning minst två procent av köpesumman betalas på ett konto där säljaren får lyfta pengarna en månad efter att besittningen av bostaden har överlåtits, om köparen inte på grund av att bostaden är behäftad med fel har förbjudits att pengarna överläts till säljaren. Ett fel som har upptäckts före årsgranskningen skall köparen anmäla till säljaren efter en kort tidsfrist efter årsgranskningen. Köparen kan också efter detta åberopa dolda fel som uppenbarar sig senare.

På grund av säljarens dröjsmål skall köparen ha rätt att hålla inne köpesumman och i vissa fall häva köpet. Dessutom skall köparen ha rätt till skadestånd.

Om det har avtalats att köpesumman skall betalas i poster, skall dessa motsvara värdet av säljarens prestation vid varje förfallodag. Den sista posten av köpesumman får inte förfalla till betalning förrän bostaden överläts och den skall vara minst tio procent av köpesumman. Stadgandet eliminerar de risker köparen utsätts för om köpesumman betalas i ett tidigt skede och byggherren sedan inte förmår prestera.

Vid köparens avtalsbrott skall säljaren ha rätt att häva köpet och att få skadestånd.

Om köparen innan besittningen av bostaden överläts frånträder köpet skall han vara skyldig att betala skadestånd enligt samma grunder som säljaren, om denne häver köpet på grund av köparens avtalsbrott.

De föreslagna stadgandena om köp av en ny bostad skall vara tvingande till förmån för konsumenten.

Stadgandena om köp av begagnade bostäder skall delvis vara desamma som vid köp av nya bostäder men delvis avvika från dem, i synnerhet när det är fråga om köp av begagnade bostäder enskilda personer emellan. Stadgandena skall vara tvingande till förmån för konsumenten när säljaren är näringsidkare. Härvid skall också säljarens ansvar för fel och dröjsmåls delvis vara strängare än när säljaren är en enskild person. En del av stadgandena skall oberoende av säljarens ställning alltid vara tvingande till förmån för en köpare som är konsument. Till övriga delar kan avsteg från stadgandena göras genom avtal.

När det gäller begagnade bostäder skall i stadgandena om fel uppmärksamhet särskilt fästas vid avtalets innehåll samt de uppgifter säljaren har lämnat eller låtit bli att lämna och dessutom vid köparens granskningsskyldighet. Säljarens ansvar för dolda fel skall vara mera begränsat än vid köp av en ny bostad. Om

säljaren är en enskild person skall köparens möjlighet att åberopa fel vara begränsad till två år efter att besittningen av bostaden överläts.

På grund av byggfel kan köparen under vissa förutsättningar, oberoende av tvåårsfristen, framställa yrkanden direkt till den första säljaren, dvs. bostadsproducenten. Då följer påföljderna stadgandena om köp av nya bostäder.

Vid köp av begagnade bostäder kan påföljderna för fel vara innehållning med betalningen, prisavdrag, hävning av köpet samt skadestånd. Påföljder för dröjsmål kan vara skadestånd samt, under vissa förutsättningar, hävning av köpet. Om säljaren är en enskild person skall skadeståndsansvaret grunda sig på vårdslöshet.

På grund av köparens avtalsbrott kan säljaren ha rätt att häva köpet och att få skadestånd.

Enligt förslaget skall båda parter vara bundna av att handpenning betalas och tas emot så att om köpet inte sluts, förlusten av handpenningen eller motsvarande ersättningsskyldighet skall gälla antingen anbudsgivaren eller säljaren, beroende på vems felet är att köpet inte sluts. Andra påföljder för att köpet inte sluts finns inte. För den summa som kan gå förlorad kan en övre gräns fastställas genom förordning. En växel får inte tas emot som handpeng.

Det föreslagna skyddssystemet för bostadsaktieköparens rättsliga och ekonomiska ställning skall i huvudsak motsvara det RS-system som bankerna följer men det skall i allmänhet bli obligatoriskt både vid nybyggnad och ombyggnad. Den stiftande delägaren skall bli skyldig att till den bank som har lämnat kredit för byggnadsprojektet lämna projektets handlingar, bl.a. ekonomiplanen, i förvar. Ekonomiplanen kan i regel ändras endast med aktieägarnas samtycke. Banken skall övervaka att ekonomiplanen följs samt pantsättningen av aktierna och överlåtelsen av skuldebrev som har intecknats i bolagets egendom som pant.

Överlåtelseavtalen för aktierna skall delges banken.

Den stiftande delägaren skall till förmån för bostadsaktiebolaget och aktieköparna ställa säkerhet för att byggnadsprojektet genomförs. Säkerheten skall till en början vara minst fem procent av entreprenadpriset, senare minst tio procent av de sammanlagda köpesummorna för de aktier som har sålts. Under ca ett år som följer efter att säkerheten för byggnadsskedet har upphört att gälla skall säkerheten vara minst två procent av de sammanlagda köpesummorna. Genom förordning kan stadgas om krav på större säkerhet än så. Den stiftande delägaren skall också vara skyldig att ställa säkerhet för den händelse att han inte förmår prestera. Den skall gälla till dess tio år har gått sedan byggnaden godkändes för användning. Denna säkerhet kan användas för att avhjälpa byggfel om den stiftande delägaren inte förmår prestera. Genom förordning skall stadgas om minimibeloppet för säkerheten.

Under byggnadsskedet skall aktieägarna ha rätt att tillsätta revisorer och observatörer av byggnadsarbetet för att övervaka att projektet framskrider. Lagen innehåller också stadganden om bolagets övergång i aktieägarnas förvaltning när byggnadsskedet upphör.

En avdelning för bostadsköp skall inrättas vid konsumentklagonämnden för att behandla stridigheter i bostadsköp mellan näringsidkare och konsumenter eller mellan två enskilda personer. Avdelningen för bostadsköp skall pröva ärendena och vid behov anlita sakkunniga. I ärendena skall ges en rekommendation, om inte förlikning nås. Rekommendationen skall inte ha samma rättsverkningar som en dom. Behandlingen skall vara gratis, men en näringsidkare som inte följer ett nämnde beslut som går emot honom och sedermera också förlorar en rättegång i samma ärende, kan åläggas att ersätta staten för kostnaderna för behandlingen i nämnden.

Lagarna avses träda i kraft ca ett år efter att de har antagits och blivit stadfästa.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida		Sida
PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL .....	1	Avgörande av tvister som gäller bostadsköp .....	36
ALLMÄN MOTIVERING .....	4	2.2. De viktigaste förslagen .....	37
1. Nuläge .....	4	Lagen om Bostadsköp .....	37
1.1. Bostadsköp och omfattningen av bostadsproduktionen .....	4	Avgörande av tvister som gäller bostadsköp .....	43
1.2. Nyproduktion av bostäder .....	4	3. Propositionens verkningar .....	44
Organisations- och finansieringssystem ..	4	3.1. Verkningar i fråga om ekonomi, organisation och personal .....	44
RS-systemet .....	5	3.2. Miljöeffekter .....	45
RS-köpeavtal .....	6	3.3. Verkningar på olika medborgargrupperns ställning .....	45
Fel jämte påföljder .....	6	4. Beredningen av propositionen .....	45
Säljarens dröjsmål jämte påföljder .....	18	4.1. Beredningsskeden och beredningsmaterial ..	45
Ogiltighet hos förbindelser som har ingåtts för bolagets räkning .....	19	4.2. Utlåtandena och den fortsatta beredningen ..	46
Köparens betalningsskyldighet och påföljder vid dröjsmål med betalningen .....	20	5. Samband med andra propositioner .....	47
1.3. Ombyggnad som kan jämföras med nyproduktion .....	21	5.1. Köp av bostadsfastigheter .....	47
1.4. Köp av begagnade bostäder .....	22	5.1. Revision av lagstiftningen om stärkande av borgensmannens ställning .....	47
Tillämpliga stadganden .....	22	DETALJMOTIVERING .....	48
Köpeavtalets innehåll .....	22	1. Lagförslagen .....	48
Säljarens dröjsmål .....	23	1.1. Lag om bostadsköp .....	48
Fel och påföljderna för dem .....	24	1 kap. Allmänna stadganden .....	48
Köparens avtalsbrott .....	26	2 kap. Aktieköparens skydd under byggnadsskedet .....	52
Avtalsparterna och fastighetsmäklaren ..	28	3 kap. Handpenning .....	74
1.5. Handpenning .....	28	4 kap. Köp av nya bostäder .....	78
1.6. Statsbelånad bostadsproduktion och reglering i anslutning till kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordningen .....	29	5 kap. Övriga stadganden om ansvaret hos den första säljaren av bostaden och leverantören .....	119
1.7. Bostadsandelslag .....	30	6 kap. Köp av en begagnad bostad .....	122
1.8. Former av bostadsköp som inte omfattas av förslaget .....	31	7 kap. Särskilda stadganden .....	136
Bostadsfastigheter .....	31	8 kap. Ikraftträdelse .....	138
Köp av en bostadsbyggnad på någon annans mark .....	31	1.2. Lag om ändring av lagen om konsumentklagonämnden .....	139
Köp av huselement samt byggnadsentreprenad .....	31	2. Närmare stadganden och bestämmelser .....	142
1.9. Säkerhetsarrangemang i händelse av byggfel .....	31	3. Ikraftträdande .....	142
1.10. Avgörande av tvister som gäller bostadsköp .....	32	LAGFÖRSLAGEN .....	143
1.11. Den internationella utvecklingen och utländsk lagstiftning .....	32	1. Lag om bostadsköp .....	143
Situationen i de övriga nordiska länderna ..	32	2. Lag om ändring av lagen om konsumentklagonämnden .....	166
Den internationella utvecklingen i byggansvarsfrågor .....	34	BILAGOR .....	169
2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen ..	34	Paralleltekster .....	169
2.1. Mål och medel .....	34	Utkast till förordning om bostadsköp .....	173
Köp av bostadsaktier .....	34		
Avhjälpan av byggfel .....	36		

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1. Nuläge

#### 1.1. Bostadsköp och omfattningen av bostadsproduktionen

Enligt statistiken från år 1989 fanns i Finland ca 2,15 miljoner bostadslägenheter, av vilka något över 1,4 miljoner var ägarbostäder. Enligt statistiken från år 1988 fanns det 670 000 aktiebostäder, dvs. 31,9 procent av alla bostäder och ca 755 000 andra ägarbostäder, t.ex. egnahems- och parhus, dvs. 35,8 procent av alla bostäder. Inga betydande skillnader förekom i början av år 1990. Ägarboendet har således en viktig betydelse som boendeform i Finland.

Bostadsproduktionen har sedan början av 1970-talet i förhållande till folkmängden i Finland legat på toppnivå i hela Europa. Åren 1980-1991 färdigställdes i medeltal 50 300 nya bostäder om året, om också den årliga variationen har varit kraftig. Som störst var bostadsproduktionen år 1990, då sammanlagt mer än 65 000 nya bostäder blev färdiga. Värdet på bostadsbyggandet var år 1987 ca 16,3 miljarder mark. På grund av förändringarna i den allmänna ekonomiska situationen har bostadsproduktionen tydligt minskat under 1991 och 1992, men är fortfarande i förhållande till befolkningmängden klart större än i de övriga nordiska länderna och i medlemsstaterna i den Europeiska unionen i genomsnitt.

Värdet av reparationsbyggandet och ombyggnaden av bostadsbyggnader var år 1987 ca 4,1 miljarder mark. Ombyggnaden kommer att öka efter hand som bostadsstammen blir äldre och då torde den relativa andelen av de medel som används till reparationsbyggande och ombyggnad öka i betydande grad. Enligt Statens tekniska forskningscentrals undersökning *Korjausrakentaminen 1990* (Reparationsbyggande 1990) borde årligen 65 000—70 000 bostäder årligen byggas om under detta decennium. Av detta antal utgör bostadslägenheter i våningshus ca hälften.

Det finns inga exakta uppgifter om det totala antalet bostadsköp, men enligt allmänt framlagda beräkningar slöts i slutet av 1980-talet årligen ca 100 000—130 000 bostadsköp. Av dessa gällde ca 70 procent begagnade bostäder. År 1987 var det totala försäljningsbeloppet för aktiebostäder enligt stämpelskattestatistiken ca

23,2 miljarder mark. År 1991 och 1992 var det motsvarande totala försäljningsbeloppet 20,3 och 19 miljarder mark. Enligt den statistik som gjorts upp med hjälp av stämpelskattematerial slöts i slutet av 1980-talet årligen något mer än 80 000 köp av aktiebostäder. Under de senaste åren har antalet köp till följd av den allmänna ekonomiska utvecklingen klart minskat, men år 1990 slöts fortfarande ca 49 000, år 1991 ca 53 000 och år 1992 59 000 köp av aktiebostäder.

I skenet av dessa uppgifter får nyproduktion och ombyggnad av bostäder samt hela handeln med bostäder en väsentlig samhällsekonomisk betydelse. Dessutom är det klart att ett bostadsköp för den enskilde köparen är en mycket stor investering.

#### 1.2. Nyproduktion av bostäder

##### Organisations- och finansieringssystem

Vid bostadsproduktion av bostadsaktiebolag används allmänt två organisations- och finansieringssystem: s.k. grynderentreprenad och grynderbyggande.

Grynderentreprenad. I systemet med grynderentreprenad är bostadsaktiebolagets stiftande delägare, dvs. den aktieägare som tecknar aktierna i det bolag som skall bildas, byggnadsfirmans ägare eller en delägare med bestämmanderätt eller en person som är verksam för byggnadsfirmans räkning. Det kan finnas flera än en stiftande delägare men i allmänhet har de alla en verklig anknytning till byggnadsfirman i fråga.

Bostadsaktiebolagets hus byggs av byggnadsfirman som således fungerar som entreprenör, samtidigt som företrädarna för samma byggnadsfirma har den bestämmanderätt som det stiftande delägarskapet medför i det bostadsaktiebolag som är byggherre. Det karakteristiska draget för systemet är att entreprenören och byggherren, dvs. bostadsaktiebolaget under byggnadsskedet står under samma beslutanderätt. I själva verket sluter den stiftande delägaren entreprenadvtalet med sig själv. Därför råder inte under något skede av byggnadsprojektet sådana motsatsförhållanden mellan parterna som är typiska i normala avtalsförhållanden. Denna konstellation finns däremot mellan



den stiftande delägaren och aktieköparna: den stiftande delägaren företräder bostadsproducentens intressen medan aktieköparens intresse i första hand riktas mot det tekniska genomförandet av byggnadsprojektet och bostadsbolagets ekonomiska ställning när byggnadsskedet upphör och bolagets förvaltning övergår till aktieägarna.

Aktieköparens intresse för att byggnadsprojektet genomförs grundar sig på att byggnadsprojektet till stor del finansieras genom att bolagets aktier säljs till de blivande invånarna redan när huset planeras eller byggs. Försäljningen sker med äganderättsförbehåll så att äganderätten till de sålda aktierna övergår från säljaren till köparen först sedan huset har blivit färdigt och köpesumman helt har betalats. Köpesumman delas i allmänhet upp på olika poster som skall betalas vid olika tidpunkter av byggnadsarbetet. Med hjälp av äganderättsförbehållet behåller de stiftande delägarna, i praktiken byggnadsfirman, beslutanderätten i bostadsaktiebolaget under hela byggnadsskedet samtidigt som köparna betalar köpesumman för att finansiera projektet. Bolagets förvaltning övergår till aktieköparna först sedan huset har blivit färdigt.

Grynderbyggande. Skillnaden mellan grynderbyggande och grynderentreprenad är att bostadsbolagets stiftande delägare inte är samma person som ägaren av byggnadsfirman utan någon annan, t.ex. en s.k. allmännyttig byggnadssammanslutning eller ett annat företag eller dess företrädare. För att genomföra byggnadsprojektet används en entreprenör som åtminstone i princip är utomstående i förhållande till den stiftande delägaren. Då står det bostadsaktiebolag som är byggherre och den byggnadsfirma som är entreprenör inte under samma inflytande under byggnadsskedet, varför det också i entreprenadförhållandet råder en klarare motsatskonstellation mellan parterna än vid en grynderentreprenad. Det kan emellertid också i dessa fall finnas samband mellan de stiftande delägarna och entreprenören som grundar sig på ägarförhållandena eller motsvarande intressen.

Vid grynderbyggande är det också möjligt att den stiftande delägare som är byggherre för bostadsaktiebolagets räkning och byggnadsfirman är parter i entreprenadavtalet. Bostadsaktiebolaget är således inte nödvändigtvis part i entreprenadavtalet.

## RS-systemet

Inom den fritt finansierade bostadsproduktionen tillämpas det s.k. RS-systemet som bankernas delegation (tidigare penninginstitutionens delegation) har fått till stånd och vars syfte är att förbättra köparens ställning vid bostadsproduktion som bygger på grynderentreprenad eller grynderbyggande samt att skydda kreditgivaren. Systemet har varit i bruk sedan 1972. År 1975 ändrades det något. För närvarande sköter Finlands Bankförening systemets verksamhet.

RS-systemet är uteslutande avtalsbaserat och dess funktion bygger på bankernas ömsidiga beslut om att inte en enda av de banker som hör till systemet ger kredit för ett byggnadsprojekt som inte ansluter sig till RS-systemet.

## RS-systemet tillämpas

1) om en bank finansierar ett bostadsaktiebolag eller fastighetsbolag när bolagets aktier under byggnadsskedet bjuds ut till försäljning till allmänheten,

2) om kredit beviljas en stiftande delägare i ett ovan nämnt bolag för ett visst byggnadsprojekt som bolaget har eller

3) om en bank finansierar ombyggnaden av en gammal byggnad och reparationer som kan jämföras med byggnadsskedet vid nybyggnad görs i byggnaden och bolagets aktier bjuds ut under reparationsskedet.

Det rekommenderas också att RS-systemet följs i de fall där någon bankkredit inte beviljas för ett bostadsaktiebolags byggnadsprojekt.

Innan bostadsaktierna börjar säljas ingås om de åtgärder och förfaranden som RS-systemet kräver ett avtal mellan de stiftande delägarna i bostadsaktiebolaget, bostadsaktiebolaget och den bank som lämnar kredit för projektet. Avtalet ingås på en särskild standardblankett (RS 2-blanketten). De viktigaste villkoren i avtalet är:

1) För banken skall i original företes ett komplett handelsregisterutdrag över bolaget, bolagsordningen, utredning över bolagets ägande- eller legorätt till den tomt eller lägenhet som skall bebyggas, gravationsbevis över bolagets fastighet och kostnadsplan för det hus som skall uppföras. Dessa handlingar skall överlämnas i original eller som styrkta kopior till banken för uppehåll. Ekonomiplanen skall

alltid överlämnas till banken i original. Försäljningen av bostadsaktier kan börja efter att dessa handlingar har företetts för banken och RS-avtalet har undertecknats.

2) Bolagets aktiebrev och de s.k. interimisbevis som motsvarar dem skall på åtgärd av banken tryckas av ett tryckeri som har specialiserat sig på säkerhetstryck. Aktiebrev och interimisbevisen skall under byggnadsskedet deponeras i banken för alla deras räkning vars rätt till handlingarna behörigen har meddelats banken. Banken för förteckning över aktiebrev och interimisbevisen i vilken antecknas de stiftande delägarna, aktieköparna samt de panträttigheter som belastar aktierna och tidpunkten för anmälan om pantsättningen. De stiftande delägarna skall se till att banken underrättas om överlåtelse som gäller bolagets aktier genom exemplar av köpebrev samt om pantsättningar med kopior av pantförskrivningen omedelbart efter att avtalen har undertecknats. Likaså skall banken underrättas om sådana rättshandlingar hävs.

3) Köpebrev över bolagets aktier skall göras upp på en blankett som bankernas delegation har låtit utarbeta (RS 4-blanketten). Villkoren i köpebrevet behandlas detaljerat nedan.

4) De stiftande delägarna skall för köparnas räkning överlämna en säkerhet i bankens besittning. Den skall vara minst 10 procent av det sammanlagda beloppet av aktieköpsens köpesummor. Säkerheten kan vara en bankgaranti, en deposition eller en kreditförsäkring. Syftet med säkerheten är att säkerställa köparnas fordringar, för den händelse att den stiftande delägarens avtalsförpliktelser eventuellt inte fullgörs på ett behörigt sätt. Säkerheten skall vara i bankens besittning innan motsvarande köpebrev undertecknas. Banken antecknar i köparens köpebrev ett intyg om att säkerhet har tagits emot. Också eventuella säkerheter som lämnas bolaget för byggnadstiden (säkerhet för entreprenadavtalets fullgörelse) skall lämnas till banken för förvar. Banken ansvarar dock inte för säkerhetens värde eller övervakningen av den.

5) Bolagets ekonomiplan skall göras upp på en blankett som bankernas delegation har utarbetat. Ekonomiplanen skall undertecknas av alla stiftande delägare och bolaget. I bolagets fastighet får skuldsedlar intecknas högst till det belopp som ekonomiplanen tillåter. Tilläggsinteckningar är möjliga, om byggnads-

kostnaderna för huset stiger på grund av sådana övermäktiga hinder som nämns i blanketten för ekonomiplanen. Som sådana orsaker nämns bl.a. krig, mobilisering, farsot, vissa strejker och blockader samt andra helt onormala och oförutsedda, av entreprenören oberoende tilldragelser som det varit omöjligt för honom att till rimliga kostnader avvärja. Alla de innehavarskuldebrev som belastar den fastighet som bolaget äger skall först överlämnas i bankens besittning. Banken överlåter skuldebrev till de kreditgivare som har beviljat kredit under byggnadstiden eller långfristig kredit enligt den anvisning som framgår ur bolagsstämmans protokollsutdrag.

6) För bolagets byggnadsprojekt skall ett check-, postgiro- eller annat konto öppnas. På det skall poster av köpesumman och de lån som bolaget tar upp betalas in.

7) Banken svarar inte för att byggnadsprojektet lyckas ekonomiskt eller tekniskt utan endast för att banken fullgör sina uppgifter enligt RS-avtalet.

#### RS-köpeavtal

Köpeavtal för bostadsaktier som sluts under byggnadsskedet vid nyproduktion inom RS-systemet skall göras på en särskild RS 4-köpebrevsblankett, som innehåller villkoren för köpet. Avtalet görs i tre exemplar av vilka ett skall tillställas RS-banken. I RS-köpebrevet individualiseras parterna i köpet och köpeobjektet och där nämns den fasta köpesumman och betalningsschemat för köpesummans olika betalningsposter.

#### Fel jämte påföljder

Säljarens prestationsskyldighet enligt RS-köpebrevet och köplagen. Enligt RS-köpebrevet byggs huset enligt de ritningar och arbetsbeskrivningar som har visats för köparen och enligt de andra dokument som har individualiserats i köpebrevet. Detta villkor definierar den stiftande delägarens-säljarens ansvar gentemot köparen för resultatet av byggnadsarbetet och den sålda bostadens strukturella och teknisk-ekonomiska omständigheter samt övriga yttre egenskaper. Genom hänvisningarna i köpebrevet blir de handlingar som gäller det tekniska genomförandet av byggnadsarbetet

och som grundar sig på entreprenadavtalet mellan bolaget och byggnadsfirman en del av avtalet mellan den stiftande delägaren och aktieköparen. Det ovan nämnda villkoret i RS-köpebrevet utgör således en anknytningspunkt mellan avtalen om entreprenad och aktieköp.

Enligt 17 § köplagen (355/87) skall en vara bl.a. till kvaliteten och andra egenskaper motsvara det som kan anses vara överenskommet. Om en bostad som har sålts inte till sina fysiska egenskaper motsvarar det som aktieköparen på grund av köpeavtalet har rätt att vänta sig, är säljarens prestation behäftad med fel. För ett sådant fel används nedan benämningen *tekniskt fel*.

Enligt RS-köpebrevet finansieras byggnadsarbetet på huset enligt den ekonomiplan som gjorts upp för det och som bifogats köpebrevet. Säljaren svarar enligt villkoren i köpebrevet gentemot köparen för att bolaget inte har större skulder, inklusive skatter och avgifter under byggnadstiden samt anslutningskostnader för kommunaltekniken, efter att huset har blivit färdigt och granskats vid mottagandet samt överlämnat i köparnas besittning än de tilläggskostnader som av övermäktiga skäl tillåts i ekonomiplanen och köpebrevet. Bolagets fastighet får inte belastas av andra inteckningar än de som behövs som säkerhet för dessa krediter.

Enligt de nämnda villkoren svarar säljaren gentemot köparen också för att bolagets ekonomiska läge motsvarar det som ekonomiplanen och avtalet annars kräver, när bolaget övergår i aktieköparnas besittning. Om det ekonomiska läget inte överensstämmer med ekonomiplanen och avtalen, är det fråga om avtalsbrott på säljarens sida. För detta har nedan använts benämningen *ekonomiskt fel*. Köplagen har inte behandlat ekonomiska fel som en separat typ av fel.

Enligt villkoret i RS-köpebrevet får bolagets bolagsordning ändras under byggnadsskedet utan att köparen och eventuella panthavare hörs bara i det fall att det sker utan att köparens och panthavarnas rättigheter kränks och utan att ändra grunderna för bolagets ekonomiska verksamhet.

I bolagsordningen finns bestämmelser bl.a. om rumsfördelningen i huset och hur den besittningsrätt som aktierna medför förhåller sig till lägenheterna i huset samt grunderna för hur bolagsvederlagen bestäms. Ändringar i

bolagsordningen kan således ha betydelse för köparens ställning. Om bolagsordningen har ändrats i strid med detta villkor är det fråga om avtalsbrott på säljarens sida. För detta används nedan benämningen *bolagsordningsfel*.

Enligt 41 § köplagen svarar säljaren gentemot aktieköparen för att tredje man inte har bättre rätt till aktierna än köparen. Om ingenting annat har avtalats skall köparen enligt avtalet få äganderätten till aktierna så att de inte belastas av tredje mans panträtt eller någon annan motsvarande rättighet. Om dessa villkor inte uppfylls är det fråga om ett s.k. *rättsligt fel*.

Bedömningsgrunder som kompletterar avtalet. Hänvisningen i RS-köpebrevet till handlingar som beskriver byggnadsprestationen, lägenhetens utrustning samt andra omständigheter ger inte i sig en uttömmande bild av innehållet av säljarens prestationsskyldighet och på vilka grunder existensen av ett tekniskt fel kan bedömas. Byggnadshandlingarna kompletteras när det gäller bedömningen av fel bl.a. av ett allmänt krav på att god byggsed har iakttagits och att de tekniska och andra svarande lösningar som har gjorts har valts med tillräcklig omsorg och sakkännedom.

I rättspraxis som gäller grynderentreprenad och grynderbyggande har uttryckligen hänvisats till kravet på att god byggsed iakttas.

Byggnadsentreprenörens prestationsskyldighet. I 1 § i de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader (YSE 1983) definieras entreprenörens huvudsakliga prestationsskyldighet. Enligt den är entreprenören skyldig att mot det avtalade entreprenadpriset utföra alla de arbeten och åtgärder samt material- och tillbehörsanskaffningar som nämns i entreprenadavtalet och de handlingar som där bestäms att skall följas för att uppnå det arbetsresultat som anges i dessa handlingar och överlåta det färdigt till byggherren i enlighet med avtalshandlingarna. I 2 § definieras olika slag av biskyldigheter för entreprenören.

Enligt de villkor som gäller entreprenörens ansvar (YSE 7 §) svarar entreprenören för

— de projekt han utarbetat eller låtit utarbeta samt av honom anskaffade uppgifter ävensom av för att arbeten och anordningar, som gjorts i enlighet med dessa, fungerar klanderfritt;

— av honom utsatta mått ävensom mått som utsatts på uppdrag av honom;

— iakttagande av stadgandena i lagar och

förordningar och med dem jämförliga offentligrättsliga föreskrifter vid fullgörandet av entreprenaden;

— i § 6 nämnda ändringar och, om ej annat avtalats, för tillägsarbeten på samma sätt som övriga honom tillhörande kontraktssenliga förpliktelser;

— kontraktssenligt fullgörande av alla sina till entreprenaden hörande förpliktelser.

I 8 § behandlas entreprenörens ansvar för underlydande och sakkunniga. Enligt villkoren svarar entreprenören för arbeten och åtgärder som hans underlydande och sakkunniga samt för av honom för entreprenadens fullgörande eventuellt anlitate andra företagare, utför eller vidtar. Entreprenören är skyldig att för byggherrens godkännande underställa sina viktigaste underentreprenörer och -leverantörer. Ett godkännande som byggherren givit minskar dock inte enligt avtalsvillkoren entreprenörens ansvar för deras prestationer.

Tekniska fel. Enligt 9.2. i RS-köpebrevet svarar säljaren gentemot köparen för att brister och fel som under årsgarantitiden upptäcks i bolagets bostad avhjälpas antingen på åtgärd av entreprenören eller säljaren. Dessutom svarar säljaren för att en säkerhet för att förpliktelserna enligt årsgarantin kommer att fullgöras överlämnas till bolaget efter att huset har blivit färdigt. Säkerhetens belopp skall vara två procent av anskaffningskostnaderna för byggnaden enligt ekonomiplanen (punkt 9.3.). Säljarens ansvar för att ett tekniskt fel som har upptäckts i lägenheten avhjälpas an knyter enligt det ovan nämnda villkoret i RS-köpebrevet till det s.k. årsgarantisystemet som tillämpas vid byggnadsentreprenad.

Enligt villkoren för byggnadsentreprenader (YSE 13 §) svarar entreprenören för sin prestations kontraktssenlighet under garantitiden, vars längd, om inte i kontraktshandlingarna annat bestämts, är ett år. Garantin gäller också tilläggs- och ändringsarbeten. Entreprenören är skyldig att på egen bekostnad avhjälpas de fel, brister och olägenheter som upptäckts under garantitiden, om inte entreprenören visar att de uppkommit av skäl som är oberoende av honom. Garantitiden börjar löpa den dag då byggnads prestationen vid mottagningsbesiktningen godkänns för mottagning. Om ingen mottagningsbesiktning förrättas, börjar garantitiden den dag då arbetsresultatet tas i bruk.

Efter garantitiden svarar entreprenören enligt villkoren för byggnadsentreprenader bara

för sådana fel och brister som byggherren kan visa att har orsakats av grov vårdslöshet på entreprenörens sida eller av icke utfört arbete och vilka byggherren inte skäligen kunnat observera vid mottagningsbesiktningen eller under garantitiden (YSE 14 §). I de fall där underentreprenörens garantitid är längre än huvudentreprenörens, befrias huvudentreprenören enligt villkoren från ansvar för den tid som överskrider hans egen garantitid, om han till byggherren lämnar ett intyg, i vilket underentreprenören förbinder sig till ansvar direkt till byggherren och byggherren godkänner att huvudentreprenören befrias från ansvar.

Reklamation. Enligt villkoren för byggnadsentreprenader (YSE 13 §) skall entreprenören på begäran av byggherren utan dröjsmål avhjälpas sådana fel, brister och olägenheter som försvårar användningen av arbetsresultatet eller främjar förfall. När det gäller andra slags fel utgår villkoren för byggnadsentreprenader från att reparationsarbetet utförs efter den s.k. garantibesiktningen av objektet, där de fel som har upptäckts konstaterats och registrerats. Garantibesiktningen skall enligt villkoren för byggnadsentreprenader hållas tidigast en månad före den vid mottagningsbesiktningen uppgivna dagen för garantitidens utgång och senast nämnda sista dag vid äventyr att garantitiden annars fortsätter ytterligare en månad.

I avtalet om aktieköp finns inget särskilt stadgande om reklamation. Därför är det sannolikt köplagens stadganden som skall tillämpas. Enligt 32 § köplagen får köparen inte återropa ett fel om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Stadgandet i köplagen leder dock inte till att köparen förlorar sin rätt att återropa felet gentemot köparen, även om han lämnar meddelande om felet först i samband med garantibesiktningen, dvs. i det skede då meddelande om felet senast skall lämnas till entreprenören. Av den allmänna praxis som gäller inom branschen följer att köparen utan rättsförlust kan skjuta upp reklamationen till säljaren till garantibesiktningen.

Säljarens ansvar för att fel avhjälpas på grundval av avtalet om aktieköp. Vid köp av nya aktiebostäder är köpeavtalets parter dels bostadsaktiebolagets stiftande delägare på säljarsidan och enskilda bostadsförvärvare på köparsidan. Garantivillkoren och villkoren för entreprenörens ansvar i de ovannämnda avtals-

villkoren för byggnadsentreprenader är inte som sådana del av avtalet om aktieköp. I detta avtal ingår bara ett ospecificerat omnämmande enligt RS-köpebrevet att säljaren svarar för att sådana fel och brister i bostaden som omfattas av garantin och som upptäcks under årsgarantitiden avhjälpas. I villkoren specificeras inte ens närmare vilka garantivillkor hänvisningen till årsgarantin avser och var omfattningen av garantin således kan finnas. På grund av saksammanhanget kan man dock dra den slutsatsen att hänvisningen torde avse garantivillkoren för entreprenadavtalet som bolaget har slutit för att bygga huset. Enligt villkoren för byggnadsentreprenader innebär detta att förpliktelsen att avhjälpa fel gäller sådana fel och brister i byggnads prestationen som entreprenören inte kan visa att är oberoende av hans prestation. Om bostaden inte när garantitiden upphör är avtalsenlig, skall säljaren eller entreprenören för att befrias från ansvar visa att avvikelser i fråga inte är ett fel i avtalsrättslig mening.

Enligt villkoren för byggnadsentreprenader börjar garantitiden vid mottagningsbesiktningen eller, om ingen sådan har hållits, när byggnaden tas i bruk. Villkoret om reparationsansvaret i RS-köpebrevet skall sannolikt tolkas på samma sätt.

Varken i RS-köpebrevet eller villkoren för byggnadsentreprenader begränsas skyldigheten att avhjälpa fel som upptäcks under garantitiden t.ex. på basis av möjligheten att avhjälpa felet eller reparationskostnaderna. Trots detta är det uppenbart att omfattningen av reparationskyldigheten måste bedömas också ur teknisk-ekonomisk synvinkel. Om ett fel eller en brist som har upptäckts i en bostad inte kan avhjälpas av tekniska skäl eller om det i relation till felets betydelse medför oskäliga kostnader, torde det inte gå att åberopa skyldigheten att avhjälpa fel. Denna princip framgår också av 34 § 1 mom. köplagen.

Det finns inte i RS-köpebrevet några andra bestämmelser om den tid inom vilken reparationskyldigheten skall fullgöras än tidsbestämelsen i villkoret om förutsättningarna för hävning (punkt 15.1 i köpebrevet). Enligt detta villkor har köparen rätt att häva avtalet om aktieköp, om villkoren i köpebrevet väsentligen överträds och ingen rättelse sker inom 30 dagar efter det att säljaren har fått del av den skriftliga anmärkning om avtalsbrottet som köparen har lämnat honom. Hänvisningen till

väsentligt brott mot köpebrevets villkor gäller t.ex. den situation att man upptäcker att byggnadsarbetet på ett väsentligt sätt strider mot avtalet. Hänvisningen gäller emellertid också själva villkoret om reparationskyldigheten. Ett väsentligt avtalsbrott kan således också visa sig genom att man har försummat att avhjälpa ett fel som har upptäckts i en bostad. Också mindre fel än väsentliga i samband med en försummelse att fullgöra reparationskyldigheten kan således utgöra ett väsentligt avtalsbrott.

RS-köpebrevet innehåller inte heller bestämmelser om säljarens rätt att avhjälpa fel. Enligt 36 § 1 mom. köplagen har säljaren en sådan rätt, även om köparen inte kräver det. Genom att avhjälpa felet på egen bekostnad och utan att det orsakar köparen väsentlig olägenhet eller fara för att kostnader som köparen eventuellt orsakas blir oersatta, kan säljaren avvärja köparens övriga yrkanden på påföljder, med undantag av skadeståndsyrkanden.

RS-köpebrevet innehåller inte, i motsats till villkoren för byggnadsentreprenader, bestämmelser om säljarens ansvar efter årsgarantitiden. Som ovan konstaterades, innehåller villkoren för byggnadsentreprenader ett uttryckligt ansvarsbegränsningsvillkor, enligt vilket entreprenören efter garantitiden är fri från ansvar, med undantag för sådana fel och brister som byggherren kan visa att beror på grov vårdslöshet på entreprenörens sida eller på att han inte har fullgjort en prestation och som byggherren inte skäligen kunde ha upptäckt vid mottagningsbesiktningen eller under garantitiden. Också från detta ansvar blir entreprenören fri tio år efter mottagningsbesiktningen.

Eftersom RS-köpebrevet inte innehåller något sådant ansvarsbegränsningsvillkor har det ingen betydelse i förhållandet mellan säljaren och köparen. Säljaren ansvarar således också efter garantitiden på grundval av avtalet om aktieköp för tekniska fel i förhållande till köparen enligt stadgandena i köplagen och allmänna avtalsrättsliga principer. Ansvarets sakliga längd skall bedömas från fall till fall, med beaktande av hur länge säljarens prestation allmänt taget skall dröja. Om köparen försummar sin anmälningskyldighet kan detta inverka på hur länge ansvaret gäller.

Köparens rätt att på grund av avtalet om aktieköp kräva att fel i huset skall avhjälpas begränsas till fel som har upptäckts i en bostad i köpeobjektet. Om felet gäller flera bostäder

kan deras ägare tillsammans kräva att felet i sin helhet avhjälpas. Rättspraxis har dock ansett att också bostadsaktiebolaget kan föra aktieköparnas talan när yrkanden som grundar sig på avtal om aktieköp framställs. På motsvarande sätt har avtalet om aktieköp i rättspraxis betydelse som grund för grynderentreprenörens ansvar också när ett bostadsaktiebolag där bestämmanderätten har övergått till aktieköparna uppträder som kärke och bostadsaktiebolaget självt inte är part i avtalet om aktieköp. Bostadsaktiebolaget har alltså i detta hänseende identifierats med aktieköparna.

Om det är fråga om ett sådant fel som enligt 78 § lagen om bostadsaktiebolag hör till området för bostadsbolagets underhållsskyldighet, torde bolaget ha rätt att kräva att felet avhjälpas också i det fall att felet gäller bara en eller några av husets bostäder.

De flesta tekniska fel är sådana att också andra än den som enligt avtalet är ansvarig för felet kan avhjälpas det, dvs. det är fråga om en fullgörelse som vem som helst kan uppfylla. En dom om prestation in natura som gäller en sådan förpliktelse verkställs vid behov enligt 3 kap. 4 § 1 mom. utsökningslagen så att borgenären bemyndigas att prestera eller låta prestera på gäldenärens bekostnad. Om skyldigheten att avhjälpas ett fel på grund av det enskilda fallet är sådan att bara gäldenären själv kan fullgöra den, är det emellertid besvärligare att verkställa en dom om prestation in natura.

Om säljaren eller entreprenören inte fullgör sin skyldighet att avhjälpas felet behörigen, är det dock inte nödvändigt för motparten att skaffa en dom om prestation in natura mot den reparationskyldige. Den part som yrkar rättelse, vare sig det är aktieägaren eller bolaget, har enligt 36 § köplagen rätt att låta en utomstående entreprenör utföra reparationsarbetet, om ett reparationsyrkande som har riktats till avtalsparten inte har gett behörigt resultat eller om omständigheterna har varit sådana att den som kräver reparation inte skäligen kan förväntas ha väntat på att den reparationskyldige skulle avhjälpas felet.

Enligt ett villkor i RS-köpebrevet skall till bostadsaktiebolaget sedan huset har blivit färdigt ställas säkerhet för att förpliktelserna under garantitiden fullgörs. Säkerheten skall vara två procent av förvärvskostnaderna för huset enligt ekonomiplanen. Syftet med säkerheten är att i första hand säkerställa ersättningsfordringar som orsakats av att repara-

tionskyldigheten inte har fullgjorts. Beloppet för säkerheten är inte någon övre gräns för den eventuella ersättningskyldigheten, men totalbeloppet för ersättningsfordringarna har på förhand säkerställts bara med säkerhetens belopp.

Det finns inga närmare bestämmelser om arten av säkerhet och andra frågor i anslutning till den i RS-villkoren, i motsats till vad som är fallet för villkoren för byggnadsentreprenader (YSE 4 §). Den vanligaste formen av säkerhet torde vara en bankborgen.

RS-villkoren innehåller inga bestämmelser för den händelse att bolagets och olika aktieköparens eventuella konkurrerande fordringar sammanlagt överskrider säkerhetssumman. Det inbördes förhållandet mellan de fordringar som säkerställs genom säkerheten är öppet inom RS-systemet.

Entreprenörens ansvar för att fel avhjälpas på grundval av entreprenadavtalet. Som ovan nämndes, sluts entreprenadavtalet om ett hus som skall byggas för ett bostadsaktiebolags räkning mellan bostadsaktiebolaget och byggnadsfirman. I fall av grynderbyggande är det också möjligt att byggherren i eget namn sköter byggherrens uppgifter, varvid bostadsaktiebolaget inte formellt är part i entreprenadavtalet.

Om entreprenadavtalet har slutits i bostadsbolagets namn, kan bolaget i fall av avtalsbrott utnyttja sina rättigheter enligt entreprenadavtalet gentemot entreprenören. Ett bolag där aktieköparna har övertagit beslutanderätten är formellt sett inte part i entreprenadavtalet, eftersom entreprenadavtalet har slutits medan beslutanderätten i bolaget låg hos bostadsproducenten. Eftersom entreprenadavtalet har uppkommit genom ett självkontraheringsförfarande på bostadsproducentens sida och eftersom aktieköparna som senare besittare av bolaget inte har haft någon möjlighet att påverka avtalet, har bolaget inte ansetts bli bundet av innehållet i entreprenadavtalet som sådant. En entreprenör som står under bostadsproducentens beslutanderätt har inte i rättspraxis givits rätt att åberopa de ansvarsbegränsningsvillkor som ingår i entreprenadavtalet i förhållande till ett bostadsaktiebolag där beslutanderätten har övergått till aktieköparna. Saken behandlas närmare i samband med skadeståndsfrågorna, där det har störst betydelse. Principen inverkar dock till en del också på skyldigheten att avhjälpas fel.

I de fall där bostadsaktiebolaget inte formellt



är part i entreprenadavtalet utan där entreprenadavtalet har slutits med en utomstående entreprenör i den grynderbyggherres namn som sköter byggherrens uppgifter, står bolaget också formellt utanför entreprenadavtalet och de ansvarsbegränsningsvillkor som det innehåller. Å andra sidan saknar bolaget också då den formella rätten att åberopa entreprenadavtalets innehåll.

Enligt villkoren för byggnadsentreprenader (YSE 13 §) är garantitiden i allmänhet ett år efter mottagningsbesiktningen eller efter att resultatet av arbetet har tagits i bruk. Entreprenören är skyldig att på egen bekostnad avhjälpa de fel, brister och olägenheter i byggnads prestationen som har upptäckts under garantitiden och som entreprenören inte kan visa att har uppkommit av skäl som är oberoende av honom. Särskilda bestämmelser finns dessutom om huvudentreprenörens ansvar när den garantitid som underentreprenören eller underleverantören har givit är längre än huvudentreprenörens garantitid.

Sådana fel, brister och olägenheter som försvårar användningen av resultatet av arbetet eller som främjar förfall skall entreprenören omedelbart avhjälpa eller avlägsna (YSE 13 §). Till övriga delar specificeras de fel och den tid inom vilken reparationsarbetet skall ske vid den s.k. garantibesiktningen (YSE 57 §, 55 §).

Enligt villkoren för byggnadsentreprenader börjar garantitiden i allmänhet löpa den dag då byggnads prestationen genom mottagningsbesiktningen godkänns som emottagen. Mottagningsbesiktningen kan arrangeras antingen på entreprenörens eller byggherrens begäran efter att det byggnadsprojekt som avtalet avser är så färdigt att eventuella halvfärdiga eller ofärdiga obetydliga slutliga bearbetningsarbeten inte hindrar att byggnaden tas i bruk (YSE 55 §). Vid mottagningsbesiktningen skall bestämmas om resultatet av arbetet står i samklang med bestämmelserna i avtalshandlingarna. Det protokoll som skall föras vid besiktningen skall specificera bl.a. vilka fel, brister och olägenheter entreprenören skall svara för samt den tid inom vilken de skall avhjälpas eller avlägsnas samt det penningbelopp som hålls inne av den del av entreprenadpriset som inte har betalats, tills dess felet har avhjälppts (YSE 55 §).

Enligt entreprenadvillkoren skall vardera parten framställa sina yrkanden till varandra med specificerade grunder senast vid mottagningsbesiktningen, vid äventyr att rätten att

framställa yrkandena går förlorad (YSE 55 §). Vissa yrkanden, som vid mottagningsbesiktningen endast har framställts till sina grunder, kan dock behandlas närmare vid en separat slutavräkning.

Bestämmelserna i entreprenadvillkoren om mottagningsbesiktning begränsar byggherrens möjligheter att efter besiktningen åberopa sådana fel i byggnadsarbetet som hade kunnat upptäckas vid besiktningen. Också av årsgarantivillkoren framgår att årsgarantiförpliktelseerna endast gäller sådana fel som har upptäckts efter mottagningsbesiktningen.

När mottagningsbesiktningen sker har bostadsproducenten i allmänhet inte ännu beslutanderätten i bostadsaktiebolaget. Därför är aktieköparna delaktiga i granskningen bara genom förmedling av den övervakare av byggnadsarbetet som har utsetts för dem. Inom skiljemannapraxis har det ansetts att bestämmelserna som begränsar entreprenörens ansvar i entreprenadvillkoren inte hindrar att ett bostadsaktiebolag där bestämmanderätten har övergått till aktieköparna åberopar ett fel, om mottagningsbesiktningen har skett medan gryndern har bestämmanderätten. I rättspraxis finns emellertid inget klart svar på vilken betydelse för entreprenörens ansvar det har att övervakaren av byggnadsarbetet, som företräder köparna, deltar i besiktningen. Man känner inte heller till lösningar som belyser frågan om bostadsaktiebolagets bundenhet till avtalsvillkoren för entreprenaden om mottagningsbesiktningen är beroende av i vilken mån den byggnadsfirma som har varit entreprenör står under bostadsproducentens bestämmanderätt. Det är emellertid uppenbart att om entreprenören också i verkligheten är oberoende av de stiftande delägarna råder inte ett sådant intressesamband mellan entreprenören och byggherren som var den viktigaste grunden i ovan nämnda skiljedom.

Enligt avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader skall parterna, om inte annat avtalas, ha garantibesiktning på byggnadsobjektet tidigast en månad innan den garantitid som uppgavs vid mottagningsbesiktningen löper ut och senast den dagen (YSE 57 §). Om någondera parten inte i tid har begärt att besiktning skall ske inom den utsatta tiden, löper garantitiden ytterligare en månad. Under denna tid har byggherren fortsättningsvis rätt att framställa yrkanden som grundar sig på entreprenörens ansvar under garantitiden. Vid

garantibesiktningen specificeras bl.a. de fel, brister och olägenheter som det skall anses att entreprenören skall svara för, samt den tid inom vilken de skall avhjälpas eller avlägsnas. Besiktningssprotokollet skall också ta upp de meningsskiljaktigheter som har uppkommit vid besiktningen. Vid garantibesiktningen följs också i övrigt i tillämpliga delar bestämmelserna om mottagningsbesiktning. Vardera parten skall således framställa sina yrkanden gentemot varandra specificerade till grunderna senast vid garantibesiktningen vid äventyr att rätten att framställa dem annars går förlorad.

Det finns ingen uttrycklig bestämmelse i villkoren för byggnadsentreprenader om att årsgarantivillkoret för entreprenören utom skyldighet också innebär en rätt att avhjälpa fel i prestationen. Det är med andra ord fråga om byggherren är skyldig att ge entreprenören en skäligen möjlighet att själv avhjälpa fel som har upptäckts. Trots att en avtalsbestämmelse saknas har villkoren för byggnadsentreprenader tolkats så att de villkor som gäller entreprenörens skyldighet att avhjälpa fel samtidigt medför en begränsning av byggherrens rätt att tillgripa andra påföljder på grund av avtalsbrott, t.ex. att låta en utomstående avhjälpa felet. Den rätt att avhjälpa fel som anknyter till skyldigheten torde kunna anses vara den gällande rättsprincipen, vilket bl.a. framgår av 36 § köplagen.

Fullgörande av skyldigheten att avhjälpa fel. Enligt en uttrycklig bestämmelse i villkoren för byggnadsentreprenader (YSE 13 §) behöver byggherren inte skaffa en fullgörelsedom gentemot entreprenören för att denne skall fullgöra sin reparationsskyldighet, utan han kan låta en utomstående entreprenör avhjälpa felet och kräva att motparten betalar kostnaderna för detta, om entreprenören inte har fullgjort sin reparationsskyldighet inom avtalad eller annars skäligen tid.

Enligt villkoren för byggnadsentreprenader är entreprenören skyldig att ställa säkerhet till förmån för byggherren för att entreprenadavtalet till alla delar kommer att fullgöras (YSE 4 §). Som säkerhet godkänns enligt villkoren antingen en deposition i en bank i byggherrens namn, en propriëborgensförbindelse i ett penning- eller försäkringsinstitut eller någon annan säkerhet som byggherren godkänner. Garantitiden för säkerheten skall gälla tre månader längre än garantitiden. Säkerheten skall omedelbart återlämnas när entreprenören har full-

gjort sina skyldigheter enligt säkerheten. I villkoren finns inga särskilda bestämmelser för den händelse att en eventuell tvist om reparationskostnaderna eller andra omständigheter i anslutning till reparationen är anhängig inom tre månader efter att garantitiden har löpt ut.

Om ett bostadsaktiebolag inte formellt är part i ett entreprenadavtal saknar det rätt att åberopa entreprenadavtalets villkor. Denna rätt har då den bostadsproducenten som för bostadsbolagets räkning har varit byggherre. Bostadsbolaget har däremot, i enlighet med vad som sades ovan, rätt att framställa yrkanden gentemot bostadsproducenten på grund av försäljningsavtalen för aktierna, vilket å sin sida torde vara ägnat att medverka till bostadsproducentens vilja att övervaka att skyldigheterna enligt entreprenörsavtalet fullgörs. I annat fall kan bostadsproducenten bli tvungen att ersätta bostadsbolaget eller en enskild aktieköpare för reparationskostnaderna.

Prisavdrag vid aktieköpsavtal. Prisavdragets uppgift är att balansera förhållandet mellan det pris köparen blir tvungen att betala i en felsituation och den prestation han i verkligheten får. Om köparen behåller köpeobjektet trots felet, behöver han inte betala fullt pris för det.

Enligt 37 § köplagen har köparen rätt till prisavdrag, om avhjälpande eller omleverans inte kommer i fråga eller inte sker inom skäligen tid efter reklamationen. Prisavdrag kommer i fråga oberoende av orsaken till felet. Det har således inte någon betydelse om t.ex. säljaren har förfarit vårdslöst.

RS-köpebrevet har inte någon särskild avtalsbestämmelse om prisavdrag. Således skall 37 § köplagen tillämpas. Om köparen kräver prisavdrag skall dess belopp enligt 38 § köplagen beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet mellan varans värde i felaktigt och i avtalsenligt skick vid tidpunkten för avlämnandet. I praktiken skall prisavdraget fastställas genom att bl.a. reparationskostnaderna, den faktiska olägenheten av felet och den uppskattade inverkan av felet på bostadens försäljningsvärde beaktas.

Ett särskilt slag av fel, för vilket prisavdrag kan bli aktuellt, är om bostadens yta avviker från vad som avtalats. I rättspraxis har förutom vid den felberäknade ytans storlek uppmärksamhet fästs vid hur stor betydelse uppgifterna om bostadens yta har haft för köpet.



Prisavdrag vid byggnadsentreprenadavtalet. Enligt villkoren för byggnadsentreprenader kan sådana fel, brister och olägenheter som inte i väsentlig grad stör användningen av resultatet av arbetet, gottgöras genom en värdeminskning i stället för att avhjälpas (YSE 13 §). Då är det i själva verket fråga om prisavdrag.

Benämningen "arvonvähennyshyvitys" (värdeminskningsgottgörelse) som har använts i den finskspråkiga versionen av avtalsvillkoren (i den svenska versionen saknas en översättning av YSE 13 § 3) hänvisar till att rätten till gottgörelse bara uppkommer, om felet inverkar på bostadens återförsäljningsvärde och att storleken av gottgörelsen skall bestämmas enligt hur stor denna verkan är. Att prestationen i sig är avtalsvidrig innebär inte enligt detta inte nödvändigtvis att rätt till prisavdrag uppkommer. Det förblir oklart, om t.ex. ett fel som minskar en byggnads bruksvärde för aktieköparen men som sannolikt inte inverkar på bostädernas återförsäljningsvärde berättigar till värdeminskningsgottgörelse.

Hävning av avtalet om aktieköp. Enligt RS-köpebrevet har köparen rätt att häva ett avtal om aktieköp, om villkoren i köpebrevet överträds i väsentlig grad och köparen har lämnat en skriftlig anmärkning om avtalsbrottet till säljaren men ingen rättelse sker inom 30 dagar efter att säljaren har fått del av anmärkningen (RS 15.1). En förutsättning för att avtalet skall kunna hävas är således att avtalsbrottet är väsentligt. Dessutom krävs att en skriftlig anmärkning har lämnats till säljaren och att säljaren efter det har en månad på sig att avhjälpa situationen innan det blir fråga om hävning av avtalet. Avtalsvillkoret stämmer i huvuddrag överens med förutsättningarna för hävning enligt 37 och 39 §§ köplagen. Enligt köplagen får köparen häva köpet, om avhjälpan inte kommer i fråga eller inte sker inom skälig tid och avtalsbrottet är av väsentlig betydelse för köparen och säljaren insåg eller borde ha insett det.

Om köparen häver avtalet är säljaren skyldig att betala tillbaka den köpesumma som säljaren har betalt samt eventuella kostnader som har uppburits för ändrings- eller tilläggsarbeten. Köparen har också rätt att av säljaren få ränta på köpesumman och på det han betalt för tilläggsarbeten enligt den räntesats som nämns i köpebrevet från betalningsdagen till återbetalningsdagen (RS 15.1).

Säljaren skall betala den köpesumma som

skall återbetalas och övriga ovan nämnda poster till det penninginstitut som förvarar aktierna för köparens och eventuella panthavares räkning (RS 15.3). Säljaren har rätt att sälja aktierna på nytt först sedan han har betalt det som nämndes ovan till penninginstitutet. Denna bestämmelse hänför sig till att köparen enligt villkoren i köpebrevet har panträtt i aktierna som säkerhet för de fordringar som anknyter till hävningen.

Säljarens skadeståndsansvar på grund av avtalet om aktieköp. Det finns inga bestämmelser i RS-köpebrevet om säljarens skyldighet att ersätta köparen för fel eller andra skador som säljarens avtalsbrott orsakar. Där finns t.ex. ingen motsvarighet till de ansvarsbegränsningar som finns i villkoren för byggnadsentreprenader enligt vilka ansvaret för fel som upptäcks efter att årsgarantitiden upphör kräver grovt vållande på säljarens sida. Säljaren kan således inte åberopa en sådan ansvarsbegränsning gentemot aktieköpare. Eftersom uttryckliga skadeståndsvillkor saknas måste säljarens skadeståndsskyldighet bedömas enligt stadgandena i köplagen.

I köplagen har skadorna delats upp i två grupper: direkta och indirekta skador. De indirekta skadorna räknas upp i 67 § 2 mom. Andra skador än de som nämns i stadgandet anses vara direkta skador. Av de uppräknade indirekta skadorna blir det i samband med köp av bostadsaktier närmast fråga om skador som beror på att bostaden på grund av ett fel inte kan användas på det sätt det var meningen, samt skador som beror på att någon annan egendom skadats än den sålda bostaden. Dessutom är det möjligt att inkomstförluster för köparen på grund av felet eller de åtgärder det kräver anses vara en indirekt skada enligt 67 § 2 mom. 5 punkten.

Enligt 40 § 2 och 3 mom. köplagen ersätts indirekta skador enligt köplagen bara, om felet eller skadan beror på vårdslöshet på säljarens sida eller om varan vid köpet avvek från det som säljaren särskilt har utfäst. Däremot har köparen enligt 1 mom. rätt till ersättning för den direkta skada han lider genom att varan har fel, om inte säljaren visar att det har förelegat ett sådant hinder som avses i 27 § 1 eller 2 mom. för att avlämna felfri vara. En sådan befrielsegrund är det fråga om, om felet beror på hinder som säljaren inte har kunnat påverka och som säljaren inte skäligen har kunnat förväntas beakta vid köpslutet och vars

följder han inte heller skäligen har kunnat undvika eller övervinna. När det gäller tekniska fel i bostaden har denna begränsning av skadeståndskyldigheten synnerligen liten betydelse. När bostaden är behäftad med fel uppkommer i regel också skadestånd för direkta skador för säljaren. Någon rättspraxis från den tid köplagen har varit i kraft har egentligen inte hunnit uppstå.

Entreprenörens skadeståndsansvar gentemot bostadsaktiebolaget. När bostadsaktiebolaget är part i det entreprenadavtal som gäller byggande av huset bedöms förhållandet mellan bolaget och entreprenören enligt villkoren i entreprenadavtalet. I villkoren för byggnadsentreprenader finns bestämmelser bl.a. om entreprenörens skadeståndsskyldighet.

Enligt avtalsvillkoren (YSE 10 §) omfattar entreprenörens ansvar, om inte annat bestäms i entreprenörsavtalet eller andra villkorspunkter, skyldigheten att ersätta byggherren för alla de skador som orsakas honom av att byggnadsprestationen i något avseende inte fullgörs med hänsyn till vad som avtalats, liksom de övriga skador som drabbar byggherren genom omständigheter som hör till entreprenörens ansvarsområde. Entreprenören svarar emellertid inte för skador som han inte hade kunnat undvika ens om han hade iakttagit all den försiktighet som är möjlig. Entreprenörens ansvar grundar sig alltså på vårdslöshet. I villkoren konstateras vidare (YSE 11 §) att övervakning från entreprenörens sida inte begränsar eller minskar entreprenörens avtalsenliga ansvar.

På entreprenörens skadeståndsansvar inverkar framför allt de avtalsvillkor som anknyter till årsgarantin. Enligt dem är den primära påföljden för fel som upptäcks under det år garantin löper i allmänhet avhjälpande. Om entreprenören dröjer med att fullgöra sin reparationskyldighet har byggherren enligt villkoren i entreprenadavtalet rätt att på entreprenörens bekostnad låta avhjälpas felet, efter det att han skriftligen har meddelat entreprenören detta. Denna rättighet är en självständig sanktion för reparationskyldigheten. Därför torde inte den befrielsegrund enligt 10 § i de ovan nämnda villkoren i anslutning till skadeståndsskyldigheten inverka på entreprenörens skyldighet att ersätta byggherren kostnaderna för att låta felet avhjälpas av en utomstående.

Till villkoren om årsgaranti anknyter också en ansvarsbegränsning som gäller tiden efter

garantitiden (YSE 14 §). Enligt den svarar entreprenören efter garantitiden endast för sådana fel, brister och olägenheter som byggherren kan visa att beror på grov försummelse på entreprenörens sida eller på att en prestation inte har fullgjorts och som byggherren inte skäligen har kunnat upptäcka vid mottagningsbesiktningen eller under garantitiden. Entreprenören går enligt villkoren fri också från detta ansvar när tio år har förflutit efter mottagningsbesiktningen.

Villkoret om tiden efter garantitiden begränsar entreprenörens skadeståndsansvar enligt YSE 10 §. Inom rättspraxis har det dock ansetts att en grynderentreprenör inte kan åberopa denna ansvarsbegränsning i förhållande till ett bostadsaktiebolag där aktieköparna har övertagit bestämmanderätten. Denna åsikt framgår bl.a. av högsta domstolens avgörande HD 1981 II 99. I motiveringen till avgörandet konstaterades att skadorna hade orsakats av försummelse under byggnadsarbetet och att arbetet till denna del hade utförts i strid med godtagbart byggnads sätt. Därför, och eftersom byggnadskontoret, av vilket skadestånd yrkades i målet, inte som grynder dvs. grundare av bostadsaktiebolaget och den som byggde byggnaden inte för att begränsa sitt ansvar kunde åberopa villkoret om ansvarsbegränsning enligt villkoren för byggnadsentreprenader, ålades byggnadskontoret att ersätta bostadsaktiebolaget kostnaderna för reparation av de skador det orsakats.

Motsvarande avgöranden finns också i skiljeförfarandep Praxis som gäller grynderentreprenad och grynderbyggande. Också i dem har uppmärksamhet fästs vid att köparen i förhållande till entreprenadförhållandet i verkligheten har en utomståendes ställning, även om bestämmanderätten i det aktiebolag som formellt är part i entreprenadavtalet efter byggnads skedet övergår till köparna.

Grynderbyggherrens skadeståndsskyldighet gentemot bostadsaktiebolaget. I fall av grynderbyggande är bostadsaktiebolaget inte nödvändigtvis ens formellt part i entreprenadavtalet, utan entreprenadavtalet kan slutas mellan grynderbyggherren och byggnadsfirman. Också då har byggherren ansetts vara ansvarig gentemot bostadsaktiebolaget för att byggnadsarbetet utförs behörigen. Grynderbyggherren kan inte heller i dessa fall åberopa ansvarsbegränsning enligt villkoren för byggnadsentreprenader. Dessa villkor är då inte ens formellt en del

av avtalsförhållandet mellan bostadsaktiebolaget och grynderbyggherren, om inte annat uttryckligen har avtalats. Även om byggherren uttryckligen begränsar sitt ansvar i förhållande till bostadsaktiebolaget, kan han förvägras rätten att åberopa ansvarsbegränsningen sedan bestämmanderätten i bostadsaktiebolaget har övergått till aktieköparna på samma grunder som rätten har förvägrats den som har varit grynderentreprenör. Också då skall ansvarsbegränsningen i sak ha uppkommit i en självkontraheringsituation mellan byggherren och det bostadsaktiebolag som han har bestämmanderätten i.

Ekonomiskt fel. Den stiftande delägaren är på grundval av avtalet om aktieköp ansvarig gentemot aktieköparen för att bostadsaktiebolagets ekonomiska läge när bolaget övergår i aktieköparnas besittning motsvarar det som den ekonomiplan som har gjorts upp för byggnadsprojektet och avtalet annars kräver. Bolagets skulder och de inteckningar som belastar bolagets fastighet får då inte överskrida beloppen i ekonomiplanen.

Aktieköparna och det bolag som har övergått i deras besittning kan få skydd för den händelse att förpliktelser som gäller bolagets ekonomiska läge överträds både på grundval av byggherresidans avtalsrättsliga ansvar och med stöd av principer som gäller ogiltighet hos förbindelser som har ingåtts för bolagets räkning samt byggherresidans bolagsrättsliga ansvar. Dessa former av skydd behandlas kort nedan. I detta sammanhang fästs uppmärksamhet vid bostadsproducentens avtalsrättsliga ansvar gentemot aktieköparna.

Det finns inga särskilda bestämmelser i RS-köpebrevet om de påföljder det kan bli fråga om, ifall bolagets ekonomiska läge inte motsvarar ekonomiplanen när byggnadsskedet upphör. Det är möjligt att häva avtalet, om villkoren i köpebrevet väsentligen överträds och rättelse inte sker inom 30 dagar efter köparens skriftliga anmärkning. Också andra påföljder i köplagen kommer i princip i fråga. De viktigaste påföljderna för ekonomiska fel är prisavdrag och skadestånd.

Enligt punkt 18 i RS-köpebrevet skall säljaren överlåta en säkerhet till köparen för att säkerställa att han fullgör sina förpliktelser enligt köpebrevet. Säkerheten skall vara minst tio procent av köpesumman för aktierna. Avsikten med denna säkerhet är att den skall säkerställa andra förpliktelser som säljaren har

än sådana som hänför sig till årsgarantin, dvs. bl.a. just säljarens ansvar för att ekonomiplanen följs.

Säljarens skadeståndsansvar, om skuldbeloppet och inteckningsansvaret enligt ekonomiplanen överskrids, är enligt villkoren i RS-köpebrevet beroende av vållande, eftersom köparen enligt punkt 10 i köpebrevet förbinder sig att i relation till de grunder för vederlaget som har fastställts i bolagsordningen ersätta bostadsaktiebolaget för de tilläggskostnader som en ökning av byggnadskostnaderna medför eller att godkänna att bolaget tar upp ett lån som motsvarar dessa kostnader, om byggnadskostnaderna för huset har ökat på grund av ett övermäktigt hinder som har specificerats i avtalet.

Det ansvar för att ekonomiplanen följs som grundar sig på avtal om aktieköp på byggherresidan riktar sig till enskilda aktieköpare. Eftersom den överträdelse av skuldbeloppen som ekonomiplanen kräver dock omedelbart belastar bostadsaktiebolaget självt, torde det vara möjligt att bostadsaktiebolaget beviljas en självständig rätt att kräva ersättning av byggherresidan för att ekonomiplanen inte har följts, på motsvarande sätt som bolaget har beviljats en självständig rätt att framställa skadeståndskrav till byggherresidan på grund av tekniska fel utan att det kräver medverkan av alla aktieköpare. Det finns dock inte någon publicerad rättspraxis när det gäller att sätta likhetstecken mellan bolaget och aktieägarna i fråga om ekonomiska fel, vilket till en del torde bero på att det har gått att stöda sig på andra rättsskyddsmetoder till förmån för bolaget i dylika situationer. Det har då närmast varit fråga om ogiltighet för förbindelser som har ingåtts för bolagets räkning och byggherresidans bolagsrättsliga ansvar.

En grynderentreprenör och grynderbyggherre kan undgå skadeståndsansvar på grund av ekonomiska fel gentemot aktieägarna genom att frigöra bostadsaktiebolaget från överlopps skuld- och inteckningsansvar. Då är det fråga om ett slags rättelse av fel. Möjligheterna till sådana arrangemang begränsas dock av att de kräver samtycke och medverkan från borgenärens sida, vilket i sin tur kräver att bostadsproducenten kan säkerställa borgenärens fordringar på annat sätt.

Bolagsordningsfel. Ovan konstaterades att säljaren enligt RS-köpebrevet ansvarar för att bostadsaktiebolagets bolagsordning inte ändras

under byggnadsskedet utan att köparen och eventuella panthavare hörs, annat än i det fall att ändringen inte kränker köparens och panthavarens rätt och inte ändrar grunderna för bolagets ekonomiska verksamhet. Också brott mot denna förpliktelse kan ge köparen rätt till påföljder enligt köplagen, närmast att häva köpet. Köparen kan också kräva skadestånd till följd av avtalsbrottet. Som skydd för skadeståndsyrrkandet finns i detta fall den säkerhet, minst 10 procent av köpesumman, som säljaren enligt RS-köpebrevet skall ställa till förmån för köparen för att köpet skall binda köparen.

En ändring av bolagsordningen som genomförs medan bostadsproducenten bolagsrättsligt har bestämmanderätten är i allmänhet giltig och står utanför de bolagsrättsliga skyddsmechanismer som aktieköparna kan utnyttja. Köparens skydd är således beroende av bostadsproducentens avtalsrättsliga ansvar.

Rättsligt fel. Säljaren svarar gentemot köparen också för att köparen avtalsenligt får äganderätten till köpeobjektet och att köpeobjektet inte i strid med avtalet belastas av tredje mans panträtt eller motsvarande rättighet. Genom RS-systemet har man särskilt försökt förhindra att sådana situationer uppkommer där tredje man har bättre rätt till de aktier som är föremål för köpet än köparen. I det följande behandlas först de skyddsmechanismer som kan utnyttjas för att förhindra att sådana felsituationer uppkommer och sedan påföljderna av rättsliga fel i förhållandet mellan säljaren och köparen.

Enligt 19 § lagen om bostadsaktiebolag skall på situationer där aktiebrev och interimisbevis pantsätts tillämpas stadgandena om löpande skuldebrev i 13 och 14 §§ lagen om skuldebrev (622/47). Den som har aktiebrevet eller interimisbeviset i sin besittning och som enligt den anteckning som för bolagets räkning har gjorts på handlingen eller enligt disponentintyget senast har antecknats som ägare i aktieboken, skall då förutsättas ha en sådan rätt att råda över aktiebrevet eller interimisbeviset som anges i 13 § 2 mom. lagen om skuldebrev. Enligt 14 § lagen om skuldebrev får förvärvaren eller panttagaren s.k. vindikationsskydd, om förvärvaren eller panttagaren har förvärvslegitimation enligt 13 § 2 mom. och aktiebrevet finns i förvärvarens eller panttagarens besittning. Dessutom krävs god tro av honom.

Grunden för överlåtelsen av besittningen av

aktiebrevet, i kombination med aktieköparens goda tro, har avgörande betydelse vid bedömningen av när köparen får en skyddad ställning för den händelse att aktierna överläts dubbelt eller pantsätts. Inom RS-systemet har RS-banken interimisbevisen och aktiebrev i sin besittning under byggnadsskedet. Egentliga besittningsöverlåtelser sker inte under denna tid, utan överlåtelsen ersätts av en anmälan till RS-banken om aktieköpet eller pantsättningen, s.k. denuntiation.

Risken för dubbelöverlåtelse av aktier har väsentligen minskat med RS-systemet. Enligt RS-systemet skall aktiebrev och interimisbevis tryckas av Finlands Banks sedeltryckeri, numera SETEC, varför dubletter inte torde kunna förekomma. På grund av denuntiationsanmälan till RS-banken kommer eventuella dubbelöverlåtelser lätt i dagen redan i ett tidigt skede.

I anslutning till äganderätten och äganderättsförbehållet kan ett rättsligt fel med hänsyn till köparens framtida äganderätt uppkomma i situationer där ett köpeavtal om överlåtelse av aktierna har slutits med den första köparen, men säljaren sedan har sålt aktierna till en annan köpare innan en anmälan om den första köparens fång har gjort till RS-banken. Om den andra köparens fång anmäls till RS-banken innan den första köparens fång har anmälts och den andra köparen är i god tro både vid köpslutet och denuntiationen, får han bättre rätt till aktierna än den första köparen. Då är det fråga om ett rättsligt fel ur den första köparens synvinkel.

Köparen kan undvika en situation som denna genom att så snart som möjligt anmäla sitt aktieköp till RS-banken eller genom att se till att anmälan görs på åtgärd av säljaren. I övre kanten på RS-köpebrevet finns en påminnelse enligt vilken det exemplar av köpebrevet som tillhör köparen utan dröjsmål skall företes RS-banken. I punkt 7 i RS-köpebrevet finns också en bestämmelse enligt vilken ett exemplar av köpebrevet omedelbart skall lämnas till RS-banken. I köpebrevet specificeras inte vem av parterna som skall se till att anmälan görs. Med tanke på köparens skydd är det nödvändigt att RS-banken får uppgift om köpet. Därför bör köparen i sista hand för att trygga sin ställning försäkra sig om att anmälan görs, även om säljaren i avtalet har ålagts att göra anmälan.

Ett rättsligt fel som gäller köparens äganderätt kan också bero på säljarens bristande

överlåtelsekompetens. Säljaren kan inte överlåta en aktie eller ett interimisbevis som inte finns i hans besittning. Säljaren behöver inte fysiskt inneha handlingen, utan den kan också innehas av en sådan utomstående, i detta fall RS-banken, som sköter handlingen för säljarens räkning och som erkänner dennes rätt. Att förvara aktiebrev och interimisbevis hos en RS-bank är i allmänhet tillräckligt för att försäkra sig om att eventuella brister i säljarens överlåtelsekompetens upptäcks i tid. I praktiken torde ett rättsligt fel som grundar sig på säljarens bristfälliga överlåtelsekompetens vara ett sällsynt fenomen, om man beaktar köparens godtrosskydd.

Som exempel på pantsättning som är typisk i samband med byggnadsprojekt är den situation där den stiftande delägaren innan han säljer de aktier han har tecknat pantsätter dem som säkerhet för t.ex. tillfällig extra finansiering av byggnadsprojektet. Om en bank då är kreditgivare, vilket i allmänhet är fallet, skyddas köparen in spe av den praxis enligt vilken till en pantsättningsklausul för osålda bostadsaktier skall fogas ett villkor om att panträtten förfaller genast när den pantsatta aktien har blivit köpt. Denna praxis bygger på ömsesidiga avtal mellan bankerna. När ett förfallovillkor används belastar panträtten således inte efter köpslutet de aktier som har sålts till köparen, även om pantsättningsavtalet och anmälan om det till RS-banken har gjort före köpslutet. Det kan anses vara uppenbart att ett eventuellt senare avtal mellan pantsättningsavtalets parter om att åsidosätta förfallovillkoret saknar verkan gentemot en aktieköpare, eftersom det inom bankpraxis har avtalats att klausulen skall följas uttryckligen för att skydda köparens intresse.

Om panttagaren inte är ett penninginstitut utan t.ex. en varuleverantör som har förbundit sig att på kredit leverera byggnadsmaterial till bostadsproducenten, innehåller pantsättningsavtalet sannolikt inte ofta förfallovillkor av den typ som nämndes ovan. Trots detta har det i doktrinen ansetts att det inte är möjligt att åberopa pantsättningen i förhållande till en bostadsköpare som senare har köpt aktierna. Denna åsikt bygger på att aktieköparna redan innan enskilda RS-aktieköp har slutits skall beaktas som en juridiskt betydelsefull, kollektiv intressegrupp när det är fråga om en panttagare som känner eller som kan förutsättas känna till grynderentreprenader, grynderbyg-

gande och RS-systemet. Fastän en stiftande delägare som har lämnat en pant vid pantsättningsögonblicket har formell pantsättningskompetens, ger pantsättningen upphov till oförutsebar belastning för presumtiva ägarintressen. Enligt denna åsikt kan en panttagare som i praktiken känner till omständigheterna kring bostadsproduktion anses handla i strid med god handelssed, om han tar emot aktier i pant i syfte att hålla panten i kraft också som belastning för bostadsköparsidan och pantsättningen i sådana fall endast kan åberopas av en panthavare som inte har känt till och inte kan förväntas känna till verksamhetsprinciperna för bostadsproduktionssystemet.

Pantsättning av aktier på åtgärd av den stiftande delägaren sedan avtal om att sälja aktierna har träffats, kan enligt RS-systemet bara sällan leda till att pantsättningen kan åberopas också mot en bostadsköpare. En dylik situation kan uppkomma, om pantsättningen anmäls till RS-banken innan en anmälan om det köp som föregick pantsättningen har gjorts och panthavaren har varit i god tro.

Den utredningsskyldighet som skall åläggas panthavaren, även om detta inte sker inom RS-systemet utan i samband med statsbelånad grynderentreprenad, har behandlats i högsta domstolens avgörande HD 1983 II 101. I avgörandet ansågs att pantsättningen inte var effektiv gentemot en aktieköpare, eftersom panthavaren inte hade utrett om de aktier som erbjöds som pant redan var sålda, fastän panthavaren som kände till branschen hade varit medveten om att avsikten var att sälja bostadsaktierna vidare. Avgörandet lämnar inget klart besked t.ex. om kravet på god tro hos panthavaren uppfylls genom att panthavaren hos RS-banken har förhört sig om köpeavtal som gäller aktierna. Med beaktande av vad som konstaterades ovan om vilken verkan en pantsättning som har gjorts före aktieköpet har gentemot köparen, är det emellertid sannolikt att den som känner byggnadsbranschen inte kan åberopa pantsättningen i förhållande till en senare bostadsköpare, även om RS-banken inte vid tidpunkten för pantsättningen har fått kännedom om köpeavtalet eller meddelat panthavaren detta.

Om aktierna belastas av en rättighet som är tredje mans eller en sannolik invändning om detta görs, är det fråga om ett sådant rättsligt fel som köparen enligt 41 § köplagen kan åberopa i förhållande till säljaren. RS-köpe-

brevet har inga uttryckliga villkor som gäller påföljder för rättsliga fel. Det blir alltså fråga om de påföljder som nämns i 41 § köplagen, dvs. i praktiken närmast hävning av köpet och skadestånd. Säljaren kan avvärja att köpet hävs, om han genast kan frigöra aktierna från de rättigheter tredje man har i förhållande till dem. Köparen har emellertid rätt till skadestånd. Enligt 41 § 2 mom. köplagen har köparen alltid rätt till skadestånd för ett rättsligt fel som förelåg redan vid köpslutet, om han varken kände eller borde ha känt till felet. I övriga fall bestäms rätten till skadestånd enligt 40 § köplagen. Att enligt stadgandet skilja mellan direkta och indirekta skador har dock i praktiken knappast någon betydelse, eftersom rättsliga fel sällan kan uppkomma efter köpslutet på ett sätt som är oberoende av säljaren.

#### Säljarens dröjsmål jämte påföljder

I samband med bostadsköp som hör till RS-systemet antecknas i RS-köpebrevet den beräknade tiden för när den bostad som svarar mot aktierna blir färdig. Om bostaden blir färdig senare av övermäktiga hinder som anges i villkoren, kan den beräknade dagen enligt villkoren i köpebrevet (RS punkt 11) uppskjutas. Då senareläggs på motsvarande sätt också de dagar då de obetalda posterna av köpesumman skall betalas. Orsaker som enligt RS-köpebrevet är övermäktiga och som således ger rätt till en förskjutning av den dag då bostaden beräknas bli färdig räknas upp i punkt 10 i RS-köpebrevet. Till dessa hör bl.a. krig, mobilisering, vissa stridsåtgärder i arbetstvister samt helt onormala och oförutsedda händelser, som inte är beroende av entreprenören och som inte kan avvärjas till skäligena kostnader.

Enligt RS-villkoren (RS punkt 15.1) har köparen rätt att häva avtalet, om köpebrevets villkor överträds i väsentlig mån, och rättelse inte sker inom 30 dagar efter det att köparen har delgett säljaren en skriftlig anmärkning i saken. Detta villkor har man på bostadsproducenthåll försökt tolka så att hävning inte kommer i fråga, om dröjsmålet beror på ett övermäktigt hinder enligt punkt 10, eftersom det då inte är fråga om brott mot villkoren i köpebrevet. Detta innebär att samtidigt som tilläggskostnader för övermäktiga hinder vid husbygget överförs på köparna, kan köparna inte ty sig hävning av köpet.

En begränsning av hävningsrätten tillsam-

mans med avtalsvillkoret om en överföring på köparen av tilläggskostnader på grund av övermäktiga hinder säkerställer effektivt bostadsproducentens ställning, men för köparen kan situationen å andra sidan bli både ekonomiskt tung och svår med tanke på boendet, i synnerhet om dröjsmålet blir långvarigt. En begränsning av hävningsrätten enligt RS-villkoren avviker från principen i 5 kap. köplagen genom att omständigheter som jämställs med övermäktiga hinder inte enligt köplagen i sig begränsar köparens hävningsrätt, utan endast säljarens skadeståndsskyldighet. Enligt allmänna avtalsrättsliga principer torde man kunna anse att ett tillräckligt långvarigt dröjsmål kan ge rätt att häva köpet. På grund av RS-villkoren torde orsaken till dröjsmålet dock ha betydelse vid en bedömning av när ett dröjsmål ger rätt att häva köpet. Detta torde vara motiverat också för att köparnas finansieringsinsats har en väsentlig betydelse när byggnadsprojekt genomförs. Om möjligheten till hävning vid dröjsmål utnyttjas i omfattande grad kan hela byggnadsprojektet äventyras.

I andra dröjsmålssituationer än de övermäktiga hinder som avses i RS-villkoren får säljarsidan en 30 dagars tilläggstid för att sätta bostaden i överlåtelseskick. Tilläggstiden räknas enligt avtalsvillkoret från den dag då säljaren har fått del av köparens skriftliga anmärkning. Köparen får häva köpet först om bostaden inte blir färdig inom tilläggstiden. Också till denna del är villkoren i RS-köpebrevet åtminstone i princip strängare än köplagen. Enligt 25 § 1 mom. köplagen får köparen häva köpet på grund av säljarens dröjsmål, om avtalsbrottet har väsentlig betydelse för köparen och säljaren insåg eller borde ha insett detta. Enligt 2 mom. kan köparen också förelägga säljaren en tilläggstid inom vilken han skall fullgöra avtalet och, om tilläggstiden inte är oskäligt kort, får han häva köpet, om säljaren inte överläter köpeobjektet inom tilläggstiden.

Hävningsvillkoret i RS-köpebrevet verkar enligt sin ordalydelse kräva att den 30 dagar långa tilläggstiden inte kan börja räknas förrän ett avtalsbrott sedan har skett. Om köparen vill häva avtalet på grundval av ett befarat dröjsmål, skall han stöda sig på 62 § köplagen. Enligt den kan köparen häva köpet redan innan tiden för fullgörelse av avtalet är inne, om det har blivit klart att ett avtalsbrott som ger rätt till hävning kommer att ske. För att



köparen skall kunna åberopa detta stadgande, skall dröjsmålet vara sådant att det inte enligt en objektiv bedömning är möjligt att överlåta bostaden inom 30 dagar. Vid bedömningen skall dessutom beaktas om orsaken till dröjsmålet är ett övermäktigt hinder enligt punkt 10. Ett meddelande från köparen om hävning på grund av befarat dröjsmål blir dock utan verkan, om säljaren genast ställer en godtagbar säkerhet för att avtalet fullgörs.

Om byggnadsarbetet fördröjs på grund av ett övermäktigt hinder enligt RS-villkoren, uppskjuts också förfallodagen för de poster av köpesumman som köparen skall betala. Köpebrevet innehåller däremot inga uttryckliga bestämmelser om betalning av köpesummans poster i det fall att dröjsmålet beror på något annat än ett övermäktigt hinder. Enligt 22, 23 och 42 §§ köplagen får köparen dock yrka att avtalet fullgörs och hålla inne betalningen till dess det skede som yrkandet gäller har fullgjorts. Dessutom kan köparen utnyttja sin rätt att hålla inne betalningen också för att säkerställa andra yrkanden som beror på dröjsmålet och också på fel.

RS-köpebrevet innehåller inga bestämmelser om köparens rätt att kräva säljaren på skadestånd på grund av dröjsmål. Därför skall 27 § köplagen följas. Enligt den har köparen rätt till skadestånd för skador som beror på säljarens dröjsmål, om inte säljaren visar att dröjsmålet beror på hinder som han inte har kunnat påverka och som han inte skäligen har kunnat förväntas ha beaktat vid köpslutet och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Huruvida indirekta och direkta skador kan ersättas fastställs enligt samma principer som gäller för fel (se ovan avsnittet om påföljder för fel). Den säkerhet på 10 procent som RS-köpebrevet kräver står till förfogande också vid ersättning av skador på grund av dröjsmål.

Utöver aktieköparna kan också bostadsaktiebolaget vara berättigat att kräva skadestånd på grund av att byggnadsarbetet fördröjts. Då är entreprenadavtalet grund för yrkandet. Enligt 20 § i villkoren för byggnadsentreprenader blir det närmast fråga om avtalsvite för dröjsmål, som i allmänhet är 0,25 % av entreprenadpriset för varje full dröjsmålsvecka, dock för högst 15 veckor. Avtalsvitet för dröjsmål betalas dock inte i den mån dröjsmålet beror på en omständighet som ger entreprenören rätt att förlänga entreprenadtiden. Dessa

grunder specificeras i 21—28 §§ i villkoren för byggnadsentreprenader. Av dessa motsvarar bestämmelserna i 21 § vad som sägs i punkt 10 i villkoren i RS-köpebrevet.

Ogiltighet hos förbindelser som har ingåtts för bolagets räkning

Bostadsköparna har i rättspraxis fått skydd mot åtgärder som en byggherre eller entreprenör som är stiftande delägare har vidtagit för bostadsaktiebolagets räkning och mot ekonomisk belastning på grund av dem också så att vissa förbindelser som har ingåtts för bostadsbolagets räkning inte har ansetts vara bindande för bostadsaktiebolaget. I synnerhet på 1960-talet förekom fall där bostadsproducenten hade missbrukat sin ställning i bostadsaktiebolaget under byggnadsskedet genom att utfärda skuldebrev som var in-tecknade i bolagets fastighet eller i bolagets tomthyresrätt och byggnader som säkerhet för entreprenadbyggnadsfirmans skuld till utomstående bolag. I ett flertal avgöranden som gällde dylika situationer ansåg högsta domstolen att pantsättningarna inte var bindande för bostadsaktiebolaget, eftersom de stiftande delägarna hade överskridit sina befogenheter och panthavaren inte var i god tro.

Inom RS-systemet har man försökt undvika sådant missbruk genom att de stiftande delägarna och bostadsaktiebolaget i RS-avtalet förbinder sig att i den fastighet som bostadsaktiebolaget äger in-teckna skuldebrev till högst det belopp som det enligt ekonomiplanen är tillåtet att ta upp kredit för bostadsaktiebolaget. Panträtten i tomtens eller lägenhetens obetalda köpesumma beaktas också. Enligt avtalet ger dock behovet av extra kredit på grund av att byggnadskostnaderna stiger av ett övermäktigt skäl rätt till behövlig tilläggsin-teckning.

De stiftande delägarna och bostadsaktiebolaget förbinder sig genom RS-avtalet också att först överlåta alla innehavarskuldebrev som belastar bostadsaktiebolagets fastigheter i en banks besittning. För andra skuldebrev som är in-tecknade i fastigheten än innehavarskuldebrev förbinder sig avtalsparterna i fråga att till RS-banken lämna borgenärens intyg över den in-tecknade skuldens belopp och villkor. RS-banken överlåter innehavarskuldebrev till dem som har beviljat kredit under byggnadstiden eller för längre tid i enlighet med den anvisning som skall meddelas genom ett utdrag

ur styrelsens protokoll. Eftersom det förutsätts att RS-systemet är känt åtminstone bland dem som är verksamma inom byggnadsbranschen, är möjligheterna att åstadkomma inteckningar som är bindande för bostadsaktiebolaget och som överskrider ekonomiplanen och de tilläggskostnader som kan anses bero på övermäktiga hinder tämligen små.

De principer som begränsar grynderentreprenörens och grynderbyggherrens behörighet gäller också andra inteckningsskulder. Det finns dock inga separata säkerhetsarrangemang för dem inom RS-systemet. Inom rättspraxis kan som exempel nämnas högsta domstolens avgöranden HD 1964 II 29, HD 1976 II 71, HD 1981 II 164. I de två första fallen ansågs de stiftande delägarna ha överskridit sina befogenheter när de för bostadsaktiebolagets räkning godkände en växel som var avsedd som säkerhet för byggnadsfirmans skuld. Växlarna var inte bindande för bostadsaktiebolaget eftersom borgenärerna borde ha känt till bostadsaktiebolagets verksamhetsområde och de arrangemang som gäller byggnadsskedet för bostadsaktiebolaget. I det sistnämnda fallet ansågs däremot befogenheterna inte ha blivit överskridna. På grundval av avgörandena verkar det som om kravet på god tro hos borgenären i det sista fallet har bedömts något mildare än i de tidigare fallen.

I vissa fall har de åtgärder som i sig hör till bostadsaktiebolagets verksamhetsområde och som de stiftande delägarna har vidtagit ansetts vara icke-bindande för bolaget enligt 33 § lagen om rätshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/29).

**Köparens betalningsskyldighet och påföljder vid dröjsmål med betalningen**

**Köpesumma och stämpelskatt.** Den köpesumma som köparen skall betala och den andel av bostadsaktiebolagets lån som motsvarar de sålda aktierna framgår av RS-köpebrevet. Utöver dem skall köparen enligt RS-köpebrevet betala den stämpelskatt som läggs på köpet.

Köpesumman är enligt avtalsvillkoren i regel fast. Om stadgandena om omsättningsbeskattning ändras efter köpslutet så att omsättningskatten för byggnadsmaterial och arbets- och andra serviceprestationer som påverkar bostadens pris betalas enligt ändrade bestämmelser,

skall köpesumman höjas eller sänkas i motsvarande mån (RS-köpebrevet, punkt 17).

För ändrings- eller tilläggsarbeten i bostaden skall enligt villkoren avtal träffas skriftligen mellan köparen och entreprenören, och köparen debiteras eller krediteras separat för dem. Tilläggskostnader för sådana arbeten skall, om inte något annat har avtalats, enligt villkoren betalas på anmodan till entreprenören eller den han utser sedan ändrings- eller tilläggsarbetet är färdigt.

Stegring av byggnadskostnaderna. Enligt RS-köpebrevet förbinder sig köparen att ersätta tilläggskostnader som orsakats av att byggnadskostnaderna har ökat i samma förhållande han betalar bolagsvederlag enligt bolagsordningen eller att godkänna att bolaget upptar ett lån som motsvarar kostnadsstegringen, om byggnadskostnaderna har stigit på grund av ett sådant övermäktigt hinder som nämns i villkoren (RS, punkt 10). Detta villkor har anknytningspunkter till villkoren för byggnadsentreprenader, enligt vilka byggherren skall delta i ersättningen av tilläggskostnader på grund av ett övermäktigt hinder (YSE 35—38 §§). Det övermäktiga hinder som utgör grunden för ersättningsskyldigheten för tilläggskostnader har specificerats enhetligt i såväl villkoren för byggnadsentreprenader som RS-villkoren. I villkoren för byggnadsentreprenader finns emellertid detaljerade bestämmelser om vilka kostnader byggherren är skyldig att ersätta entreprenören för (YSE 35 §).

Som det konstaterades i avsnittet Säljarens dröjsmål jämte påföljder kan köparen inte enligt RS-villkoren dra sig ur avtalet genom att häva det på grund av dröjsmål till följd av ett övermäktigt hinder.

Betalning av köpesumman Tidtabellen för betalningen av köpesumman antecknas i RS-köpebrevet. Avtal kan träffas om att betalningsposterna skall förfalla till betalning antingen en viss dag eller enligt byggnadsskedet. Om bostaden inte blir färdig i tid på grund av ett ovan behandlat övermäktigt hinder, förskjuts också förfallodagarna för de återstående betalningsposterna på motsvarande sätt.

Inom RS-systemet betalas köpesumman för säljarens räkning på bostadsaktiebolagets konto. Detta arrangemang har tagits i bruk för att minska möjligheterna att missbruka betalningsprestationerna. Eftersom köparna betalar in köpesumman på bostadsaktiebolagets konto



ingår den i bolagets bokföring och användning-  
en av den för byggnadsprojektet kan överva-  
kas.

Påföljder för dröjsmål med betalningen. Om  
inte en betalningspost av köpesumman betalas  
på utsatt tid är köparen skyldig att betala  
dröjsmålsränta för dröjsmålstiden från förfal-  
lodagen. En betalningspost anses enligt RS-  
köpebrevet vara betald på utsatt tid, om den på  
förfallodagen i ett penninginstitut betalas in på  
bostadsaktiebolagets konto som nämns i kö-  
pebrevet. Enligt villkoren krävs alltså inte att  
betalningen skall ha kommit fram på förfallo-  
dagen och registrerats på bolagets konto.

Om köpesumman betalas före förfallodagen,  
har köparen rätt att få gottgörelseränta för  
tiden mellan betalningsdagen och förfalloda-  
gen.

I köpebrevet har reserverats plats för en  
anteckning om räntesatsen både för dröjsmåls-  
räntan och gottgörelseräntan. Eftersom ränte-  
lagens stadganden om dröjsmålsränta är tving-  
ande också till förmån för en bostadsköpare,  
kan räntesatsen vara högst 16 procent.

Enligt villkoren i RS-köpebrevet har säljaren  
rätt att häva köpet, om köparen inte betalar de  
avgifter som nämns i avtalet inom 15 dagar  
efter att de har förfallit till betalning och  
köparen, trots att säljaren har lämnat en  
skriftlig anmärkning om avtalsbrottet till ho-  
nom, inte fullgör sin betalningsskyldighet inom  
15 dagar efter att han fått del av anmärkningen  
(RS, punkt 15). Om säljaren häver avtalet har  
köparen rätt att av säljaren få tillbaka den  
köpesumma han har betalt ökad med kostnad-  
erna för ändrings- och tilläggsarbeten. Dessa  
beaktas dock bara till den del som bostadens  
gångse värde kan anses ha stigit med anledning  
av arbetet. Köparen å sin sida skall vid  
hävning till säljaren som skadestånd betala ett  
belopp som motsvarar tre procent av den  
avtalade köpesumman för aktierna samt det  
belopp med vilket bostadens gångse pris kan  
anses ha sjunkit på grund av de ändrings- eller  
tilläggsarbeten som har utförts, eller för att  
köparen har använt bostaden. Utöver detta  
kan köparen bli tvungen att ersätta den skada  
som köparens betalningsdröjsmål har orsakat  
säljaren. Den ovan nämnda ersättningen på tre  
procent av avtalsviteskaraktär kräver inte i  
motsats till annat skadestånd att säljaren visar  
att skadan har inträffat.

Det som skall återbetalas till köparen skall

betalas till det penninginstitut som förvarar  
aktiebrevet för köparens och eventuella pant-  
havares räkning.

### 1.3. Ombyggnad som kan jämföras med nyproduktion

Omfattande ombyggnad av bostäder har  
blivit vanligare under de senaste decennierna  
och efterhand som städernas våningshus blir  
äldre kan man anta att verksamheten kommer  
att bli allt vanligare. Ombyggnaden har an-  
knytningspunkter till nyproduktion av bostäder  
i sådana fall där reparationerna till sin omfatt-  
ning kan jämföras med att nya byggnader  
uppförs och bostäder salubjuds medan om-  
byggnadsarbetet pågår.

I praktiken sker sådan ombyggnad som kan  
jämföras med nyproduktion så att en placerare  
eller ett företag, oftast ett byggnadsföretag,  
köper hela aktiestocken eller en betydande del  
av den i ett sådant befintligt bostadsaktiebolag  
eller fastighetsaktiebolag vars byggnad behöver  
byggas om eller moderniseras. Det är ofta fråga  
om bolag där största delen av bostäderna är  
hyresbostäder. Genom att aktiestocken köps  
upp får byggnadsfirman bestämmanderätten i  
bolaget, vilket kan jämföras med den stiftande  
delägarens makt vid nyproduktion. Efter detta  
görs en reparationsplan upp och de ändringar  
i bolagsordningen som en eventuell nyfördel-  
ning av bostäderna kräver företas. För finan-  
sieringen sluts ett RS-avtal med en bank och  
sedan kan bostäderna marknadsföras till köp-  
arna. De entreprenadavtal som gäller ombyggnaden  
sluts på samma sätt som vid nyproduktion.  
Situationen kan beroende på fallet jäm-  
ställas med grynderentreprenad eller grynder-  
byggande.

I allmänhet försöker man sälja bostäderna  
medan ombyggnadsarbetet pågår och köpe-  
summorna används till att finansiera projektet  
på samma sätt som vid nyproduktion. Med  
hjälp av äganderättsförbehåll i köpeavtalen  
behåller byggnadsföretaget bestämmanderätten  
i bolaget under hela ombyggnadsprojektet och  
varje köpares äganderätt till aktierna inträder  
först sedan ombyggnadsskedet har upphört och  
hela köpesumman har betalats. I de fall där ett  
RS-avtal har ingåtts för objektet har aktiekö-  
parna samma slags skydd som när det gäller  
motsvarande nyproduktionsobjekt. Aktiebrev-  
ven innehas då under ombyggnadsskedet av

RS-banken och köparna har panträtt i dem som säkerhet för köpesumman. Säljaren är dessutom skyldig att ställa en säkerhet på minst tio procent. Detta sker till säkerhet för att han kommer att fullgöra köpevillkoren. Partskonstellationen för aktieköp som träffats under reparationsbyggnadstiden samt parternas rättigheter och skyldigheter kan således fullt jämföras med köp av en ny bostad.

#### 1.4. Köp av begagnade bostäder

##### Tillämpliga stadganden

Det finns inga specialstadganden om köp av begagnade bostäder, därför tillämpas köplagen. Av 3 § följer att lagen skall tillämpas bara om ingenting annat följer av köpeavtalet eller av praxis, som skall anses vara bindande för parterna. Ett villkor som ingår i avtalet och som avviker från köplagen åsidosätter således motsvarande stadgande i lagen. I princip kan också avtalas att köplagens stadganden inte alls skall tillämpas på köpet. Också då måste dock tillämpliga rättsregler kunna finnas och eftersom köplagen i hög grad anger allmänna principer inom avtalsrätten, kommer den inte heller då att sakna betydelse. Köplagens stadganden kan också ses som ett viktigt jämförelseobjekt vid bedömningen av om villkor som har avtalats parterna emellan är skäliga.

Stadgandena om marknadsföring av bostäder har också betydelse för bostadsköp, om säljaren eller förmedlaren av köpet är fastighetsmäklare eller någon annan näringsidkare. Förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (847/83) som har givits med stöd av 2 kap. 6 § konsument-skyddslagen innehåller en förteckning över omständigheter som en näringsidkare är skyldig att lämna upplysning om vid olika skeden av marknadsföringen. Dessa behandlas närmare i detaljmotiveringen till 4 kap. 15 och 27 §§ i den föreslagna lagen om bostadsköp. Om fastighetsförmedlaren skyldighet att lämna uppgifter till köparen finns dessutom stadganden i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/88). Den stadgade skyldigheten att lämna upplysningar har betydelse bl.a. vid bedömningen av omfattningen av köparens undersökningsplikt när det gäller omständigheter som nämns i lag eller förordning.

##### Köpeavtalets innehåll

När säljaren och köparen har nått enighet beträffande köpesumman och de övriga villkoren för köpet ingår de ett köpeavtal för bostadsaktierna. I princip kan köpeavtalet vara muntligt men av praktiska skäl är avtalen nästan undantagslöst skriftliga. I avtalet individualiseras den bostad som köpet gäller, samt det formella köpeobjektet, dvs. aktierna som berättigar till besittning av bostaden. Av avtalet framgår i regel också köpesumman, betalningstidtabellen, om det inte är fråga om ett kontantköp, samt den tidpunkt då äganderätten och besittningen övergår. I avtalet kan också ingå villkor om ersättning eller dröjsmålsränta som skall betalas om betalningen eller överlåtelsen av besittningen fördröjs. Ett allmänt villkor är också det enligt vilket köparen skall betala de eventuella stämpelskatten för köpet.

I köpeavtal som gäller en begagnad bostad används ofta ett yttrande enligt vilket köparen har sett bostaden och godkänner den i det skick den är vid köpslutet. Motsvarande generalklausuler kan användas också beträffande uppgifter som lämnats om bostadens ekonomiska eller rättsliga omständigheter. Klausulens innehåll är oftast att köparen medger att han har bekantat sig med disponentintyget över bostaden, bostadsaktiebolagets bolagsordning samt det senaste bokslutet och eventuellt också med budgetförslaget för följande räkenskapsperiod.

Betydelsen av sådana villkor begränsas av 19 § köplagen, enligt vilket ett begagnat objekt som säljs med villkoret om "i befintligt skick" eller motsvarande reservationer skall anses vara behäftat med fel, om det inte motsvarar de uppgifter som säljaren har lämnat om dess egenskaper eller användning före köpslutet och som kan anses ha inverkat på köpet. Vidare är objektet behäftat med fel också, om säljaren före köpslutet har försummat att lämna köparen upplysningar om sådana väsentliga omständigheter beträffande objektets egenskaper eller användning som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde vänta sig att bli upplyst om och försummelsen kan anses ha inverkat på köpet. Trots en klausul kan en bostad anses vara behäftad med fel också, om den är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till priset och andra omständigheter med fog har haft skäl att vänta sig.

Omständigheter i anslutning till betalningen av köpesumman och i samband med eventuella säkerhetsarrangemang är i allmänhet saker som vid köp av begagnade bostäder måste avtalas detaljerat enligt behoven i varje enskilt fall. Om en del av köpesumman blir utestående, har säljaren behov av säkerhet för att de resterande betalningsposterna betalas i tid. Köparen å sin sida har behov av säkerhet för att den del av köpesumman han redan har betalt kan återbetalas, om köpet av någon anledning hävs. Dessutom måste köparen få bekräftelse på att aktiebrevens överläts till honom senast när hela köpesumman har blivit betald och andra eventuella avtalsförpliktelser har fullgjorts. För att förena köparens och säljarens intressen har man inom bankväsendet vissa förfaranden som säkerställer vardera partens intressen.

Säljarens fordran på köpesumman kan säkerställas antingen genom äganderättsförbehåll eller genom att en panträtt för säljaren stiftas i de sålda aktierna som säkerhet för den obetalda delen av köpesumman. Ett äganderättsförbehåll formuleras i allmänhet så att äganderätten övergår först när hela den obetalda delen av köpesumman har blivit betald. Köparens ställning skyddas genom en panträtt i aktierna. Förutsättningen för att panträkten skall ha verkan är att panten överläts till köparen eller att den förvaras av en tredje part, t.ex. en bank, för köparens räkning. Förfarandet säkerställer att säljaren inte kan överlåta aktiebrev till någon som genom godtrosskydd kan få bättre rätt till aktierna än den ursprungliga ägaren hade. Eftersom aktierna vid köpslutet ofta också belastas av en panträtt som har ställts till säkerhet för säljarens skulder, säkerställs köparens rättigheter genom att han beviljas en sekundär panträtt i aktierna.

### Säljarens dröjsmål

Ett avtalsvillkor om överlåtelsen av bostadens besittning innehåller oftast ett datum då bostaden senast skall vara ledig. Som sanktion för villkoret finns ofta en avtalsklausul, enligt vilken säljaren måste betala en viss penningssumma för varje påbörjad vecka eller dag överlåtelsen skjuts upp på grund av en orsak som säljaren svarar för. I vissa fall kan avtalet också innehålla ett villkor som anger när säljarens dröjsmål ger köparen rätt att häva köpet.

Vid köp av bostadsaktier skall dröjsmål bedömas både beträffande aktiebrevens och själva bostaden. Om det inte ingår någon tidpunkt för överlåtelsen i avtalet och inte heller några villkor om påföljder för dröjsmål, skall till denna del köplagen tillämpas. Enligt 9 § skall köpeobjektet i allmänhet överlätas inom skälig tid efter köpslutet. Enligt 10 § har säljaren emellertid inte någon överlåtelseskyldighet förrän köpesumman har betalats, om han inte uttryckligen har beviljat kredit eller anstånd med betalningen.

Om påföljderna för säljarens dröjsmål stadgas i 5 kap. köplagen. Om ingenting annat har avtalats, kan ett dröjsmål ge köparen rätt att hålla inne betalningen, kräva att avtalet fullgörs eller häva köpet och dessutom kräva skadestånd.

Enligt 23 § köplagen får köparen kräva att avtalet fullgörs, om det inte föreligger ett hinder som är inte kan övervinnas. Säljaren är inte heller skyldig att fullgöra avtalet, om det skulle förutsätta uppoffringar som inte är rimliga med hänsyn till köparens intresse av att säljaren fullgör köpet. Vid köp av en bostad kan sådan situationer orsakas t.ex. av oväntade och svåra finansieringsproblem i en bostadsbytestkedja.

Enligt 25 § köplagen kommer hävning av köp i fråga som påföljd för säljarens dröjsmål, om avtalsbrottet är av väsentlig betydelse för köparen och säljaren insåg eller borde ha insett detta. Huruvida dröjsmålet är väsentligt vid bostadsköp beror i synnerhet på, om köparen på grund av dröjsmålet får problem med bostadsarrangemang och hur stora kostnader tillfälliga arrangemang medför. Stadgandet förutsätter också att betydelsen av dröjsmålet delges säljaren eller att säljaren annars, t.ex. med hänsyn till följderna som är normala för dröjsmål vid bostadsköp, borde ha känt till betydelsen.

Dröjsmålets längd inverkar naturligtvis på när förutsättningarna för hävning uppfylls. Köparen är inte skyldig att tåla ett oskäligt långt dröjsmål ens i det fall att man i avtalet har kommit överens om ett avtalsvite som fastställs på basis av dröjsmålets längd, om man inte uttryckligen har avtalat om en begränsning av hävningsrätten. Enligt 25 § 2 mom. köplagen kan köparen förelägga säljaren en viss tilläggstid för överlåtelsen. Om tilläggstiden inte är oskäligt kort, får köparen häva köpet, om köpet inte fullgörs inom tilläggs-

tiden. Det är möjligt att häva köpet under tilläggstiden bara, om säljaren meddelar att han inte kommer att fullgöra avtalet inom denna tid.

Orsaken till dröjsmålet har ingen betydelse för hävningen. Köparen får häva köpet om förutsättningarna för hävning uppfylls, även om den verkliga orsaken till dröjsmålet inte beror på säljaren, utan t.ex. på ett dröjsmål i ett tidigare led i bostadsbyteskedjan. Säljaren kan således på grund av hävning råka i en besvärlig ställning, i synnerhet i en situation där han har slutit ett avtal om köp av en annan bostad i avsikt att finansiera köpet med den köpesumma han får för den gamla bostaden.

Enligt 27 § köplagen har köparen rätt till ersättning för den skada han lider genom säljarens dröjsmål, om inte säljaren visar att dröjsmålet beror på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid köpet och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Detta kontrollansvar gäller dock inte indirekta skador enligt 67 § köplagen. För deras del grundar sig skadeståndsansvaret på vårdslöshet. Av de slag av indirekta skador som avses i paragrafen blir det vid dröjsmål med överlåtelsen av en bostad närmast fråga om skador som beror på att bostaden inte kan användas på avsett sätt. Dessutom torde som en övrig, svårförutsebar skada (2 mom. 5 punkten) kunna komma i fråga inkomstförlust, t.ex. arbets- eller hyresinkomst, som orsakas av dröjsmålet och skötseln av nödvändiga åtgärder på grund av dröjsmålet.

#### Fel och påföljderna för dem

Tekniskt fel. I allmänhet beskrivs den bostad som är föremål för köpet inte särdeles exakt i köpebrevet. Dessutom finns i avtalet nästan som regel ett villkor enligt vilket bostaden godkänns i sådant skick som den var vid köpslutet. Betydelsen av ett sådant villkor sett i ljuset av 19 § har behandlats ovan i avsnittet Köpeavtalets innehåll.

Enligt 17 § köplagen är utgångspunkten vid bedömningen av fel huruvida köpeobjektet motsvarar det som parterna har avtalat eller vad de kan anses ha avtalat. I den mån köpeobjektets egenskaper inte har specificerats i köpeavtalet, måste en bedömning av fel grundas på den uppfattning köparen har fått

om bostaden och dess egenskaper vid visningen eller annars när han inspekterade bostaden. Dessutom är enligt 18 § av betydelse de uppgifter som säljaren har lämnat om köpeobjektet och som kan antas ha påverkat köpet.

Av 20 § köplagen framgår att köparen inte som fel kan åberopa en omständighet som han kände till vid köpslutet: då kan man anta att felet inte har inverkat på köpet.

Vid köp av begagnade bostäder måste man utgå från att bostaden inte är som ny, utom om omständigheterna i det enskilda fallet är sådana att köparen med fog kan anta att så är, t.ex. på grund av att bostaden är helt renoverad. Av detta torde följa att köparen inte som fel kan åberopa en omständighet som inte enligt en objektiv bedömning på grund av att den är obetydlig skäligen kan ha inverkat på köpet. Att köpeobjektet är en begagnad bostad poängterar också betydelsen av den undersökning av köpeobjektet som köparen företar och betydelsen av köparens övriga undersökningsplikt. Köplagen förelägger ingen absolut skyldighet att förhandsundersöka köpeobjektet. När det gäller bostadsköp kan förhandsundersökningen dock anses vara vedertagen praxis. Om köparen före köpslutet har undersökt köpeobjektet får han inte enligt stadgandena i 20 § köplagen som fel åberopa en omständighet som han borde ha upptäckt vid undersökningen. Köparen kan således inte åberopa omständigheter som han har upptäckt vid förevisningen eller som han skäligen borde ha upptäckt där. Vilka omständigheter som köparen borde ha upptäckt måste emellertid avgöras separat i varje enskilt fall.

Köparen har rätt att anta att bostaden motsvarar det som han i samband med undersökningen har kunnat konstatera. Om bostadens skick har försämrats i väsentlig mån efter undersökningen är det fråga om ett fel, även om bostaden har köpts i befintligt skick.

Enligt 31 § 1 mom. köplagen är köparen i princip skyldig att undersöka bostaden så snart som möjligt sedan han har fått den i sin besittning. I samband med bostadsköp torde undersökningsplikten emellertid inte kunna ges lika stor betydelse som vid köp av varor mellan näringsidkare, för vilka 31 § köplagen primärt har utarbetats.

Enligt 18 och 19 §§ köplagen har köparen rätt att anta att de uppgifter säljaren har lämnat om bostaden är riktiga och att säljaren meddelar köparen alla omständigheter som han

känner till och som är väsentliga för köpet. Köparen är i allmänhet inte skyldig att särskilt kontrollera att de uppgifter säljaren har lämnat är riktiga. Om de uppgifter som har lämnats visar sig vara felaktiga eller vilseledande t.ex. på grund av att de är bristfälliga, och de kan antas ha inverkat på köpet, är det fråga om ett fel. Detsamma gäller också om säljaren helt har låtit bli att lämna en uppgift som han har känt till och som uppenbart skulle ha haft betydelse för köpet.

Stadgandena innebär inte att säljaren skulle ha en obegränsad skyldighet att lämna uppgifter om alla omständigheter han känner till. Skyldigheten gäller t.ex. inte omständigheter som köparen lätt hade kunnat upptäcka vid undersökningen av bostaden. Skyldigheten begränsar sig närmast till omständigheter som enligt en allmän bedömning kan tänkas ha betydelse eller som säljaren vet att har betydelse för köparen. Säljaren måste t.ex. berätta om planer på att höja bolagsvederlaget som han känner till eller om renovering inom bolaget, där verkningarna utsträcker sig till bostaden.

I synnerhet för att begagnade bostäder oftast säljs med villkoret "i befintligt skick" blir säljarens ansvar för dolda fel i bostaden enligt 19 § 1 mom. 3 punkten mera begränsat än normalt: ansvar för fel uppkommer, om köpeobjektet visar sig vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till köpesumman och övriga omständigheter med fog har kunnat förvänta sig.

Eftersom många konkreta omständigheter i anslutning till köpslutet inverkar på bedömningen av fel vid köp av begagnade bostäder så som t.ex. uppgifter som har lämnats, bostadens ålder, allmänna skick och köpesumman samt köparens grundade förväntningar som skall bedömas utgående från dem och kraven på köparens undersökningsplikt, måste existensen av ett fel i varje enskilt fall bedömas separat genom att alla omständigheter kring köpet beaktas.

För att ett fel skall föreligga krävs inte att säljaren är skyldig till felet och inte nödvändigtvis ens att han kände till det. Bostaden kan vara behäftad med fel också i det fall att säljaren eller hans företrädare genom att lita på ett felaktigt disponentintyg har givit köparen felaktiga uppgifter om bostadens yta (se t.ex. HD 1979 II 27). Då är det emellertid oftast fråga om situationer där säljaren å sin sida kan rikta ett regressanspråk mot den som har

orsakat skadan (se t.ex. HD 1983 II 92, som hänförde sig till föregående rättsfall).

Enligt 32 § köplagen förlorar köparen sin rätt att återropa ett fel, om han inte anmäler det till säljaren inom skälig tid efter att han har upptäckt eller borde ha upptäckt felet. Köplagen ställer ingen absolut tidsgräns för yrkanden som gäller fel. Inom rättspraxis finns emellertid vissa antydningar om att tidens gång kan begränsa köparens möjlighet att återropa ett fel. T.ex. i avgörandet HD 1986 II 55 ansågs att köparen inte längre kunde återropa ett fel som gällde bostadens yta, eftersom anmälan om felet inte gjordes förrän tre år hade gått sedan besittningen av bostaden övergick till köparen. Köparen hade emellertid inte fått kännedom om felet förrän tre månader innan han anmälde felet. Av avgörandet, som härrör från tiden före köplagen, framgår inte entydigt, om det byggde på att köparen borde ha upptäckt felet tidigare eller om man ville ge tidens gång som sådan en avbrytande verkan på ansvaret för fel.

Påföljder för tekniska fel. Det finns i allmänhet inte några särskilda bestämmelser om tekniska fel i köpeavtal. Då blir 6 kap. köplagen tillämplig, enligt vilket eventuella påföljder är innehållning med betalningen av köpesumman, rättelse av fel antingen själv eller genom någon annan, prisavdrag, hävning av köpet och skadestånd. I praktiken blir det dock endast i undantagsfall fråga om att säljaren avhjälpes ett fel vid köp av en begagnad bostad som sker mellan två enskilda personer. Säljarens rätt att avhjälpa felet är i allmänhet inte heller ett ändamålsenligt alternativ vid sådana köp. Möjligheten att hålla inne betalningen saknar också ofta betydelse, eftersom hela köpesumman oftast betalas innan besittningen av bostaden överläts. Då finns i allmänhet ingen köpesumma att hålla inne när felet upptäcks. De viktigaste alternativa påföljderna är således prisavdrag och hävning av köpet. Dessutom kan skadestånd komma i fråga i anslutning till dessa eller som en självständig påföljd.

Enligt 37 § köplagen har köparen rätt till prisavdrag. Det finns ett stadgande om hur det räknas ut i 38 §. Detta stadgande lämpar sig emellertid illa för köp av bostäder, eftersom felets inverkan på bostadens värde i allmänhet inte kan utredas exakt. I praktiken måste det avdragbara beloppet därför fastställas enligt prövning så att det motsvarar felets betydelse.

Om det går att avhjälpa felet, kan reparationskostnaderna ofta vara en måttstock vid bedömningen av vad som skall anses vara ett prisavdrag som motsvarar felet. Detta blir naturligtvis aktuellt bara om köparen inte kräver eller har rätt att få reparationskostnaderna som skadestånd. Prisavdrag kommer också i fråga vid sådana fel som inte kan avhjälpas. T.ex. med anledning av ett fel i beräkningen av ytan kan prisavdraget fastställas med utgångspunkt i bostadens kvadratmeterpris. Prisavdraget har emellertid inte i rättspraxis fastställts schematiskt enligt de felände kvadratmetrarna, utan i avgörandena har utgångspunkten varit att priset för bostaden också utgörs av andra faktorer än golvytan. I nyare rättspraxis har det ansetts att ett obetydligt fel i beräkningen av ytan inte nödvändigtvis berättigar till något prisavdrag alls. Också med tanke på köplagens stadganden skall det prisavdrag som betalas för en felberäknad yta bestämmas enligt vilken inverkan felet har på bostadens värde, när alla omständigheter beaktas, och inte schematiskt enligt kvadratmeterpriset.

Enligt 39 § köplagen kan det bli fråga om hävning på grund av fel, om säljarens avtalsbrott har väsentlig betydelse för köparen och säljaren insåg eller borde ha insett detta. Hävning kommer i praktiken i fråga först om prisavdrag inte kan anses vara en tillräcklig påföljd. En sådan situation kan komma i fråga t.ex. om bostaden har allvarliga dolda fel och det inte är tillräckligt att de repareras för att bostaden skall motsvara det tänkta syftemålet eller, om reparationskostnaderna i förhållande till bostadens värde skulle bli oskäligt höga.

Skadestånd kommer i fråga, liksom när det gäller dröjsmål, antingen som en självständig påföljd eller som en påföljd som kompletterar andra. Stadganden om säljarens skadeståndsansvar vid felsituationer finns i 40 § köplagen. Om felet t.ex. bygger på att säljarens uppgifter om bostaden visar sig vara felaktiga eller på att säljaren har låtit bli att lämna köparen sådana uppgifter som han borde ha lämnat, är köparen i regel skadeståndsskyldig. Beträffande dolda fel är säljarens skadeståndsansvar inte lika strängt vid köp av ett begagnat objekt som när köpeobjektet är nytt, men när det gäller direkta skador krävs dock inte vårdslöshet för att ansvar skall uppstå.

Rättsligt fel jämte påföljder. I 41 § köplagen finns stadganden om rättsligt fel. Enligt den är det fråga om ett rättsligt fel om tredje man äger

varan eller har panträtt eller någon annan rätt i den och det inte följer av avtalet att köparen skall överta varan med den begränsning som tredje mans rätt medför. Det är fråga om ett rättsligt fel t.ex. om säljarens borgenär i strid med avtalet har panträtt i en aktie.

Vid kontantköp torde rättsliga fel inte vara särskilt allmänna och de kan i varje fall konstateras tämligen enkelt. Köparen kan i disponentintyget kontrollera att säljaren i aktieboken har registrerats som ägare till aktierna. En anteckning om ägaren kan finnas också i aktiebrevet. Säljarens ställning kan också påvisas av den transportkedja som finns i aktiebrevet. Innehavet av aktiebrevet visar å sin sida att aktierna inte utgör pant för någon skuld. När köparen har betalt köpesumman får han aktiebrevet i sin besittning, försett med behöriga transportanteckningar. Innehavet av aktiebrevet och god tro ger honom ett effektivt skydd gentemot andra intressenter.

I samband med ett rättsligt fel har köparen rätt att hålla inne betalningen, kräva rättelse eller, om rättelse inte kommer i fråga, häva köpet. Om det är fråga om ett rättsligt fel som existerade redan vid köpslutet, har köparen också rätt till skadestånd, om han varken kände eller borde ha känt till felet. I allmänhet har köparen också rätt till skadestånd, om det rättsliga felet inte har uppkommit förrän efter köpslutet. I praktiken leder ett rättsligt fel till hävning av köpet, om säljaren inte kan avhjälpa felet genom att eliminera tredje mans rätt.

Ekonomiskt fel jämte påföljder. Det finns inga specialstadganden om ekonomiska fel i köplagen, dvs. fel som genom bostadsaktiebolagets ekonomiska situation får inverkan på de vederlag som köparen skall betala och samtidigt på bostadsaktiernas värde. Tillämpliga blir närmast köplagens allmänna stadganden om fel och i synnerhet stadgandena om avtalets innehåll och de uppgifter säljaren lämnar eller låter bli att lämna. Som påföljder kommer närmast prisavdrag, hävning av köpet och skadestånd i fråga. Också innehållning av betalningen kan bli aktuellt, om någon del av köpesumman ännu inte är betald.

### Köparens avtalsbrott

Köpeavtal som gäller aktier har i allmänhet exakta bestämmelser om köparens viktigaste avtalsförpliktelse, betalningen av köpesumman.



Utöver köpesummans storlek fastställs betalningstidpunkten eller, om betalningen skall ske i poster, ett betalningsschema. Avtalet innehåller i allmänhet också bestämmelser om påföljder för den händelse att köparen dröjer med betalningen, t.ex. dröjsmålsränta eller i vilket skede dröjsmålet ger rätt att häva köpet. I den mån inget annat följer av villkoren i köpeavtalet iakttas vad som i 9 kap. köplagen stadgas om betalning av köpesumman och köparens skyldighet att medverka samt stadgandena i 10 kap. om påföljder vid köparens avtalsbrott. Räntelagen innehåller stadganden om dröjsmålsräntan.

I 48 och 49 §§ köplagen finns stadganden om betalning av köpesumman. Enligt 49 § har köparen inte någon betalningsskyldighet förrän köpeobjektet avtalsenligt hålls honom till handa. Köparen har också en uttrycklig rätt att undersöka köpeobjektet innan han betalar köpesumman. Enligt 50 § köplagen skall köparen medverka till köpet på ett sådant sätt som skäligen kan förväntas av honom för att säljaren skall kunna fullgöra köpet (1 mom.) samt ta emot köpeobjektet (2 mom.). Vid köp av begagnade bostäder har frågorna om skyldigheten till medverkan i allmänhet inte särskilt stor betydelse. Därför berörs de inte närmare här.

Om köparen inte betalar köpesumman vid rätt tid eller inte medverkar till köpet enligt 50 § 1 mom. och detta inte beror på säljaren eller på någon omständighet på säljarens sida får säljaren enligt 51 § köplagen kräva betalning eller att avtalet annars fullgörs eller häva köpet och dessutom kräva skadestånd. Säljaren har också rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen, till vilken 71 § köplagen hänvisar. Av 10 § köplagen följer att säljaren inte behöver överläta besittningen av bostaden eller aktiebrevet förrän köparen avtalsenligt fullgör sin betalningsskyldighet.

Stadgandena om köparens betalningsdröjsmål har vid köp av begagnade bostäder betydelse närmast när det inte är fråga om ett kontantköp. Om en del av köpesumman utgör en skuld, dvs. inte förfaller till betalning förrän besittningen av köpeobjektet har överlåtits, säkerställs säljarens rätt till köpesumman i praktiken genom säkerhetsarrangemang som skall avtalas särskilt.

Enligt 52 § 1 mom. köplagen får säljaren i fall av dröjsmål med betalningen hålla fast vid avtalet och kräva att köpesumman betalas. Vid

köp av begagnade bostäder har köparen inte rätt att låta köpet återgå utan säljaren kan vid behov söka sin fordran vid domstol. Specialstadgandet i 52 § 2 mom. som begränsar säljarens rätt att kräva att köparen håller fast vid avtalet, när det är fråga om köp av en vara som köparen beställer och som särskilt tillverkas för honom, är inte tillämpligt på köp av begagnade bostäder. Om köpeobjektet inte ännu har överlåtits, kan säljaren dock förlora sin rätt att kräva att köpesumman betalas, om han dröjer oskäligt länge med att framställa sitt yrkande. Vid bostadsköp torde detta passivitetsstadgande ha mycket liten betydelse. Om köpeobjektet har överlåtits, har säljaren alltid rätt att kräva att köpesumman betalas.

Enligt 54 § köplagen får säljaren häva köpet på grund av köparens betalningsdröjsmål, om dröjsmålet innebär ett väsentligt avtalsbrott. Huruvida avtalsbrottet är väsentligt torde i praktiken bedömas på grund av såväl dröjsmålets längd samt den försenade summans storlek. Säljarens rätt att häva är i praktiken inte beroende av skälet till dröjsmålet. Säljaren kan också ge köparen en skälig tilläggstid inom vilken han kan betala den fördröjda posten av köpesumman. Om betalningen inte sköts inom tilläggstiden, har säljaren rätt att häva köpet.

Hävning av köpet inverkar lätt också på andra bostadsköp i en bostadsbyteskedja. Därför bör man försöka undvika hävning, om det bara är möjligt med hänsyn till parternas ekonomiska läge. Dröjsmålsränta och skadestånd är ofta mera användbara påföljder än hävning, om köparen har ekonomiska möjligheter att stå fast vid köpet.

I 57 § köplagen finns stadganden om skadestånd. Enligt paragrafen har säljaren rätt till ersättning för den skada som han lider genom köparens dröjsmål med betalningen. Köparen har emellertid möjlighet att undvika skadestånd, om han visar att dröjsmålet beror på ett stadgande i lag, den allmänna samfärdseln eller betalningsrörelsen eller något annat liknande hinder som köparen inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid köpet och vars följd han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Skadestånd kommer i princip i fråga både när köpet hävs och när det inte hävs. I sistnämnda fall är dock dröjsmålsränta den primära formen av ersättning. Just i samband med bostadsköp finns förutsättningar för att också den skada som eventuellt överskrider dröjsmålsräntan oftare

skall kunna ersättas, eftersom det är viktigt för säljaren att få köpesumman i tid för att kunna finansiera sitt eget bostadsbyte och köparen känner till denna omständighet. Den skada som orsakas säljaren och som kan bli ersättningsbar är t.ex. ränteförluster eller tilläggs-kostnader som orsakas honom av tillfällig finansiering som han har blivit tvungen att tillgripa i stället för den fördröjda penningsumman.

Enligt 58 § köplagen är köparen i dröjsmåls-situationer skyldig att försöka begränsa säljarens skada genom att meddela säljaren om betalningshindret inom skäligen tid och om hindrets inverkan på möjligheterna att fullgöra avtalet. Om köparen försummar sin anmälningskyldighet eller dröjer med att fullgöra den, blir han tvungen att ersätta den skada som kunde ha undvikits, om säljaren hade fått meddelandet i tid. Enligt 2 mom. gäller ersättningsstadgandet dock inte situationer där säljaren är näringsidkare och köparen konsument. Denna begränsning gäller uppenbart också bostadsköp.

Enligt 59 § köplagen får säljaren inte häva köpet, om han inte meddelar köparen om hävningen innan den fördröjda summan har betalats. Begränsningen gäller inte säljarens rätt till skadestånd.

### Avtalsparterna och fastighetsmäklaren

Köp av begagnade bostäder skiljer sig från köp av nya i och med att båda parterna i köpet oftast är enskilda personer och den för köp av nya bostäder typiska konsument/näringsidkarkonstellationen inte råder mellan dem. Parternas kännedom om omständigheter i anslutning till bostadsköp kan i själva verket variera märkbart. Situationen är delvis en annan, om säljaren har gett en yrkesmäklare ett försäljningsuppdrag, eftersom fastighetsmäklaren då sköter om de flesta funktioner som hör till köpet för säljarens räkning. Köparen använder sig betydligt mera sällan av sakkunnighjälp vid bostadsköp.

I lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling finns stadganden om fastighetsmäklarens skyldigheter och ansvar gentemot sin uppdragsgivare (vanligen säljaren) och hans motpart. Enligt 12 § är fastighetsmäklarens prestation felaktig, om den inte svarar mot det som stadgas i lagen eller mot vad som kan

anses vara överenskommet. Uppdragsgivaren har i många fall rätt att häva uppdragsavtalet på grund av fel, rätt att kräva att förmedlingsarvodet och en eventuellt avtalad ersättning för kostnader sätts ned samt rätt till ersättning för skador som har orsakats av fel. Uppdragsgivarens motpart (vanligen köparen) har enligt 13 § rätt att av fastighetsförmedlaren få ersättning för en skada som ett fel i mäklarens prestation, t.ex. försummelse av upplysningskyldigheten, har medfört. Fastighetsmäklarens självständiga skadeståndsskyldighet inverkar inte på parternas rätt att ställa krav till varandra på grund av avtalsbrott. Skadeståndsskyldigheten kan emellertid ha betydelse när den skadelidande överväger av vem det sannolikt är lättast att få ersättning.

### 1.5. Handpenning

De som är intresserade av en bostad kan lämna anbud till säljaren eller dennes företrädare i syfte att köpa bostaden. Det kan vara fråga om ett egentligt köpeanbud som siktar på att direkt få till stånd ett slutligt köp, men också ett preliminärt anbud vars syfte är att reservera anbudsgivaren förköpsrätt till bostaden under en viss tid, dvs. att under den tiden avhålla säljaren från att sälja bostaden till någon annan. Orsaken till ett sådant preliminärt anbud är i allmänhet ett behov att få en viss betänketid, under vilken den som är intresserad av bostaden kan tänka över det slutliga beslutet att köpa den och sköta om den finansiering som behövs. Det ligger i säljarens intresse att försäkra sig om att det anbud som lämnas kan tas på allvar. Därför har det inom branschen blivit sed att lämna en viss penningssumma som säkerhet för anbudet. Benämningen *handpenning* används allmänt för säkerheten.

I praktiken har med handpenning oftast förståtts en förhandsersättning, typ avtalsvite, för en skada som säljaren kan orsakas, om köpet inte blir av på grund av ett skäl på anbudsgivarens sida. Arrangemanget är fördelaktigt för säljaren, eftersom han med hjälp av handpenningen kan försäkra sig om ersättning för den händelse att köpet inte blir av, utan att separat behöva framställa något skadeståndsyrkande och reda ut skadans storlek. Den eventuella processrisken ligger helt på anbudsgivarens sida. Enligt allmän praxis förutsätter



förlusten av handpenningen inte heller att säljaren visar att han har lidit skada. Det är tillräckligt att köpet inte blir av av ett skäl som ligger på anbudsgivarens sida. Å andra sidan anses det att handpenningen täcker säljarens hela skadeståndsfordran, varför säljaren inte utan särskilda skäl, t.ex. ett särskilt avtalsvillkor, kan kräva skadestånd för den del som överskrider handpenningen för att köpet inte blev av.

Handpenningens belopp avtalas i samband med anbudet i allmänhet så att det kan bedömas stå i rimlig proportion till parternas risk. Å andra sidan skall handpenningen och den tilltänkta köpesumman stå i rimlig proportion sinsemellan. T.ex. i högsta domstolens avgörande HD 1983 II 77 ansågs det belopp som nämndes som handpenning i köpeanbudet, till den del det överskred vad som ansågs vara normal handpenning, utgöra förskottsbetalning av köpesumman, som när köpet förföll skulle betalas tillbaka åt anbudsgivaren. Av avgörandet framgår också indirekt en princip enligt vilken handpenningen är en del av köpesumman, om köpet blir av.

Som säkerhetsmetod när det gäller skadestånd står handpenningen oftast ensidigt till säljarens förfogande. Det förekommer emellertid i någon mån avtal, där säljaren förbinder sig till en lika stor ersättning om köpet inte uppkommer på grund av en orsak på hans sida. De medför dock inte samma förhandstrygghet för anbudsgivaren som för säljaren. Om anbudsgivaren, när köpet inte uppkommer på grund av säljaren, vill kräva ersättning av denne, kan anbudsgivaren i synnerhet om han inte kan stöda sig på ett sådant uttryckligt avtalsvillkor i praktiken bli tvungen att genomföra sitt krav på rättslig väg.

De enda lagstadgandena om handpenning finns i 15 och 16 §§ lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. De hänför sig till situationer där fastighetsmäklaren tar emot handpenning. Enligt 15 § får fastighetsmäklaren ta emot handpenning för uppdragsgivarens räkning bara om detta har avtalats i uppdragsavtalet. Det är förbjudet att ta emot dubbla handpenningar, om det inte har blivit klart att den första handpenningen stannar hos uppdragsgivaren. När köpet inte blir av på grund av en orsak på köparens sida får den del av handpenningen som stannar hos mäklaren vara högst hälften, dock högst till beloppet av det avtalade förmedlingsarvodet.

Enligt 16 § skall fastighetsmäklaren se till att en handling enligt fastställt formulär görs upp om mottagandet av handpenningen. I handlingen antecknas alla villkor för anbudet och ett eventuellt villkor för förlust av handpenningen. Kravet på skriftlighet är emellertid inte ovillkorligt utan undantag kan göras från det, om handpenningsanbudet görs under sådana omständigheter att det skulle medföra oskälig olägenhet att fullgöra skyldigheten. Att ogrundat låta bli att följa formföreskrifterna leder inte till att avtalet saknar verkan, men fastighetsmäklaren kan bli skadeståndsskyldig för de skador som eventuellt följer av att stadgandet inte har iakttagits.

När en fastighetsmäklare tar emot handpenning som säkerhet för ett anbud är praxis att säljaren inom en viss tid har möjlighet att godta eller förkasta anbudet. Om de villkor som ingår i anbudet inte fullgörs eller om säljaren inte godtar köpeanbudet, är mäklaren skyldig att betala tillbaka handpenningen åt anbudsgivaren. Om säljaren har godtagit köpeanbudet, men köpet sedan inte blir av på grund av säljaren, är mäklaren skyldig att återbetala handpenningen till den del den inte redan har överlåtits åt säljaren.

Dessa stadganden gäller bara fastighetsmäklare. En enskild person kan således ta emot flera än en handpenning åt gången av flera anbudsgivare, vilket kan ge upphov till förvirring när det gäller att bestämma vilken av anbudsgivarna som i första hand har rätt att köpa bostaden. Det är inte heller nödvändigt att göra upp en skriftlig handling över handpenningen och villkoren för den, även om det är vanligt att ett kvitto ges över pengar som tagits emot och att kvittot då rubriceras så att syftet med betalningen av summan framgår av rubriken.

#### **1.6. Statsbelånad bostadsproduktion och reglering i anslutning till kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordningen**

Till de bostäder som staten bostadsbelånar (s.k. ARAVA-bostäder) hänför sig vissa begränsningar beträffande överlåtelse och köpesumma. Syftet med dem är att genom att hindra spekulation säkerställa att inte endast bostadens första köpare drar nytta av de fördelaktigare bostadslånen. ARAVA-regleringen bygger på lagen om bostadsproduktion

(2447/66). Enligt 15 § har kommunerna i allmänhet rätt att utse köpare till ARAVA-belånade bostäder. Dessutom är överlåtelsen av en sådan bostad ogiltig till den del den sker i strid med överlåtelsebegränsningarna i lagen eller till ett högre pris än det maximipris som lagen tillåter. En totalrevidering av lagen om bostadsproduktion bereds för närvarande. I samband med revideringen torde regleringen av den bostadsproduktion som samhället belånar lindras och begränsningarna minskas.

Begränsningar som gäller köpesumma och överlåtelse hänför sig också till aktiebostäder i sådana bostads- eller fastighetsaktiebolag som i sin bolagsordning har en bestämmelse om rätten för den kommun där byggnaden är belägen att lösa in aktier som övergår till bolaget. Regleringen av kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordningen har bara i Helsingfors genomförts i betydande utsträckning (den s.k. HITAS-regleringen). Den reglering som tidigare enbart byggde på bestämmelser i bolagsordningen har specificerats i lagen om kommunens inlösningsrätt enligt bolagsordning och om maximipriset på aktierna (235/91), nedan *förköps- och maximiprislagen*. Enligt 3 § i lagen har kommunen rätt att fastställa det maximipris för vilka de aktier som omfattas av lagen får överlåtas. Maximipriset är samtidigt det inlösningspris, för vilket kommunen, på några undantag när, kan lösa in de aktier som omfattas av inlösningsrätten. Kommunen kan också förutsätta att de bostäder som omfattas av regleringen säljs genom förmedling av kommunen. De bostäder som omfattas av reglering enligt bolagsordningen kan också vara ARAVA-belånade. Då viker de först nämnda begränsningarna så länge som ARAVA-begränsningar tillämpas på bostäderna.

Stadgandet i 15 § 4 mom. lagen om bostadsproduktion leder till att en överlåtelse i strid med begränsningarna i lagen är ogiltig. Om köpesumman överskrider det tillåtna maximipriset gäller ogiltighetspåföljden bara den del av köpesumman som överskrider det tillåtna maximipriset. Ogiltighet följer direkt med stöd av lag, oberoende av om parterna kände till att köpet stred mot begränsningsstadgandena eller om de borde ha vetat det. Detta gäller t.ex. den situation där en för hög köpesumma beror på ett fel vid fastställelsen av maximipriset, vilket parterna inte kände till vid köpslutet (HD 1986 II 126). I *förköps- och maximiprislagen* finns

inga stadganden enligt vilka ett köp som strider mot stadgandena i lagen kan vara helt ogiltigt. Däremot är avtalsvillkor som gäller köpesumman enligt 4 § ogiltiga till den del det avtalade priset överskrider det tillåtna maximipriset.

Med undantag för de begränsningar av överlåtelse och maximipris som nämndes ovan och eventuella ogiltighetspåföljder i anslutning till dem ingår inte i någondera regleringssystemet omständigheter som med tanke på avtalsförhållandet mellan köparen och säljaren egentligen skulle försätta dessa köp i en annan ställning än andra bostadsaktieköp. Begränsningarna av maximipris och överlåtelse är emellertid sådana omständigheter som utan vidare omfattas av säljarens upplysningsplikt. Säljare som är näringsidkare och fastighetsmäklare torde också vara skyldiga att vid behov berätta vilken betydelse dessa begränsningar har för köparen i fråga. I köp mellan två enskilda personer torde köparen när han har fått kännedom om begränsningarna för köpet ha en större skyldighet att själv ta reda på betydelsen av begränsningarna för möjligheterna att sluta köpet än vad som är fallet i den förra situationen.

### 1.7. Bostadsandelslag

Bostadsandelslagen kan delas in i två huvudkategorier enligt den rätt till bostad som ett medlemskap i andelslaget medför. Den första gruppen utgörs av bostadsandelslag där den rätt till besittning av bostad medlemskapet medför i huvudsak motsvarar den besittningsrätt aktierna i ett bostadsaktiebolag medför. De rättigheter medlemskapet medför kan ofta överlåtas till andra, även om andelslagets regler kan ställa begränsningar för överlåtelsen. Ett medlemskap i sig är i allmänhet inte fritt överförbart, varför det i allmänhet krävs medlemskap i andelslaget för att de rättigheter som förvärvats genom överlåtelsen i praktiken skall kunna utnyttjas.

Den andra gruppen utgörs av de ARAVA-belånade bostadsandelslag som grundades i synnerhet på 1960- och 1970-talen, där medlemskapet medför en rätt att ingå hyresavtal med andelslaget. För att godkännas som medlem krävs i många fall att personen i fråga underskrider vissa inkomstgränser och de rättigheter hyresavtalet medför kan i allmänhet

inte överlåtas fritt. Denna form av sammanslutningar skall därför närmast jämföras med hyresboende.

Bostadsandelslagets betydelse som bostads-sammanslutningsform är försvinnande liten i förhållande till bostadsaktiebolaget. Många bostadsandelslag har ombildats till bostadsaktiebolag och under de senaste åren har bara ett fåtal nya bostadsandelslag bildats. Orsaken till det svala intresset av boende i andelslagsform torde bero på att andelslaget som ägarboendeform inte erbjuder några särskilda fördelar framom boende i aktiebolagsform, medan aktiebolagen ur ägarens synvinkel har vissa fördelar framom andelslagen: en bostadsaktie är oftast tillförlitlig och säkerhetsvärdet kan fastställas tämligen enkelt, medan det är komplicerat att fastställa en bostadsandels bytes- och säkerhetsvärde på grund av olika överlåtelsebegränsningar. Säkerhetsvärdet kan i vissa fall begränsas till den summa med vilken andelslaget löser in andelen, om en medlem utträder ur andelslaget.

Köp av de rättigheter som en bostadsandel medför är till karaktären köp av lös egendom. Det finns ingen speciallagstiftning om saken, varför köplagen och andra rättsregler som gäller köp av lös bostadsegendom skall tillämpas.

### 1.8. Former av bostadsköp som inte omfattas av förslaget

#### Bostadsfastigheter

Lagstadgandena om överlåtelse av fastigheter är gamla och knappa till innehållet. Om formen för överlåtelse av fast egendom stadgas i 1 kap. jordabalken. Enligt 2 § skall köp av fast egendom ske skriftligen i närvaro av ett offentligt köpvittne och ett vittne som kallats av denne. Varken lag eller rättspraxis skiljer mellan bostadsfastigheter och andra fastigheter. Samma stadganden och rättsprinciper gäller således överlåtelse av fastigheter som används både till näringsverksamhet och till boende. En revision av den allmänna lagstiftningen om överlåtelse av fastigheter bereds för närvarande.

Köp av en bostadsbyggnad på någon annans mark

Köp av en bostadsbyggnad på någon annans

mark är till sin karaktär lösöreköp. Köplagen gäller dock inte enligt 1 § 3 mom. köp av byggnader på någon annans mark, om nyttjanderätten till marken samtidigt överläts, vilket i regel sker: föremål för överlåtelsen är vanligen hyresrätten till ett jordområde och byggnaderna på den. För närvarande finns således inte någon avtalsrättslig lagstiftning om överlåtelse av sådana bostäder. Dessa köp påminner mycket om fastighetsköp och de kommer sannolikt i fortsättningen att regleras i samband med stadgandena om köp av fast egendom.

#### Köp av huselement samt byggnadsentreprenad

En bostadsköpare som vill att hans bostad skall byggas på en fastighet som han äger sedan tidigare kan utnyttja flera alternativ. Huset kan byggas av långt bearbetade och färdigt dimensionerade byggnadselement, som fabrikstillverkas och monteras på byggnadsplatsen efter grundningsarbete. Huset kan också byggas på platsen av mindre bearbetade element eller byggnadsmaterial antingen på helentreprenad eller genom delentreprenader.

Avtal om leverans av huselement som är färdiga att monteras är juridiskt lösöreköp också när serviceprestationer ingår i leveransen så som t.ex. planering eller montering av elementen. Om köparen är konsument, skall på sådana avtal tillämpas 5 kap. konsumentskyddslagen och fr.o.m. den 1 juli 1994 det nya 9 kap. konsumentskyddslagen (16/94). Kompletterande stadganden ingår även i köplagen. Det nya 9 kap. konsumentskyddslagen gäller även byggnadsentreprenadavtal och till husbyggnad anslutna delentreprenadavtal i vilka beställaren (bygghärren) är konsument och den som skall utföra uppdragen näringsidkare.

### 1.9. Säkerhetsarrangemang i händelse av byggfel

Utöver den 10 procents säkerhet under byggnadsskedet som RS-systemet fastställer och säkerheten på två procent under årsgarantitiden har köparen i allmänhet inga andra säkerheter att förfoga över och inte heller arrangemang som säkerställer att byggfel avhjälpas. Vissa försäkringsbolag erbjuder byggfelsförsäkringar som den stiftande delägaren kan teckna för att täcka byggfel som har upptäckts i ett

visst byggnadsobjekt. Dessa inkluderar reparationskostnader för planerings- och materialfel som den stiftande delägaren enligt gällande rätt eller avtalet om entreprenad eller byggande ansvarar för på grund av att han säljer aktierna. Försäkringsbolagets ansvarstid är åtta år. Perioden föregås av en tvåårs självrisktid för försäkringstagaren och denna börjar samtidigt som bostadsbyggnadens s.k. årsgarantitid. Ersättningen omfattar inte bl.a. produktansvarsskador, skador som beror på byggnadens ålder, slitage eller dålig skötsel eller andra dylika skäl och inte heller skador som orsakas av att vissa av bostadens anläggningar och hushållsapparater är felaktiga. Utseendemässiga olägenheter som beror på den färg eller de ytmaterial som har använts på byggnaden ersätts inte heller. Byggförsäkringen är frivillig och antalet försäkrade objekt är litet.

#### 1.10. Avgörande av tvister som gäller bostadsköp

Twister som gäller bostadsköp behandlas av *allmänna domstolar* oberoende av om det är fråga om köp mellan en näringsidkare och en konsument eller två enskilda personer. Vid rättegången iaktas vanlig rättegångsordning för tvistemål, vilket bl.a. innebär att parterna själva svarar för att de bevis som behövs inhämtas och läggs fram. Rätten inhämtar inte bevis på tjänstens vägnar och begär inte heller utredningar över t.ex. byggfel. Domstolen beslutar om ersättning av rättegångskostnaderna.

*Konsumentklagonämnden* kan behandla stridigheter mellan näringsidkare och konsumenter som följer av avtal om leverans av huselement eller entreprenad. Nämnden behandlar också tvister mellan fastighetsmäklare och konsumenter som beror på fastighetsmäklarens förfarande. Nämnden kan däremot inte behandla tvister mellan köpare och säljare vid köp av aktiebostäder ens i det fall att säljaren är näringsidkare och köparen konsument.

Endast enskilda konsumenter kan väcka talan i konsumentklagonämnden. Efter att ärendet har blivit anhängigt behandlas det under ledning av nämnden. Nämnden kan självständigt ordna undersökningar och inhämta de utredningar som behövs. Alla parter ges en möjlighet att lägga fram sin syn på saken samt att inge eventuella utredningar.

Vid behandlingen av ärendet försöker man

nå förlikning. Om förlikning inte nås, behandlas ärendet, beroende på fallet, antingen vid nämndens plenum eller i en sektion som är specialiserad på den typens ärenden. Nämnden ger en rekommendation i saken och den delges alla parter.

Nämndens avgörande har inte samma rättsverkningar som en dom och är således inte verkställbar. Nämnden följer emellertid hur en rekommendation följs och kan publicera namnet på den näringsidkare som inte följer rekommendationen.

För att ett *skiljeförfarande* skall kunna tillgripas krävs det att ett avtalsvillkor om detta ingår i köpeavtalet eller att ett separat skiljeavtal har ingåtts. Sådana klausuler eller avtal används i allmänhet inte vid vanliga bostadsköp. Däremot är skiljeförfarandet tämligen vanligt i tvister om byggnadsentreprenadavtal, varför en del av de ansvarsfrågor som gäller säljaren i praktiken behandlas i samband med entreprenadtvister. I stället för bostadsköparna är det då bostadsaktiebolaget som är part i tvisten.

Det till konsumentskyddslagen fogade 11 kap. 1 d § 1 mom., som träder i kraft den 1 juli 1994, begränsar möjligheten att på förhand, på ett för konsumenten bindande sätt komma överens om skiljemannaförfarande. Enligt stadgandet skall ett avtalsvillkor som har träffats innan tvisten uppstod och enligt vilket ett tvistemål mellan näringsidkaren och konsumenten skall avgöras genom skiljeförfarande inte vara bindande för konsumenten.

#### 1.11. Den internationella utvecklingen och utländsk lagstiftning

Situationen i de övriga nordiska länderna

Sverige. I Sverige består bostadsbeståndet huvudsakligen av hyresbostäder, s.k. bostadsrättsbostäder och bostadsfastigheter. Äganderättsboende i bolagsform är tämligen ovanligt. Bostadsrättsbostäderna har dock drag enligt vilka de till vissa delar kan jämföras med äganderättsboende.

Bostadsrättssystemet regleras i bostadsrättslagen (1991:614). Systemet bygger på särskilda ekonomiska föreningar, bostadsrättsföreningar, som låter bygga bostadshus och överlåter nyttjanderätten till lägenheterna i dem till föreningens medlemmar. Medlemmarna har

inte äganderätt till de lägenheter som de bebor, men nyttjanderätten gäller under obegränsad tid. Föreningen uppbär i början sitt grundkapital som grundavgifter av medlemmarna. Sedan täcks kostnader för skötsel och annat dylikt genom regelbundna avgifter. I princip har föreningens medlemmar en viss andel i bostadsrättsföreningens förmögenhet.

En bostadsrätt kan överlåtas och om bostadsrätten inte enligt föreningens stadgar eller annan reglering har specialbegränsningar, kan överlåtelsepriset fastställas fritt. Under de senaste åren har begränsningarna av köpesummorna allmänt lindrats så att en bostadsrätt får överlåtas fritt utan prisbegränsningar några år efter att bostaden har blivit färdig. Överlåtelse av en bostadsrätt är lösöreköp på vilket köplagen (1990:931) tillämpas.

I Sverige kan radhusbostäder antingen vara bostadsrättsbostäder eller fastigheter. Om det är fråga om en fastighet, bildar varje lägenhet en egen fastighet och en särskild samfällighetsförening grundas för att sköta radhussammanslutningens allmänna utrymmen och angelägenheter. På överlåtelser av fastigheter tillämpas jordabalken. Jordabalken gäller också överlåtelse av småhus jämte nyttjanderättigheter som bostadsarrande och tomträtt.

Sveriges riksdag antog på våren 1993 en lag om byggfelsförsäkring. Enligt lagen skall en näringsidkare på förhand teckna en byggfelsförsäkring för ett bostadshus med flera än två bostäder som han låter uppföra. Försäkringen skall gälla i tio år. Försäkringen skall täcka fel i byggnaden, skäligen reparationskostnader till följd av fel material eller felaktigt byggnadsarbete samt skäligen reparationskostnader för skador som felet har orsakat byggnaden. Lagen trädde i kraft den 1 juli 1993. Skyldigheten att teckna försäkring enligt lagen gäller bostadshus som har fått byggnadslov efter den 1 oktober 1993.

Norge. I Norge är äganderättsboende betydligt allmännare än i Sverige. De viktigaste bostadstyperna är andelsbostäder (andelsboliger) och äganderättsbostäder (selveierboliger). Dessutom finns obligationslägenheter (obligasjonsleiligheter) som egentligen är hyresbostäder men där hyresrätten i allmänhet kan överlåtas.

Andelsbostäderna kan antingen vara andels- eller aktiebolagsbostäder och de kan antingen vara självständiga eller bundna så att invånarna är medlemmar också i bostadsbyggnadssammanslutningen. Genom den andel eller aktie

invånaren äger får han nyttjanderätten till en viss bostad och till bolagets övriga egendom. Ett hyresavtal träffas om nyttjanderätten. Aktierna och andelarna kan i princip överlåtas fritt, men sammanslutningens styrelse har med vissa begränsningar förköpsrätt och möjlighet att låta bli att godkänna mottagaren som medlem. I vissa fall skall bostaden först erbjudas sammanslutningens medlemmar innan den bjuds ut till utomstående köpare. För närvarande kan de självständiga andelsbostäderna under vissa förutsättningar förvandlas till äganderättsbostäder.

Äganderättsbostäderna kan antingen vara samägda så att invånarna samfällt i bestämda proportioner äger alla byggnader och marken eller privatägda så att varje invånare direkt får äganderätten till en bostad, medan marken och de gemensamma utrymmena är samfällig egendom. Äganderättsbostäderna kan, med undantag för vissa samägda bostäder, överlåtas fritt och i motsats till andelsbostäderna har ingen någon särskild förköpsrätt.

På köp av bostäder, bostadsaktier och bostadsandelar tillämpas köplagen (kjøpslov, 1988 nr 27). Den gäller emellertid inte köp av fast egendom för vilket Norge inte har någon särskild lagstiftning.

En av Norges justitieministerium tillsatt kommission offentliggjorde i maj 1993 sitt förslag till lagstiftning om konsumentskydd vid köp av ny bostad (Kjøp av ny bustad, NOU 1993:20). Förslagen gäller både byggnadsentreprenadavtal som ingås med konsumenten och försäljning av en ny bostad till konsumenten. De stadganden om köp av ägarbostad som kommissionen har föreslagit är till de centrala delarna ungefär likadana som stadgandena i 4 kap. i den nu föreslagna lagen om bostadsköp.

Danmark. I Danmark representeras boende i bolagsform av bostadskatiebolag (boligaktieselskab) och bostadsandelsbolag (boligandelspartsselskab). Aktiebolagslagen tillämpas på vardera. I bostadsaktiebolagen bygger ägarens nyttjanderätt på aktierna och i bostadsandelsbolagen på motsvarande sätt på andelen i bolaget. Aktier och andelar kan i allmänhet överlåtas fritt till enskilda köpare. Det är då fråga om lösöreköp på vilka köplagen tillämpas. Överlåtaren har en särskild uttrycklig informationskyldighet i förhållande till köparen: överlåtaren skall ge köparen bolagets bolagsordning, de senaste uppgifterna om bok-

slutet och budgeten samt skriftliga uppgifter om köpesumman och vissa andra omständigheter.

Danmark har också ett system med bostadsandelsföreningar. Bostadsandelsföreningen (andelsboligforeningen) äger bostäderna och hyr ut dem åt sina medlemmar. Den som skall bli medlem i föreningen får i samband med att han blir medlem nyttjanderätten till en lägenhet som kan överlätas. Överlåtelsepriset är emellertid bundet till värdet av föreningens förmögenhet. En förutsättning för överlåtelsen är att föreningens styrelse antar köparen som medlem. Överlåtarens informationsskyldighet är densamma som den som nämndes i samband med bostadsaktiebolagen och bostadsandelsbolagen.

Ejerlejlighedsystemet som särskilt lämpar sig för radhusboende motsvarar i huvudsak de svenska radhussammanslutningarna i fastighetsform. Enligt den lag som gäller sammanslutningarna skall var och en av sammanslutningens lägenheter ses som en självständig fastighet och dess ägare har tillsammans med de andra lägenheternas ägare äganderätt till marken, gemensamma utrymmen och utrustning i det förhållande som fördelningen av lägenheterna anger. Sammanslutningens förvaltning sköts av en särskild ägarförening (ejerforening). Lägenheten kan överlätas vidare och överlåtaren är skyldig att lämna köparen uppgifter om ejerlejlighedsammanslutningens ekonomiska läge och boendekostnaderna för bostaden samt när det gäller en ny lägenhet också om byggnadskostnaderna.

Den internationella utvecklingen i byggansvarsfrågor

Inom Europeiska unionen förbereder man för närvarande en harmonisering av bestämmelserna om byggansvar i medlemsstaterna. Hittills har tre förslag till direktiv om byggande blivit färdiga. Det första gäller godkännande av byggnadsentreprenader, det andra ansvar för fel och det tredje den ansvarsförsäkring som skall tecknas. I förslagen till ansvarsdirektiv är utgångspunkten den att entreprenören skall ha ett femårigt ansvar, som med vissa undantag bygger på vårdslöshet, för sin prestation. I utlåtandena över utkastet har i synnerhet konsumenternas intressegrupper kraftigt kritiserat förslagen. Beredningsarbetet är tills vidare

oavslutat och kommissionen har hittills inte lagt fram något förslag om byggansvar. Kommissionen publicerade emellertid i slutet av 1990 ett förslag till ansvarsdirektiv för tjänster som kan tänkas omfatta också byggande och serviceprestationer i anslutning till det.

Direktiven om byggansvar kan i framtiden få betydelse också för det finska byggansvarssystemet. Beredningen av direktivet har emellertid inte framskridit så långt att verkningarna skulle kunna förutses på ett tillförlitligt sätt eller beaktas i detta lagförslag.

## 2. Propositionens mål och de viktigaste förslaget

### 2.1. Mål och medel

Köp av bostadsaktier

Den gällande köplagen är avsedd som allmän lag om lösöre köp och den har utarbetats särskilt med tanke på köp mellan näringsidkare. Eftersom köplagen till sin natur är en allmän lag har inte tillräcklig uppmärksamhet kunnat fästas vid specialfrågor om bostadsköp. Syftet med köplagen är lika litet att skydda säljaren som köparen.

Köplagen är i sin helhet dispositiv och därför kan avsteg från dess stadganden göras genom avtal.

I samband med bostadsköp, när det är fråga om lösöre köp, särskiljer sig två typfall som i många avseenden skiljer sig från varandra och som ingendera regleras tillfredsställande i köplagen. Det första typfallet är köp av en ny bostad, där säljaren i allmänhet är näringsidkare och köparen konsument. Det andra typfallet är köp av en begagnad bostad, där vardera parten vanligen är en enskild person. Dessa fall skiljer sig från varandra beträffande såväl köpeobjektet som partskonstellationen.

Att tillräckligt detaljerade stadganden för bostadsköparens del saknas kan i vartdera fallet ses som ett problem, eftersom merparten av bostadsköparna är vanliga konsumenter som inte har någon särskild sakkunskap på bostadsköps område. Ett bostadsköp kräver i jämförelse med förvärv av andra konsumtionsnyttigheter en mycket stor investering av konsumenten och därför är det viktigt för honom att stadganden om bostadsköp ger honom en tillräckligt klar bild av parternas



rättigheter och skyldigheter samt att de säkerställer köparens ekonomiska och rättsliga ställning i dröjsmåls- och felsituationer.

Fastän behovet av att skydda köparen kommer fram både vid köp av nya och begagnade bostäder kan dessa situationer inte regleras enhetligt, eftersom omständigheterna kring köpen är så olika.

När det är fråga om *köp av nya bostäder* kan köparen motiverat ställa andra förväntningar på bostaden och dess utrustning och skick än vid köp av begagnade bostäder. Om säljaren dessutom är en yrkesbostadsproducent kan strängare ansvar för bostadens standard åläggas honom än t.ex. en enskild person som säljer en begagnad bostad. Vid köp av nya bostäder kan köparen inte heller alltid bekanta sig med det färdiga objektet före köpslutet, eftersom köpet ofta sluts redan under byggnadsskedet. Också i dröjsmålsfall är situationen på säljarens sida i allmänhet väsentligen olika beroende på, om det är fråga om köp av en ny eller begagnad bostad. Köparens avtalsbrott har också mycket olika betydelse för säljaren beroende på, om han är en näringsidkare som producerar nya bostäder eller en enskild person som säljer sitt eget hem i syfte att byta bostad. Vid köp av nya bostäder kan behovet att skydda köparen med detaljerade tvingande stadganden i förhållande till en säljare som är näringsidkare på grund av köpets ekonomiska värde motiverat ses som ännu större än vid köp av konsumtionsvaror, där tvingande reglering för säljarens fel- och dröjsmålsansvar har gällt alltsedan år 1978. Köplagens stadganden är inte tillräckliga för att säkerställa köparens ställning vid köp av en ny bostad först och främst för att de inte är tvingande, men också för att de inte särskilt har anpassats för bostadsköpets behov.

Vid köp av nya bostäder har man hittills försökt säkerställa köparens ställning med det RS-system som iakttas genom ömsesidiga avtal bankerna emellan. RS-systemet skyddar inte köparen från säljarens felaktiga prestationer men det har gallrat ut möjligheterna till missbruk och gett den som köper en ny bostad ett tillfredsställande skydd mot rättsliga fel. Systemets effekt har dock byggt på att den kredit som behövs för att finansiera ett byggnadsprojekt länge bara har kunnat fås hos bankerna. Därför har byggherrarna blivit tvungna att godkänna de begränsningar som RS-regleringen medför. Med den utveckling som har skett

på penningmarknaden har situationen emellertid förändrats så att det allt oftare går att finansiera byggnadsprojekt genom kreditgivare som inte är bundna av RS-systemet. Att RS-systemet nu är mindre täckande är ägnat att öka faran för att det missbruk av köparens ekonomiska ställning som tidigare ledde till att RS-systemet skapades igen blir vanligare.

Dessutom kräver skyddet av köparen under byggnadsskedet en del sådana arrangemang som det inte är möjligt att få till stånd med avtalsbaserade arrangemang, utan som hör till området för lagstiftningen. Som exempel kan nämnas förebyggande av rättshandlingar under byggnadsskedet som skadar bostadsköparna eller deras ställning genom ogiltighetspåföljder. RS-systemet och gällande lagstiftning ger inte heller köparen av en ny bostad tillräckligt skydd i de fall då en grynderentreprenör under byggnadsprojektet konstateras vara oförmögen att prestera och där köparna har avkrävts större delar av köpesumman än vad det skede byggnadsprojektet befinner sig i och det ekonomiska värdet skulle kräva. Skyddet av köparna vid nyproduktion gäller därtill så viktiga rättsskyddsintressen att det är motiverat med ett täckande skydd genom lagstiftning.

Vid *köp av begagnade bostäder* gäller avtalet en befintlig bostad som köparen i regel har möjlighet att bekanta sig med på förhand. Aldern, skicket och andra egenskaper hos den bostad som skall säljas kan vara mycket varierande. Därför är det i motsats till vad som är fallet vid köp av nya bostäder inte möjligt att stipulera allmänna krav som köparen alltid skall kunna ställa på en bostad som han köper. Köparens motiverade förväntningar måste i allt större utsträckning bedömas från fall till fall. Säljarens ansvar för fel skall därför definieras annorlunda än vid köp av nya bostäder: det kan inte bli fråga om ett lika omfattande ansvar för fel vid köp av begagnade bostäder. En annan väsentlig skillnad jämfört med det typiska köpet av ny bostad är att säljaren inte i allmänhet är en näringsidkare med yrkesverksamhet utan en enskild person som säljer sin egen bostad. Då är det inte skäligt att enbart fästa uppmärksamhet vid köparens behov av skydd, utan man måste också se till att inte säljarens ansvar för avtalsbrott blir för strängt. Köplagen fäster inte särskild uppmärksamhet vid köp av begagnad egendom och inte heller vid fall där parterna i köpet, också säljaren, är enskilda personer. Fastän köplagens stadgand-

en gäller också sådana här köp är det med tanke på bostadsköps stora betydelse motiverat att utarbeta ett särskilt regelverk också för köp av begagnade bostäder som samtidigt kan beakta både köpeobjektets särdrag och den typiska partskonstellationen.

Också när det gäller en del andra frågor är den gällande lagstiftningen otillräcklig med tanke på de behov som uppträder vid bostadsköp. I den gällande lagen ingår t.ex. inte stadganden om handpenning, som allmänt används i samband med bostadsköp. Köplagens stadganden om ansvar för fel gäller dessutom bara förhållandet mellan säljaren och köparen och ger således inte köparen av en begagnad bostad någon möjlighet att framställa yrkanden på grund av byggfel eller andra fel som härrör från bostadens produktionsskede direkt till den första säljaren, dvs. bostadsproducenten.

#### Avhjälpande av byggfel

Av de utredningar som har gjorts (Tala, Cantell, Niskanen; Asunnonostajan oikeussuojien vuosituojärjestelyssä, oikeuspolittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 73, 1985 — Bostadsköparens rättsskydd inom årsgarantisystemet, rättspolitiska forskningsinstitutets publikationer 73, 1985) kan man sluta sig till att byggfel i allmänhet inte ur konsumentens synvinkel avhjälpas tillräckligt ofta eller att reparationsarbetena helt blir ogjorda. En delorsak till detta är i synnerhet vid grynderbyggnad att ansvaret för fel enligt avtal om aktieköp avviker från ansvaret för fel enligt de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader när det gäller fel som har upptäckts efter den s.k. årsgarantitiden. Den byggherre som har sålt aktierna försöker ibland undvika att börja reparera till dess den eventuella regressrätten gentemot den entreprenör eller planerare som har orsakat felet har blivit klar. För att reparationsarbetena skall för snabbas och ansvaret för fel kanaliseras till den som har orsakat felet eller skadan behövs specialstadganden om säljarens regressrätt gentemot den som orsakar felet.

Också den korta garantitiden enligt entreprenadvillkoren har visat sig vara problematisk. Många strukturella fel visar sig först efter garantitiden och då har aktieköparna inte längre någon säkerhet enligt RS-systemet att tillgripa för att reparationerna skall kunna säkerställas. Särskilt svår är situationen om det

inte längre går att få tag på den reparations-skyldige t.ex. på grund av konkurs eller avslutad verksamhet. För närvarande blir det därför ofta i praktiken bostadsaktiebolagen och aktieköparna som får stå för reparationskostnaderna.

#### Avgörande av tvister som gäller bostadsköp

En del av de kostnader som köparen orsakas på grund av byggfel blir nu utan ersättning, eftersom köparna inte kan eller av rädsla för höga kostnader inte vågar fullfölja sina yrkanden. Tvister som hänför sig till köp av bostadsaktier skall alltid föras till allmän underrätt, om saken inte kan avgöras genom förhandlingar. I domstolen svarar parterna i det tvistemål som behandlas och då särskilt käranden för att bevisning inhämtas. T.ex. när det gäller byggfel har en näringsidkare i allmänhet bättre yrkesmässiga förutsättningar än en konsument att inhämta lämpliga bevis, vilket i anslutning till kostnadsrisken vid rättegången är ägnat att begränsa möjligheterna för en konsument, som ofta dessutom har bostadsskulder, att föra saken till domstol. De utredningar som behövs för att bevisa att fel har förekommit kan också vara för dyra för en enskild köpare att finansiera, vilket ytterligare minskar köparens möjligheter att yrka ersättning. Inte heller rättsskyddsförsäkringen i anslutning till hemförsäkringen är alltid tillräcklig för att säkerställa möjligheterna att föra en rättegång, eftersom försäkringens självriskandel kan visa sig vara för stor för en köpare med bostadsskulder. Inte heller skiljeförfarande är motiverat i konsumentförhållanden på grund av att kostnaderna är höga och möjligheten att överklaga saknas.

Tvister på grund av köp av konsumtionsnyttigheter enligt konsumentskyddslagen kan föras till konsumentklagonämnden för prövning. Då inhämtar nämnden på tjänstens vägnar de utredningar som behövs för att fel skall kunna konstateras och ger vid behov en rekommendation i saken. Konsumenten kan tills vidare tillgripa ett sådant förliknings- och avgörandeförfarande bara i tvister som gäller leveransavtal för huselement och fastighetsmäklarens förfarande. Bl.a. på grundval av utredningar som gäller bostadsköparens ställning och av uppgifter om kommunala konsumentrådgivares verksamhet kan slutsatsen dras att det finns ett stort behov av ett förenklat förfarande av



konsumentklagonämndens slag också för att avgöra tvister i samband med bostadsköp.

De typiska särdragen för tvister vid bostadsköp måste emellertid beaktas vid förfarandet. Värdet av tvisteobjektet är i allmänhet betydligt större än när tvisten gäller köp av typiska konsumentvaror. Därför kan man befara att den part som har fått ett negativt beslut av konsumentklagonämnden inte är lika beredd att nöja sig med nämndens beslut som för närvarande. Det finns inte nu några andra särskilda sanktioner för att få någon att följa konsumentklagonämndens rekommendationer än publicering av näringsidkarens namn. För att behandlingen i nämnden inte endast skall bli ett mellanskede som fördröjer det slutliga avgörandet av tvisten, är det skäl att införa ändamålsenliga sanktioner för att nämndens rekommendationer skall följas.

En annan omständighet som det bör fästas särskild uppmärksamhet vid är nämndebehandlings snabbhet. Det stridiga intressets stora värde ökar i synnerhet bostadsköparens behov att få ett snabbt avgörande i tvisten. Om nämndebehandlingen är för långsam blir bostadsköparnas intresse av att utnyttja den obetydligt och tvisterna kommer som förr att belasta domstolarna. För att en snabb behandling skall säkerställas krävs att nämnden organiseras på ett ändamålsenligt sätt.

## 2.2. De viktigaste förslagen

### Lagen om Bostadsköp

Tillämpningsområde. Det föreslås att tillämpningsområde för lagen om bostadsköp skall utsträckas att omfatta köp av bostadsaktier och andra sammanslutningsandelar som ger besittningsrätt till en bostad, med undantag för fall där den besittningsrätt köparen får juridiskt är ett hyresförhållande eller när det är fråga om sådana aktier eller sammanslutningsandelar som ger rätt till en tidsbunden rätt att besitta en bostad. Sådana aktier är t.ex. s.k. semesteraktier, som när de köps ger rätt att använda en viss bostad bara under en viss tid av året och aktier som ger rätt att använda samma bostad i allmänhet finns på många olika håll. Köp av sådana aktier och sammanslutningsandelar regleras i köplagen. Vad gäller förhållandet mellan en näringsidkare och en konsument gäller dessutom stadgandet om

jämkning i 4 kap. 1 § konsumentskyddslagen. I Europeiska unionen bereds för tillfället ett konsumentskyddsriktligt direktiv om köp av semesteraktier. De konsumentskyddsriktliga frågor som ansluter sig till köp av semesteraktier torde bäst kunna utredas när direktivet har godkänts i EU.

Stadganden som gäller avtal om leverans av huselement och vissa byggnadsentreprenader som konsumenter låter näringsidkare utföra har införts i det revidering av konsumentskyddslagen som träder i kraft den 1 juli 1994. Därför är det inte nödvändigt med stadganden om detta i det här sammanhanget.

Förslaget har inte heller utsträckts att omfatta fastighetsköp ens i det fallet att det huvudsakliga innehållet i köpet är en bostadsbyggnad på fastigheten. Inom lagstiftningen har det traditionellt varit skillnad mellan fast och lös egendom och det har inte i detta sammanhang ansetts att det går att avvika från denna tudelning. Det är mest ändamålsenligt att ansvarsfrågorna i anslutning till köp av bostadsfastigheter avgörs i samband med den revidering av jordabalken som för närvarande bereds. I detta revisionsarbete utarbetas bl.a. allmänna stadganden om överlåtelse av fast egendom. I samband med revisionen skall också köp av bostadsbyggnader på någon annans mark och överlåtelse av nyttjanderätten till marken i anslutning till det regleras. Även om stadganden om olika slag av köp av bostadsegendom placeras i olika lagar bör målet i sak vara att det inte uppstår onödiga skillnader mellan regelverken.

Strukturen hos lagen om bostadsköp. Enligt förslaget skall alla de viktigaste stadgandena om köp av bostadsaktier samlas i lagen om bostadsköp, utom stadgandena om fastighetsmäklarens verksamhet och ansvar, som ingår i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. Genom att koncentrera stadgandena har man försökt få till stånd en så täckande och enhetlig helhet som möjligt. Uppdelningen av köp av bostadsaktier i köp av nya och begagnade bostäder samt skillnaderna i köpeobjektet och de typiska partskonstellationerna i anslutning till detta har beaktats genom att vartdera fallet har avskilts till ett separat kapitel. För att begränsa antalet paragrafhänvisningar och för att förbättra tydligheten och läsbarheten hos lagen har man stannat för en lösning enligt vilken kapitlen både om nya och begagnade bostäder blir så självständiga och

täckande som möjligt, även om detta har medfört att en del stadganden som är likadana sinsemellan upprepas i vardera kapitlet. Även om lagförslaget kunde ha gjorts kortare genom att till vissa delar hänvisa till köplagen, skulle en sådan teknik har gjort lagen så svårbegriplig att det inte hade varit möjligt att utnyttja den.

Varje kapitel i lagen bildar en egen, tämligen självständig helhet i sak. Därför har paragraferna numererats kapitelvis.

Stadgandenas tvingande natur. Förslaget utgår från att den nästan regelmässigt förekommande konstellationen konsument-näringsidkare vid köp av nya bostäder kräver att konsumentens ställning skyddas med tvingande stadganden. Stadgandenas tvingande natur gäller såväl de avtalsrättsliga stadgandena i 4 kap. som stadgandena i 2 kap. om skydd för aktieköparen under byggnadsskedet. Lagen är tvingande också vid köp av begagnade bostäder när köparen är konsument och säljaren är näringsidkare. En del av stadgandena om köp av begagnade bostäder är tvingande till förmån för en köpare i konsumentställning också när säljaren inte är näringsidkare. Däremot är stadgandena dispositiva vid köp mellan näringsidkare både när det gäller nya och begagnade bostäder.

Skydd av köparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsskedet. I 2 kap. lagen om bostadsköp finns stadganden genom vilka man försöker skydda aktieköparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsskedet, dvs. under den tid då bestämmanderätten i bostadsaktiebolaget ligger hos de stiftande delägare som är byggherre men aktieköparna finansierar byggnadsprojektet genom att i förskott betala poster av köpesumman. Enligt förslaget är skyddsarrangemangen alltid obligatoriska när bostadsaktier salubjuds till konsumenter under byggnadsskedet. Det skall vara förbjudet att genom marknadsföring till allmänheten salubjuda aktier i ett bostadsaktiebolag som håller på att bildas. I lagförslaget ingår dessutom stadganden vars syfte är att skydda aktieköparnas ställning för den händelse att den stiftande delägaren inte kan prestera. Förslaget bygger i huvudsak på bostadsköpskommissionens betänkande (kommittébetänkande 1984:36, 9 kap. lagförslaget).

Enligt förslaget är de stiftande delägarna skyldiga att se till att aktiebolaget har s.k. *skyddsdocument*, om vilka det stadgas i förordning, och att dessa överläts till den som

förvarar skyddsdocumenten innan bostadsaktierna börjar salubjudas till konsumenterna. Som förvarare av skyddsdocument fungerar i första hand den bank som ger kredit för byggnadsprojektet. Om ingen kredit förvärfas, skall skyddsdocumenten förvaras antingen av länsstyrelsen på aktiebolagets hemort eller någon bank med stöd av avtal.

Den som förvarar skyddsdocumenten har som uppgift att granska dokumenten och förvara dem, lämna uppgifter om dem till den som är berättigad att få uppgifter samt att ta emot ändringar som gäller dokumenten. Förvararen ser till aktieköparnas intressen genom att låta trycka bolagets aktiebrev och genom att förvara dem under byggnadsskedet och genom att föra förteckning över aktieköp, pantsättning av aktier och utmätningar. Överlåtelser och pantsättningar skall inte vara bindande förrän den som förvarar skyddsdocumenten har informerats om dem.

Till skyddsdocumenten hör bl.a. bolagets ekonomiplan. Den som förvarar skyddsdocumenten skall också förvara de skuldebrev som är in-tecknade i bolagets förmögenhet och endast överlåta dem som säkerhet för krediter i enlighet med ekonomiplanen. Lagen innehåller detaljerade stadganden om vilka förutsättningarna är för att ekonomiplanen skall kunna ändras och hur det skall göras. Köparnas ställning skall säkerställas genom särskilda ogiltighetsstadganden, om rättshandlingar som strider mot ekonomiplanen har företagits.

Till förvararens uppgifter hör dessutom att förvara säkerheterna för avtal om aktieköp och byggande och att övervaka att beloppet och arten av säkerhet är lagenlig. Förslagsvis skall säkerheten under byggnadsskedet till en början vara minst fem procent av entreprenadpriset för byggandet eller ombyggnaden och senare minst tio procent av de sålda bostadsaktiernas totalbelopp. Avsikten är att säkerheterna skall täcka de tilläggs-kostnader som uppstår för att byggnadsprojektet skall kunna slutföras, om den stiftande delägaren inte kan prestera. För den händelse att den föreslagna minimivån för säkerheterna allmänt visar sig vara för låg, kan den höjas genom förordning för säkerheter för nya projekt. I förslaget har det ansetts att det är viktigare för alla aktieköpare att säkerställa att byggnadsprojektet slutförs än att trygga den enskilda köparens möjligheter att dra sig ur köpet och hans skadeståndsfordran. Därför gäller säkerheten primärt till förmån för

bostadsaktiebolaget och endast sekundärt till förmån för de enskilda köparna.

Kapitlet innehåller också stadganden om säkerhetsarrangemangen för tiden efter byggnadsskedet. Den stiftande delägaren är skyldig att ställa en ny säkerhet för tiden efter byggnadsskedet när säkerheten för byggnadsskedet upphör att gälla. Den senare säkerheten skall utgöra minst två procent och skall gälla i minst 15 månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning.

Den stiftande delägaren skall också vara skyldig att teckna en försäkring till förmån för bostadsaktiebolaget och aktieköparna eller att skaffa godtagbar borgen för den händelse att han inte kan prestera. Försäkringen eller borgensförbindelsen skall kunna användas bara om den stiftande delägaren inte kan prestera och den skall vara sekundär i förhållande till andra säkerheter. Om maximibeloppet för försäkringsgivarens eller borgensmannens ansvars- skyldighet stadgas genom förordning.

Aktieköparna har enligt förslaget rätt att övervaka det tekniska utförandet under byggnadsskedet med hjälp av en *observatör* som de utser. För att övervaka det ekonomiska läget kan köparna utse en *revisor*. Kapitlet innehåller också stadganden om bolagets övergång i aktieköparnas besittning efter att byggnadsskedet upphör.

Handpenning. Som det konstaterades i samband med beskrivningen av nuläget, gäller de enda uttryckliga lagstadganden som hänför sig till handpenning fastighetsmäklarens rättigheter och skyldigheter i förhållande till handpenningen. Det har ansetts nödvändigt att utarbeta allmänna stadganden om handpenning vid bostadsköp, eftersom handpenningen mer eller mindre i regel hör till bostadsköpet.

Enligt förslagen skall den handpenning som givits till säkerhet för ett köpebud eller för att reservera rätten att köpa en bostad ha betydelse inte bara när köpet förfaller på grund av skäl på anbudsgivarens sida, utan också när det förfaller på grund av säljarens förfarande. Om köpet inte sluts på grund av skäl på anbudsgivarens sida, skall han förlora handpenningen till säljaren i den mån handpenningen inte överskrider det övre gräns som enligt förordning kan förloras. Om köpet däremot inte sluts på grund av skäl på säljarens sida, är säljaren tvungen att återbetala handpenningen och betala en gottgörelse som motsvarar den

avtalade handpenningen till köparen, dock högst samma summa som motparten kunde ha förlorat i handpenning. Det skall vara förbjudet att ta emot växlar och andra löpande förbindelser som handpenning.

Köp av en ny bostad. Kapitel 4 innehåller stadganden om köp av nya bostäder. Till grund för dem ligger den allmänna köplagen som trädde i kraft vid ingången av 1988 samt revideringen av konsumentskyddslagen och särskilt de nya stadgandena i 5 kap. om konsumentköp. Revideringen träder i kraft den 1 juli 1994. Dessutom har uppmärksamhet fäst vid de särbehov som uppträder vid bostadsköp.

Kapitlet innehåller stadganden bl.a. om överlåtelse av bostaden och de handlingar som anger ägande- och besittningsrätten av den, t.ex. överlåtelse av aktiebrev, påföljder vid dröjsmål med överlåtelsen, fel i bostaden, påföljder vid fel, köparens skyldigheter samt påföljder för köparens avtalsbrott.

Stadgandena om *överlåtelse av besittningen av bostaden* och *riskan* samt *påföljder vid säljarens dröjsmål* motsvarar i huvuddrag principerna i köplagen, med de specifikationer och revideringar som följer av bostadsköpets särdrag. Avsnittet innehåller dessutom specialstadganden om verkningarna av *säljarens konkurs* och *säljarens skyldighet att ställa säkerhet* för att fullgöra villkoren i köpeavtalet i vissa situationer där säkerhet inte behöver ställas enligt stadgandena i 2 kap.

Enligt förslaget kan köparen vid *säljarens dröjsmål* fritt hålla inne betalningen. Dessutom kan han ha rätt att häva köpet, om avtalsbrottet är väsentligt. I hävningsstadgandet har uttryckligen preciserats när köparen har rätt att häva köpet, om dröjsmålet beror på att byggnadsarbetet har drabbats av ett hinder som ligger utanför säljarens, de deltagande entreprenörernas och de anlitate varuleverantörernas kontroll och som inte kunde förutses. Stadgandena om skadestånd följer köplagens principer enligt vilka direkta skador ersätts enligt det s.k. kontrollansvaret medan det vid indirekta skador krävs vårdslöshet på säljarens sida för att de skall ersättas. De indirekta skadorna har emellertid definierats annorlunda än i köplagen så att de bättre motsvarar de typer av skador som orsakas köparen i samband med bostadsköp.

*Stadgandena om fel* i förslaget är mera detaljerade än motsvarande stadganden i köplagen och de har uttryckligen utarbetats med

tanke på köp av nya bostäder. Utöver avtalets innehåll samt uppgifter om bostaden och dess omgivning skall uppmärksamhet således fästas bl.a. vid om bostaden motsvarar de krav som ställs i stadganden och bestämmelser vid tiden för köpslutet, om den är säker med tanke på invånarnas hälsa och om bostaden har byggts så att god byggsed har iakttagits och i övrigt med yrkesskicklighet och omsorgsfullt samt att ändamålsenliga material har använts. Eftersom köp av nya bostäder i allmänhet måste slutas medan byggnadsarbetet pågår skall särskild uppmärksamhet fästas vid att bostaden i övrigt motsvarar vad köpare i allmänhet med fog kan vänta sig vid köp av sådana bostäder.

Förslaget innehåller också stadganden om betydelsen av den besiktning som köparen utför i bostaden före köpet, om bostaden redan är färdig när den säljs. Försummelse av möjligheten att besiktiga bostaden kan begränsa köparens rätt att som fel åberopa en omständighet som kunde ha upptäckts vid besiktningen. Köparen är dock inte i allmänhet skyldig att kontrollera att de uppgifter säljaren har lämnat stämmer eller att utsträcka besiktningen att omfatta sådana som kräver särskilda tekniska åtgärder eller andra arrangemang som avviker från det normala.

I motsats till avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader skall säljarens ansvar för fel inte fastställas enligt olika grunder beroende på om felet har upptäckts före eller efter den s.k. årsgranskningen. På grund av att stadgandena om säljarens ansvar för fel är tvingande är det inte heller möjligt att genom avtalsvillkor utsträcka villkoren om ansvarsbegränsning i det årsgarantisystem som tillämpas vid byggnadsentreprenader att omfatta förhållandet mellan säljaren och köparen.

För att anmälningar om fel skall kunna sammanställas och reparationsarbeten ordnas på ett rationellt sätt innehåller förslaget emellertid stadganden om betydelsen av att årsgranskning ordnas och besiktningens betydelse med hänsyn till den tid som har reserverats för anmälningar om fel. Enligt stadgandena har köparen rätt att skjuta upp anmälan om fel till årsgranskningen, även om felet har upptäckts tidigare. Säljaren å sin sida har under vissa förutsättningar rätt att skjuta upp reparationen av tidigare anmälda men till betydelsen oväsentliga fel så att de repareras först efter årsgranskningen. Årsgranskningen avbryter i regel köparens rätt att som fel åberopa en

omständighet som borde ha upptäckts senast vid granskningen. Köparen har dock rätt att också efter årsgranskningen åberopa sådana fel som han inte kan förutsättas ha upptäckt senast vid årsgranskningen. Detta gäller också fel i fråga om vilka säljaren har handlat i strid med tro och heder eller grovt vårdslöst.

*Påföljderna för fel* följer i huvuddrag förslaget till ändring av 5 kap. konsumentskyddslagen och riktlinjerna enligt den gällande köplagen. Som påföljder för fel blir det därför fråga om rättelse av felet, prisavdrag eller hävning av köpet samt ytterligare, vid sidan av dessa, skadestånd. Dessutom har köparen rätt att hålla inne betalningen av den resterande köpesumman, i den mån det behövs för att säkerställa köparens krav på grund av felet.

Säljaren skall alltid ansvara för direkta skador med anledning av felet. Att ett fel existerar är således en tillräcklig förutsättning också för att skadeståndsskyldighet skall uppstå. I sak avviker säljarens ansvar inte i detta hänseende från skadeståndsansvaret enligt köplagen. När det gäller de indirekta skador som särskilt nämns i lagförslaget krävs vårdslöshet på säljarens sida för att skadeståndsansvar skall uppstå.

Eftersom det i kapitlet är fråga om reglering av bostadsproducentens ansvar för fel, omfattar skadeståndsstadgandena förutom de rena förmögenhetsskador och sakskador som orsakas bostaden också personskador som orsakas köparen eller hans familjemedlemmar samt vissa andra sakskador som orsakas annan egendom. När det gäller person- och sakskador som orsakas av fel i byggnadsmaterial begränsar förslaget dock säljarens ansvar genom särskilda stadganden med tanke på tillverkarens och importörens ansvar enligt produktansvarslagen.

Det har ansetts vara nödvändigt att i lagen ta in särskilda stadganden om *ekonomiska fel* och påföljder av dessa, eftersom det är viktigt för köparen av en ny bostad att de uppgifter om ekonomiska förpliktelser eller ansvar som inverkar på ägandet eller användningen av bostaden är behöriga och att bostadsaktiebolagets ekonomiska läge när byggnadsskedet upphör motsvarar ekonomiplanen. Däremot har det inte ansetts vara nödvändigt med ett särskilt stadgande om fel i bolagsordningen, eftersom de andra stadgandena om fel i praktiken alltid täcker också sådana situationer.

I förslaget förutsätts det att den avtalade

*köpesumman* är fast. Förhandsvillkor för prishöjning tillåts i regel inte. Om köparen i förskott skall betala en del av köpesumman, måste förskottsposterna av köpesumman stå i proportion till det skede byggnadsprojektet befinner sig i vid förfallodagen för varje post av köpesumman. Minst tio procent av köpesumman skall förfalla först i samband med att besittningen överläts. Syftet med stadgandet är att förhindra situationer där köparens ekonomiska ställning i sådana situationer då säljaren inte kan prestera äventyras av den orsaken att byggnadsprojektet vid den tidpunkt då denna oförmåga konstateras inte har framskridit så långt att det motsvarar de poster av köpesumman som har betalats.

Köparens möjlighet att hålla inne betalningen med anledning av fel i bostaden skall enligt förslaget säkerställas så att även om hela köpesumman förfaller till betalning senast när besittningen av bostaden överläts, skall minst två procent av köpesumman betalas så att summan deponeras i en bank för säljarens räkning, men att säljaren inte får lyfta den förrän en månad efter att besittningen har överlåtits, förutsatt att köparen inte utnyttjar sin retentionsrätt. Möjligheten att utnyttja retentionsrätten är ägnad att sporra säljaren att omsorgsfullt slutföra de sista arbetena på bostaden.

Enligt förslaget skall köparen kunna *frånträda köpet* innan besittningen av bostaden överläts. Frånträdande av köpet skall emellertid jämföras med avtalsbrott. Därför skall köparen vara skyldig att ersätta de skador som orsakas av frånträdandet enligt samma regler som tillämpas när säljaren häver köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen. Fastän stadgandet om frånträdande i princip är nytt på bostadsköpets området, ändrar det inte situationen i någon väsentlig mån, eftersom verkningarna av frånträdandet skall vara desamma som verkningarna av att betalningen hålls inne med påföljande hävning av köpet. I vartdera fallet är det ändamålsenligt för säljaren att sälja bostaden till en ny köpare och att kräva skadestånd av den tidigare köparen.

Skadestånd som skall betalas på grund av köparens avtalsbrott eller frånträdande av köpet skall enligt huvudregeln omfatta de kostnader säljaren orsakas av att sälja bostaden på nytt samt de särskilda kostnader som uppkommer av att han har ingått och fullgjort avtalet och som han sannolikt inte kan ha

nytta av på annat sätt. Parterna skall också kunna avtala att det skadestånd som köparen skall betala bestäms schematiskt som en viss andel av köpesumman eller på andra standardiserade grunder, under förutsättning att den ersättning som då uppstår är skälig. Kapitlet innehåller ett stadgande om jämkning av skadestånd.

Kapitlet innehåller också ett specialstadgande enligt vilket bostadssammanslutningen för köparens räkning i princip har rätt att på grundval av köpeavtalet kräva att säljaren avhjälper ett fel. Stadgandet gör det möjligt för bolaget att framställa krav på reparation för köparens räkning utan särskilt bemyndigande också i fråga om sådana omständigheter som omfattas av köparens underhållsskyldighet. Detta förbättrar möjligheterna för bolagets förvaltning att på köparens vägnar och för deras räkning sköta felsituationer, vilket kan medföra praktiska fördelar för köparna.

Köp av en begagnad bostad. I stadgandena om köp av begagnade bostäder har de särdrag som hänför sig till köpeobjektet och andra omständigheter som är typiska för köpet beaktats. Stadgandena har framför allt utarbetats med tanke på den vanligaste situationen, dvs. köp av en begagnad bostad mellan två enskilda personer. Därför skiljer sig detta kapitel på många punkter från motsvarande stadganden om köp av nya bostäder. Å andra sidan har också den situation där en näringsidkare säljer en begagnad bostad beaktats. Vissa stadganden om dröjsmål och fel på säljarens sida har därför differentierats beroende på om säljaren är en näringsidkare eller enskild person. Till den del det inte har funnits grunder för olikartad reglering har stadgandena om köp av nya och gamla bostäder dock gjorts enhetliga.

Huruvida stadgandena i kapitlet är tvingande eller dispositiva skall också bestämmas olika beroende på partskonstellationen vid köpet. Vid köp av en begagnad bostad där en näringsidkare säljer till en konsument talar konsumentskyddssynpunkter för tvingande lagstiftning till förmån för konsumenten. Däremot krävs inte omfattande tvingande regler för att säkerställa en rättvis avtalsbalans i köp mellan två enskilda personer. För att köparens ställning skall säkerställas räcker det då att han har ett ändamålsenligt urval påföljder att ta till i dröjsmåls- och felsituationer.

Eftersom stadgandena om köp av begagnade bostäder särskilt har utarbetats med tanke på



denna typ av avtal lämpar de sig också för köp mellan näringsidkare. I sådana fall skall de emellertid tillämpas bara, om inte annat följer av avtalet mellan parterna.

Vid köp av begagnade bostäder skall fel i bostaden i hög grad bedömas enligt andra grunder än vid köp av nya bostäder, där säljaren är bostadsproducent: begreppet fel skall vara snävare vid köp av begagnade bostäder än vid köp av nya. I synnerhet skall säljarens ansvar för dolda fel enligt förslaget vid köp av begagnade bostäder vara mera begränsat än vid köp av nya. Dessutom skall säljarens ansvar vid köp av begagnade bostäder begränsas av att köparens förhandsbesiktning av bostaden och de upptäckter han då kan göra, vid sådana köp skall ges stor betydelse vid bedömningen av vilka slags omständigheter som kan ge köparen rätt att i efterskott framställa yrkanden till säljaren på grund av egenskaper hos köpeobjektet. Detta i synnerhet när säljaren är en enskild person.

När det gäller säljarens dröjsmål och påföljder för fel i bostaden har den omständighet att säljaren i allmänhet är en enskild person som säljer sin egen bostad inverkat på innehållet i de föreslagna stadgandena. T.ex. hävning av köpet har i sådana fall i allmänhet allvarliga verkningar på säljarens ekonomi och på hela bostadsbyteskedjan. Därför har stadgandena om köparens hävningsrätt utarbetats så att inte bara köparens situation beaktas vid bedömningen av förutsättningarna för hävning, utan större betydelse än vanligt skall ges åt verkningarna för säljaren. Urvalet påföljder för fel har också anpassats till den typiska parts-konstellationen vid köp av begagnade bostäder i den mån att reparation av fel på åtgärd av säljaren inte har samma centrala ställning i påföljdssystemet som t.ex. i köplagen och förslaget om köp av nya bostäder. De föreslagna skadeståndsstadgandena är likaså lindrigare för säljaren än i köplagen och i de föreslagna stadgandena om köp av nya bostäder: när säljaren är en enskild person skall skadestånds-ansvaret grunda sig på vårdslöshet, även om säljaren för att befrias från ansvar måste visa att han inte har förfarit vårdslöst.

Om säljaren är en enskild person föreslås det dessutom att en särskild tidsgräns skall fastställas för hans ansvar för fel i bostaden: eventuella yrkanden på basis av fel i bostaden skall framställas senast inom två år efter att besittningen av bostaden överläts. Vid köp av

begagnade bostäder skall en allmän regel vara att köparen för att bevara sin rätt, inom skälig tid efter att han upptäckte eller borde ha upptäckt ett fel skall meddela säljaren det. Den föreslagna tvåårsgränsen innebär att köparen inte efter denna tid kan framställa yrkanden ens på grund av sådana omständigheter som han inte tidigare har kunnat upptäcka. Denna särskilda tidsmässiga begränsning av säljarens ansvar har således betydelse i synnerhet för sådana s.k. dolda fel som inte visar sig förrän senare än två år efter överlåtelsen av besittningen. Två år är i de flesta aktuella fall en tillräckligt lång tid för köparen att upptäcka och anmäla fel. Med tanke på en enskild person som säljer sin bostad är det å andra sidan motiverat att en viss absolut tidsgräns ställs för ett eventuellt ansvar för fel, för att det inte efter flera år skall gå att framställa yrkanden gentemot honom med stöd av stadgandena om fel i bostaden. För köparens del skall dessutom beaktas att han enligt de föreslagna stadgandena kan ha rätt att på grund av dolda bygffel framställa yrkanden direkt till den första säljaren, dvs. bostadsproducenten.

Också i stadgandena om köparens avtalsbrott förekommer skillnader mellan köp av nya och begagnade bostäder. Skillnaderna gäller närmast köparens skadeståndsskyldighet om köpet hävs på grund av köparens avtalsbrott. Vid köp av nya bostäder är det motiverat att sådana påföljder är lindrigare än vid köp av begagnade bostäder, där också säljaren vanligen är en enskild person.

Vid köp av begagnade bostäder från näringsidkare till konsument skall i huvudsak samma principer iakttas som vid köp av nya bostäder.

Specialfrågor som gäller bostadsproducentens ansvar. Vid köp av begagnade bostäder är utgångsläget det att köparen skall framställa sina yrkanden på grund av fel direkt till sin egen avtalspart, dvs. den han har köpt bostaden av. Denne skall på motsvarande sätt rikta sina eventuella regresskrav till den tidigare säljaren. I princip fortsätter regresskedjan ända till den stiftande delägaren och den entreprenör som har byggt bostaden, om det är fråga om ett fel som ursprungligen fanns i bostaden eller som är en följd av försummelser eller brister när bostaden planerades eller byggdes. En sådan räcka regresskrav som leder till många rättegångar i följd är inte en ekonomiskt vettig lösning när det är möjligt att få reda på vem som är ansvarig för felet med en gång. Som det



sades ovan är det inte i allmänhet motiverat att ålägga en enskild person som säljer en begagnad bostad ett lika omfattande ansvar för fel som bostadsproducenten, både vad gäller innehåll och tidsrymd: den första säljarens och en senare säljares ansvar för fel skall inte ha samma innehåll. Därför skall bostadsproducentens ansvar för fel inte bara gälla till förmån för hans egen avtalspart, utan också för en senare köpare.

Därför ingår i förslaget uttryckliga stadganden enligt vilka en köpare av en begagnad bostad skall ha rätt att på grund av byggfel framställa yrkanden direkt till den första säljaren, oberoende av att han inte står i avtalsförhållande till denne. Att bostaden har sålts vidare skall således inte avbryta bostadsproducentens ansvar för fel. Den första säljaren skall å andra sidan naturligtvis inte i förhållande till en senare köpare ansvara för sådana fel och brister i bostaden som inte härrör från hans prestation, utan som har uppkommit först sedan den första säljaren har överlåtit bostaden till den första köparen.

Den föreslagna lagen innehåller också stadganden om bostadsproducentens ansvar gentemot bostadssammanslutningen. Stadgandena fastställer principen om det s.k. grynderansvaret som har utvecklats genom rättspraxis. Av de föreslagna stadgandena skall uttryckligen framgå bl.a. att en bostadssammanslutning som övergår i köparnas besittning skall ha rätt att åberopa innehållet i avtalet om byggande eller ombyggnad, även om sammanslutningen inte formellt är part i avtalet. Eftersom bostadsproducenten under byggnadsskedet har bestämmanderätt över sammanslutningen kan sammanslutningens stiftare inte för att begränsa sitt associationsrättsliga ansvar åberopa att sammanslutningen under byggnadsskedet har godkänt ett visst förfarande eller beviljat ansvarsfrihet för saken.

#### Avgörande av tvister som gäller bostadsköp

Konsumentklagonämnden. Under beredningsarbetet har två alternativa modeller för ett snabbt, enkelt och till kostnaderna förmånligt förliknings- och beslutsförfarande utretts. Enligt det första alternativet skall konsumentklagonämndens behörighet utsträckas att omfatta också tvister som gäller bostadsköp och enligt det andra skall uppgiften ges en separat

nämnd. Bostadsköpskommissionen beslutade i sitt betänkande att föreslå att en separat bostadsköpsnämnd bildas, eftersom särdragen för tvister som gäller bostadsköp, bl.a. den partskonstellation som avviker från vanliga konsumenttvister och som är typisk för köp av begagnade bostäder, bättre skall kunna tillgodoses inom ramen för en separat nämnd. Under den fortsatta beredningen har man i alla fall kommit fram till att det inte är nödvändigt att skapa en ny organisation, utan att samma slutresultat kan nås, om konsumentklagonämndens organisation och de sanktioner som gör att nämndens rekommendationer kommer att följas utvecklas ändamålsenligt.

Enligt förslaget skall en avdelning för bostadsköp inrättas vid konsumentklagonämnden. Där skall alla ärenden behandlas som gäller bostadsköp, leveransavtal för huselement och s.k. konsumentbyggnadsentreprenader och fastighetsmäklares tjänster. Övriga ärenden som omfattas av konsumentklagonämndens behörighet, dvs. största delen av de ärenden nämnden för närvarande behandlar, skall behandlas vid nämndens allmänna avdelning. Avdelningarna skall funktionellt vara självständiga och vardera avdelningen skall ha egna sektioner och eget plenum för behandlingen av ärenden. Konsumentklagonämndens ordförande skall leda hela nämndens verksamhet och vara ordförande för vardera avdelningens plenum.

Behovet av sanktioner för att nämndens rekommendationer skall följas har beaktats så att den näringsidkare som av nämnden får ett avgörande som går emot honom, och som också vid allmän domstol förlorar tvistemålet i samma ärende, enligt förslaget kan bli tvungen att ersätta staten för de kostnader behandlingen i nämnden har orsakat, dvs. t.ex. kostnader för att inhämta ett sakkunnigutlåtande som gäller ett byggfel. Dessutom kan den förlorande parten i vissa fall bli tvungen att utöver motpartens rättegångskostnader också ersätta kostnaderna för nämndebehandlingen.

Konsumentklagonämndens rekommendationer skall inte ha samma rättsverkningar som domar. Nämndens rekommendationer skall således inte vara verkställbara. Tillämpningen av de föreslagna sanktionerna för att avgörandet skall följas blir i de enskilda fallen aktuella först i samband med en rättegång i samma sak. Därför kan avdelningen för bostadsköp vid nämnden organiseras och förfarandet vara

formfritt på samma sätt som det för närvarande är i nämnden. Enligt förslaget skall om organisationen och det närmare behandlingsförfarandet stadgas genom förordning.

Avtalsvillkor som gäller skiljeförfarande. Enligt förslaget kan man inte genom avtal mellan en konsument och en näringsidkare med bindande verkan för konsumenten bestämma att tvister som gäller bostadsköp skall behandlas genom skiljeförfarande. Ett stadgande om saken finns i 7 kap. Förslaget följer motsvarande stadgande i 11 kap. 1 d § 1 mom. konsumentskyddslagen.

### 3. Propositionens verkningar

#### 3.1. Verkningar i fråga om ekonomi, organisation och personal

För att en avdelning som behandlar tvister om bostadsköp skall kunna inrättas krävs medel av staten för att anställa personal, för lokal, kontorsutgifter, mötesarvoden för bostadsköpsavdelningens plenum och sektionernas medlemmar samt arvoden för sakkunnigutlåtagen. Det är svårt att uppskatta tilläggskostnaderna, men i början torde de uppgå till ca 100 000 mark i året. Det är i varje fall sannolikt att de kostnader för sakkunnigutlåtagen som behövs för att utreda byggfel blir större än kostnaderna för sakkunnigutlåtagen om vanliga konsumtionsnyttigheter.

Det totala antalet klagomål som anhängiggörs vid konsumentklagonämnden har minskat något under de senaste åren, vilket torde innebära att bostadsköpsärenden kan behandlas utan att nämndens personalresurser åtminstone inledningsvis behöver ökas.

Kostnaderna för kontorsarbete och lokaler kan i väsentlig grad inbesparas genom att placera konsumentklagonämndens nya enheter i konsumentskyddsmyndigheternas gemensamma lokaler så att gemensamma kontorstjänster kan utnyttjas.

Att en avdelning för tvister om bostadsköp bildas vid konsumentklagonämnden innebär samtidigt att konsumentklagonämndens interna organisation ändras på det sätt som angavs i 2.2. Ändringarna har inga verkningar på andra organisationer.

En utökning av konsumentklagonämndens behörighet att också omfatta tvister om bostadsköp kan i viss mån antas minska behovet

av att få dylika tvister avgjorda av domstol. Detta å sin sida minskar de allmänna domstolarnas målanhopning och hjälper till att avpassa domstolarnas resurser på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt förslaget skall länsstyrelserna i vissa fall vara verksamma som förvarare av skyddsdocument. Uppgiften är ny för länsstyrelserna. Det är inte möjligt att lägga fram en exakt kalkyl över hur mycket extra arbete förvaringen av skyddsdocument innebär för länsstyrelserna. Eftersom en betydande del av alla byggnadsprojekt fortsättningsvis finansieras med hjälp av bankerna och eftersom bankerna i dessa fall förvarar skyddsdocumenten är det sannolikt att den arbetsbörda som länsstyrelserna kommer att orsakas inte blir särskilt stor. Vid de flesta länsstyrelser torde uppgifterna kunna skötas utan extra personal. De nya uppgifterna kräver emellertid att personal utbildas. De kostnader förvaringen av skyddsdocument medför kan täckas med avgifter som uppbärs enligt 2 kap. 7 §, vilket innebär att staten inte orsakas tilläggsutgifter.

I övrigt har propositionen inga verkningar för statens ekonomi och inga organisatoriska verkningar.

Genom de preciserade stadgandena om dröjsmål och ansvar för fel måste bostadsproducenterna fästa allt större uppmärksamhet vid bostädernas standard och i synnerhet vid finishen. Detta kan antas höja priset på nya bostäder något. De totala kostnaderna för förvärv och underhåll av bostäder torde inte öka för bostadsköparna, eftersom reparationskostnaderna för byggfel på motsvarande sätt kan antas minska. Verkningarna av de föreslagna säkerhetsarrangemangen på priset på nya bostäder torde bli relativt små, eftersom bostadsproducenterna enligt villkoren för RS-systemet redan nu måste ställa säkerheter för byggnadstiden och årsgarantitiden till förmån för köparna. Jämfört med den gällande situationen är det endast den försäkring eller borgensförbindelse som krävs för den händelse att den stiftande delägaren inte kan prestera som orsakar tilläggskostnader. Dessa kostnader torde inte överstiga några tusen mark per bostad.

Bostadsproducenterna måste redan för närvarande gardera sig mot reparationskostnader för fel när de prissätter bostäder. Genom de föreslagna säkerhetsarrangemangen överförs en del av de pengar som har reserverats för reparation av byggfel endast så att de kan

användas till de avgifter som uppstår när säkerheter förvärvas. Det kan emellertid uppstå skillnader mellan olika bostadsproducenter i synnerhet om avgifterna bestäms på ett sätt som gynnar omsorgsfullt byggande. Också bostadsproducentens solvens torde inverka på avgifternas storlek.

### 3.2. Miljöeffekter

Propositionen har inga miljöeffekter.

### 3.3. Verkningar på olika medborgargrupper ställning

Propositionen förbättrar konsumentens ställning som part i ett bostadsköp. Genom att konsumentklagonämndens behörighet utsträcks att omfatta tvister om bostadsköp ges konsumenterna, oberoende av förmögenhet, bättre möjligheter än tidigare att underkasta tvister om bostadsköp det rättsliga beslutsförfarande som samhället ordnar.

## 4. Beredningen av propositionen

### 4.1. Beredningsskeden och beredningsmaterial

Den avtalsrättsliga lagstiftningen och konsumentskyddet. I samband med beredningen av konsumentskyddslagen konstaterades att det finns ett behov att utsträcka konsumentskyddet att omfatta också bostadsköp (Förslag till konsumentskyddslagstiftning. Justitieministeriet. Lagstiftningsavdelningens publikation 12/74). Justitieministeriet tillsatte i mars 1980 en kommission att dryfta rättsskyddet för bostadsköpare. Kommissionen hade bl.a. till uppgift att utreda vilka missförhållandena är vid marknadsföringen av alla slag av bostäder och vilka åtgärder som behövs för att avvärja dessa samt att utreda om det är ändamålsenligt att utsträcka omfattningen av stadgandena om marknadsföring i konsumentskyddslagen till marknadsföring av bostäder. Till kommissionens uppgifter hörde också att utreda, om det vore skäl att utarbeta stadganden om förhållandet mellan fastighetsmäklaren och hans klient, att utreda vilka möjligheter det finns att underställa de avtalsvillkor som används vid bostadsköp myndighetsövervakning samt att

utreda hur det vore ändamålsenligt att behandla konflikter som uppstår vid bostadsanskaffning.

Kommissionens förslag till stadganden om marknadsföring och övervakning av marknadsföring i konsumentskyddslagen (2 och 3 kap.) utsträcktes att omfatta också bostadsköp. I övrigt utarbetade kommissionen ett principbetänkande, som inte ledde till omedelbar lagstiftning. På grundval av betänkandet har sedan förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder och lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling beretts.

Många av utlåtandena över det betänkande kommissionen för bostadsköparens rättsskydd utarbetade ansåg att det var nödvändigt att få till stånd en speciallag om bostadsköp, där konsumentskyddssynpunkter beaktas. För att utreda behovet av lagstiftning och för att bereda de lagar som behövs tillsatte justitieministeriet den 11 maj 1983 bostadsköpskommissionen. Kommissionens arbete avbröts delvis under 1985—1987, eftersom den allmänna köplagen och revideringen av stadgandena om köp av konsumtionsvaror i konsumentskyddslagen samtidigt var under beredning och båda hade stor betydelse för vilket slag av stadganden om bostadsköp som skulle behövas. Kommissionens arbete kom igång igen på hösten 1987. I september 1988 ordnade kommissionen ett möte där intresseorganisationerna för bostadsproduktion, bostadsköp, konsumenter och banker samt konsumentskydds- och byggnadsmyndigheter kunde lägga fram sina synpunkter på lagutkastet. Dessutom ordnade kommissionen en separat utfrågning som gällde lagutkastet för leveransavtal för huselement och hörde sakkunniga om frågor som gällde den planerade byggförsäkringen.

Bostadsköpskommissionen slutförde sitt arbete den 30 september 1989. I sitt betänkande föreslog kommissionen att om köp av bostadsaktier och bostadsandelar bör stiftas en särskild lag om bostadsköp. I lagen skall skillnaderna mellan köp av nya och begagnade bostäder beaktas och vid köp av nya bostäder särskilt konsumentskyddshänsyn. Dessutom föreslogs att lagen skulle innehålla stadganden om handpenning, säkerställande av bostadsköparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsskedet, en senare köparens rätt att framställa yrkanden på grund av ursprungliga fel i bostaden direkt till den första säljaren

samt om säljarens regressrätt gentemot entreprenörer eller andra näringsidkare som orsakar fel. Det föreslogs att ett nytt kapitel skulle införas i konsumentskyddslagen, med stadganden om köp av huselement och vissa byggnadsentreprenader där en konsument är beställare. Det föreslogs att en särskild bostadsköpsnämnd skulle inrättas för förlikning och rekommendationer i tvister om bostadsköp. Dessutom innehöll betänkandet ett principförslag om ett system som bygger på en obligatorisk byggfelsförsäkring eller byggfelsfond, med hjälp av vilken en snabb rättelse av fel kunde säkerställas också för den händelse att det inte är möjligt att genast utreda vem som slutligen är ansvarig för felet eller att ersättning inte längre kan fås av den som orsakat felet.

Bolagsrättslig reglering och bostadsaktieköparens ställning under byggnadsskedet. Försök att utveckla skyddssystemet för bostadsköpare också med bolagsrättsliga metoder har gjorts. År 1972 utarbetade kommittén för bostadsaktiebolagslagen ett förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag samt ett förslag till lag om tryggnad av bostadsköpare i vissa fall (kommittébetänkande 1972:A 9). Syftet med förslaget var att skydda bostadsköparen mot missbruk som förekommit i fall av grynderentreprenad. Lagförslaget gällde den fritt finansierade bostadsproduktionen. I sitt betänkande ansåg kommittén att det också behövdes ett borgens- eller försäkringssystem till skydd för köparen. Genom det kunde de ekonomiska riskerna i samband med bostadsproduktion i bostadsaktiebolagsform minskas. Kommitténs arbete ledde inte till lagstiftningsåtgärder men efter att förslaget blev färdigt avtalade bankerna om att utveckla det s.k. RS-systemet.

År 1973 började bostadsskyddskommissionen utreda möjligheterna att säkerställa bostadsköparnas ekonomiska ställning i fall av byggnadsfirmors insolvens. Det uttryckliga målet för arbetet var en säkerhet på tio procent för att entreprenadavtal för bostadsbyggnader fullgörs och beredningen av stadganden som gällde försäljningstillstånd för bostäder i anslutning till detta. Kommitténs betänkande (kommittébetänkande 1974:124) ledde inte till lagstiftningsåtgärder.

I mars 1980 tillsatte justitieministeriet, samtidigt som kommissionen för bostadsköparens rättsskydd, en kommission med uppgift att bl.a. utreda bristerna i lagen om bostadsaktiebolag och köparens ställning vid grynderent-

reprenader. I sitt betänkande föreslog kommissionen att ett särskilt kapitel om skydd för aktieköparen under byggnadsskedet skulle föras in i lagen om bostadsaktiebolag. De föreslagna stadgandena motsvarade i huvuddrag det RS-system som bankerna på avtalsbasis följer.

I samband med den fortsatta beredningen av lagen om bostadsaktiebolag beslöts det att överföra frågorna om skyddet för aktieköparen under byggnadsskedet till bostadsköpskommissionen. Bostadsköpskommissionen föreslår i sitt betänkande att skyddssystemet för aktieköparen skall föras in i lagen om bostadsköp.

#### 4.2. Utlåtandena och den fortsatta beredningen

Justitieministeriet begärde utlåtanden över bostadsköpskommissionens betänkande av sammanlagt 71 olika instanser som representerade myndigheter, vetenskapssamfund, arbetsmarknadsorganisationer samt organisationerna för näringsidkare och konsumenter. Utlåtandena förhöll sig i huvudsak positivt till specialregleringen av bostadsköp och det ansågs att ett enkelt och snabbt förfarande för avgörande av tvister vid bostadsköp behövs. Däremot förekom olika åsikter om hur detaljerad och omfattande den avtalsrättsliga regleringen till skydd för konsumenten bör vara. Näringsidkarna kritiserade omfattningen av förslaget och i synnerhet förslagen till stadganden om köpets återgång och det skadestånd köparen skall betala. På konsumenthåll var man i huvudsak nöjd med förslagen.

Justitieministeriet tillsatte den 24 maj 1991 en arbetsgrupp med uppdrag att utarbeta en proposition om lagstiftning om bostadsköp på grundval av bostadsköpskommissionens betänkande och utlåtandena över det. I arbetsgruppens uppdrag krävdes bl.a. att den skulle utreda hur ett smidigt förfarande för förlikning och avgörande av tvister om bostadsköp kunde genomföras vid konsumentklagonämnden.

I enlighet med sitt uppdrag beredde arbetsgruppen också ett förslag till nya stadganden i konsumentskyddslagen vilka gäller köp av huselement och s.k. konsumentbyggnadsentreprenader. På grund av sitt saksamband beslöt man att förslaget skulle fogas till det förslag till revidering av konsumentskyddslagen som över-

lämnades till riksdagen den 30 december 1992. Lagen träder i kraft den 1 juli 1994.

Enligt uppdraget skulle arbetsgruppen också utarbeta ett förslag till obligatorisk byggförsäkring, som skulle säkerställa att byggfel avhjälpas snabbt. Under arbetets gång blev det emellertid uppenbart att det inte i det här skedet finns förutsättningar för att genomföra en obligatorisk byggförsäkring. Däremot innehåller propositionen ett förslag till säkerhetsarrangemang, i praktiken till försäkring eller borgensförbindelser som uppfyller vissa villkor, med hjälp av vilka det kan säkerställas att dolda byggfel avhjälpas och skador orsakade av felet ersätts om den stiftande delägare som ansvarar för felet inte kan prestera.

Denna proposition om lagstiftning om bostadsköp har på grundval av arbetsgruppens arbete slutförts som tjänsteuppdrag vid justitieministeriet.

## 5. Samband med andra propositioner

### 5.1. Köp av bostadsfastigheter

Det revisionsarbete som gäller lagstiftningen om köp av fastigheter pågår som bäst. I det betänkande jordabalkskommissionen, som har dryftat saken, överlämnade den 20 december 1989 (kommittébetänkande 1989:53) ingår bl.a. ett förslag till lagstiftning om köp och annan överlåtelse av fastigheter. Stadgandena skall gälla bl.a. parternas rättigheter och skyldigheter samt påföljder vid avtalsbrott. De skall i tillämpliga delar också gälla köp av en bostad på någon annans mark och överföringen av arrenderätten i samband med detta.

Justitieministeriet tillsatte den 22 april 1991 en arbetsgrupp att slutföra arbetet med propositionen om en ny jordabalk och lagstiftning

som har samband med den på grundval av jordabalkskommissionens betänkande och utlåtandena över det. I fråga om jordabalken slutförde arbetsgruppen sitt arbete den 16 juni 1993. Den fortsatta beredningen på grundval av arbetsgruppens förslag pågår som bäst vid justitieministeriet och regeringens proposition torde kunna avlåtas till riksdagen inom snar framtid.

Vid beredningen av jordabalken har målet varit att stadgandena om köp av bostadsfastigheter i tillämpliga delar och så långt det är möjligt skall harmoniera med de föreslagna stadganden om bostadsköp.

### 5.2. Revision av lagstiftningen om stärkande av borgensmannens ställning

Vid justitieministeriet bereds en proposition om ändring av 10 kap. handelsbalken samt 7 och 11 kap. konsumentkyddslagen så att en fysisk person som har ingått en borgensförbindelse ges en bättre ställning. I propositionen föreslås även att konsumentklagonämndens behörighet skall utvidgas så att nämnden kan behandla enskilda tvistemål som gäller borgens- och pantförbindelser som en fysisk person har ingått för en främmande skuld. Därför är det möjligt att *det förslag till ändring av 1 § lagen om konsumentklagonämnden* som ingår i regeringens proposition om stärkande av borgensmannens ställning behandlas i riksdagen samtidigt med *det förslag till ändring av lagen om konsumentklagonämnden* som ingår i denna proposition. Om de lagförslag som ingår i denna proposition antas senare än de lagförslag som ingår i propositionen om borgensmannens ställning, skall ordalydelsen i den föreslagna 1 § i denna proposition ändras.

## DETALJMOTIVERING

### 1. Lagförslagen

#### 1.1. Lag om bostadsköp

##### 1. kap. Allmänna stadganden

1 §. *Tillämpningsområde.* Paragrafen innehåller ett stadgande om det allmänna tillämpningsområdet för bostadsköplagen. Enligt 1 mom. skall lagen gälla köp av bostadsaktier. Begreppet bostadsaktie definieras i 2 § 1 mom. Lagen skall också tillämpas när ägaren till en annan andel i en sammanslutning eller en medlem i en sammanslutning mot vederlag överlåter andelen eller den rätt att bebo en viss bostad som medlemskapet medför. I praktiken innebär detta framför allt att lagen också kommer att gälla fall där en medlem av ett bostadsandelslag säljer den bostadsrätt som hänför sig till en viss bostad och som bygger på medlemskapet.

Bostadsändamålet har ingen betydelse för tillämpningsområdet för lagen. Lagen skall därmed lika väl tillämpas på köp av bostadslägenheter avsedda för permanent boende som på köp av fritidsbostäder.

Andra former av bostadsköp än de som har nämnts ovan kommer att falla utanför lagens tillämpningsområde. Lagen skall därför inte gälla köp av fast egendom, även om det viktigaste köpeobjektet vore en bostad på fastigheten, t.ex. ett enfamiljshus eller en fritidsbostad. Köp av fast egendom skall också framdeles regleras i jordabalken, oberoende av fastighetens användning.

Lagen skall inte heller gälla köp av en bostadsbyggnad som står på en annan persons mark. Ett bostadshus som står på en annans mark är lös egendom. Överlåtelse av ett sådan byggnad i bostadssyfte innebär i praktiken att nyttjanderätten till marken samtidigt överlåts. Därmed skall köpet som helhet jämföras med överlåtelse av fast egendom, t.ex. vid bedömningen av påföljder för avtalsbrott. Överlåtelse av en byggnad på någon annans mark när nyttjanderätten till marken samtidigt överlåts har också lämnats utanför tillämpningsområdet för köplagen.

Utanför lagens tillämpningsområde faller också leveransavtal som gäller huselement, dvs. avtal vars innehåll gäller leverans av en helhet av byggnadselement som är dimensionerade

och färdiga att monteras till bostadshus samt eventuellt uppförandet av elementen. Dyliga avtal regleras redan nu i köplagen och konsumentskyddslagen. I samband med revideringen av konsumentskyddslagen föreslås att specialstadganden om leveransavtal för huselement förs in i lagen (förslaget till 9 kap. konsumentskyddslagen).

Lagen skall inte heller gälla överlåtelse av en arvslott, även om det i ett dödsbo ingår bostadsaktier eller en sådan rätt till en bostad som medlemskap i ett bostadsandelslag medför.

Utöver det allmänna stadgandet om tillämpningsområdet har i momentet räknats upp vissa andra viktiga omständigheter som skall regleras i bostadsköplagen. Till dessa hör skyddet av bostadsaktieköparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsskedet, om vilket stadganden finns i 2 kap. samt vissa andra rättsförhållanden som anknyter till bostadsproduktion och bostadsförsäljning. Om detta finns stadganden bl.a. i 5 och 7 kap.

Enligt 2 mom. 1 punkten lämnas utanför lagens tillämpningsområde köp av en andel i sammanslutning, om andelen ger rätt att besitta en bostadslägenhet på grundval ett hyresförhållande enligt hyreslagen (653/87). Enligt stadgandet skall bostadsköplagen inte tillämpas t.ex. om köpeobjektet är en andel i en sådan bostadssammanslutning enligt vars stadgar andelarna inte medför besittningsrätt till en lägenhet, utan rätt att ingå ett hyresavtal med andelslaget.

Momentets 2 punkt lämnar utanför lagens tillämpningsområde ett sådant köp i vilket den sammanslutningsandel som är föremål för köpet medför endast en tidsmässigt begränsad besittningsrätt till en bostadslägenhet. Med detta avses närmast köp av s.k. semesteraktier och semesterandelar. Typiskt för aktierna och andelarna i fråga är att de ger ägaren besittningsrätt till lägenheten under vissa tider av året, t.ex. under en sommarvecka och en vintervecka under dagar som anges närmare i bolagsordningen, sammanslutningens stadgar eller genom avtal. Sålunda kan flera personer ha dyliga aktier eller andelar som under en viss tid ger besittningsrätt till samma lägenhet, om det också sker under olika tider. På köp av sådana aktier och andelar från näringsidkare



till konsument tillämpas köplagen och till vissa delar även konsumentskyddslagen.

Utanför tillämpningsområdet är uttryckligen köp i vilka den sammanslutningsandel som köpeobjektet medför inte ger en tidsmässigt uteslutande besittningsrätt till en bostadslägenhet. Om däremot samtliga sammanslutningsandelen i fråga säljs på en gång så att köparen på basis av dem erhåller besittningsrätt till lägenheten året runt, är det fråga om ett sådant bostadsköp som avses i denna lag.

Enligt 3 punkten skall bostadsköplagen inte heller gälla överlåtelse av en bostadsrätt enligt lagen om bostadsrätter (650/90). Om överlåtelse av en bostadsrätt finns särskilda stadganden i den lagen.

Enligt 3 mom. skall lagen i tillämpliga delar också gälla avtal om byte av bostadsaktier eller någon annan bostadsegendom enligt 1 mom.

2 §. *Definitioner.* Paragrafen innehåller definitioner av begreppen bostadsaktie, bostadsammanslutning, byggnadsskede, stiftande delägare, konsument och näringsidkare. Dessa begrepp är viktiga med tanke på tillämpningen av lagen.

Enligt 1 punkten är bostadsaktier framför allt alla sådana aktier i ett bostadsaktiebolag som ensamma eller tillsammans med andra aktier ger besittningsrätt till en bostadslägenhet. Enligt 1 § lagen om bostadsaktiebolag (809/91) är ett bostadsaktiebolag ett aktiebolag vars syfte är att äga och besitta en eller flera byggnader i vilka mer än hälften av lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning och i vilket varje aktie ensam för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen angiven lägenhet eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som det besitter. Alla sådana aktier i ett bostadsaktiebolag till vilka besittningsrätten till en bostadslägenhet hänför sig är därmed bostadsaktier enligt bostadsköplagen.

Sådana bostadsaktier som avses i denna punkt kan utöver besittningsrätten till en bostad också ge rätt att besitta andra lokaliteter som bolaget äger, såsom garage, bilplats, gårdsplan vid bostaden eller förvaringsutrymmen och förråd. Också sådana aktier som ger besittningsrätt till kombinerade bostads- och affärlägenheter eller lägenheter som enligt bolagsordningen utöver att användas som bo-

stad också kan ha en alternativ användning, skall anses vara bostadsaktier enligt bostadsköplagen. Däremot är sådana aktier i ett bostadsaktiebolag som endast ger rätt till besittning av andra lokaliteter än en bostadslägenhet inte bostadsaktier enligt denna punkt. Av stadgandet om tillämpningsområdet i 1 § följer därför att bostadsköplagen inte skall tillämpas t.ex. på köp av ett bostadsaktiebolags aktier som endast medför besittningsrätt till ett garage eller en affärlägenhet, om det inte är fråga om en situation enligt 4 kap. 1 § 1 mom. andra meningen.

Enligt punkten kan också andra aktiebolags aktier än bostadsaktiebolags vara bostadsaktier som avses här. En förutsättning är då att aktien ensam eller tillsammans med andra aktier i samma bolag ger besittningsrätt till en bostadslägenhet. I praktiken innebär detta att också sådana aktier i ett aktiebolag som ger besittningsrätt till en viss bostad, antingen genom beslut av bolagsstämman eller av bolagets styrelse, är bostadsaktier. Huruvida andra rättigheter än besittningsrätten hör till aktierna inverkar inte på saken. Däremot kan inte aktierna i ett aktiebolag som har bildats i ett annat syfte än att äga och besitta en byggnad anses vara bostadsaktier enbart på den grunden att den rösträtt som följer av ägandet genom majoriteten av rösterna ger en verklig rätt att bestämma om användningen av en bostadslägenhet, t.ex. en tjänstebostad, som bolaget äger.

Till de vanligaste bostadsaktier i aktiebolag som inte är bostadsaktiebolag hör

1) aktier som medför rätt att besitta en viss bostadslägenhet som anges i bolagsordningen i ett aktiebolag med syfte att äga och besitta byggnader på en fastighet men som inte har registrerats som ett bostadsaktiebolag eftersom mer än hälften av lägenheternas sammanlagda golvyta inte upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning (s.k. ömsesidiga fastighetsaktiebolag) och

2) aktier som med stöd av bolagsstämmans beslut ger rätt att besitta en bostadslägenhet i ett aktiebolag som har registrerats innan den tidigare lagen om bostadsaktiebolag trädde i kraft den 1 mars 1926 och som har bildats i bostadssyfte och i vilket mer än hälften av lägenheternas golvyta har reserverats för aktieägarna (aktiebolag enligt 2 § 2 mom. lagen om bostadsaktiebolag).

I 2 punkten definieras begreppet bostadssam-

manslutning. Det används som gemensam benämning för bostadsaktiebolag, aktiebolag enligt 2 § lagen om bostadsaktiebolag som starkt påminner om bostadsaktiebolag och bostadsandelslag.

Enligt 3 mom. avses med byggnadsskede perioden innan en byggnad godkänns för användning och bolaget övergår till de aktieköpare som har förvärvat bostäderna. Av definitionen framgår att begreppet byggnadsskede används endast i samband med bostadsaktiebolag eller andra motsvarande aktiebolag. Detta beror på att begreppet byggnadsskede utslutande förekommer i 2 kap. som gäller bostadsaktieköparens skydd i byggnadsskedet.

Byggnadsskedet omfattar uppförande av både nya bostadsbyggnader och ombyggnad av gamla bostadsbyggnader. Med ombyggnad avses i detta sammanhang att en i hel bostadsbyggnad som ett bolag äger utförs reparations- och ombyggnadsarbeten eller att någon annan byggnad som aktiebolaget äger renoveras så att bostadslägenheter byggs i den. Det finns inget behov att i detta sammanhang särskilja mellan reparation och ombyggnad, utan som ombyggnad skall avses såväl reparationsarbeten som ombyggnad.

I samband med ombyggnad är det vanligt att ett bolags hela aktiestock eller en märkbar del av den har övergått i deras ägo som svarar för att ombyggnaden utförs och försäljning av bostäder kan med tanke på bostadsköparens behov av rättsskydd jämföras med bostadsförsäljning i samband med nyproduktion. Därför skall de arrangemang som föreslås för att skydda bostadsköparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsskedet också gälla ombyggnad, eftersom bostäderna säljs till nya bostadsköpare innan arbetet har slutförts. Däremot är det inte nödvändigt att utsträcka regleringen under byggnadsskedet till situationer där ett bolags invånare låter reparera sina bostäder för eget bruk. Om en privat invånare under denna tid säljer en bostad han äger, skall på köpet tillämpas stadgandena om köp av begagnade bostäder.

Byggnadsskedet fortgår i bolaget till dess byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bolagets byggnader i sin helhet för användning och en ny styrelse har valts för bolaget i enlighet med 2 kap. 23 §. Om ett bolag skall ha flera byggnader och dessa blir färdiga vid olika tidpunkter är det vanligt att granskningen inför användningen sker separat för varje enskild

byggnad. Bostäderna i varje enskild byggnad kan därefter tas i bruk. Byggnadsskedet upphör dock i bolaget först sedan granskningen av de byggnader som blir färdiga sist har utförts och den lagstadgade bolagstämman har hållits. En exakt definition av när byggnadsskedet upphör behövs eftersom flera påföljder enligt 2 kap. är anslutna till detta.

Det har inte ansetts vara nödvändigt att separat definiera när byggnadsskedet inleds, eftersom alla förpliktelser i samband med byggnadsskedet gentemot bostadsaktieköparna enligt 2 kap. skall börja när en bostadsaktie först bjuds ut till försäljning till en konsument. För att fullgöra förpliktelserna i 2 kap. måste en stiftande delägare naturligtvis vidta förberedande åtgärder redan innan aktierna bjuds ut till försäljning.

Enligt 4 mom. skall med stiftande delägare i princip avses var och en som äger en eller flera bostadsaktier under byggnadsskedet. En stiftande delägare ser i allmänhet till att ett bolag bildas och sköter om förvaltningen i inledningsskedet, ser till att avtal om byggande träffas, att finansieringen ordnas samt organiserar marknadsföringen och försäljningen av bostäderna i den mån bostäderna inte förblir i delägarans ägo. I fall av grynderentreprenad svarar den stiftande delägaren också själv för byggandet.

Den stiftande delägarans förpliktelser och ansvar måste utsträckas till sådana personer som har beslutanderätt i bolaget under den tid då bostäder bjuds ut till försäljning och säljs innan byggnadsarbetet har slutförts. Därför skall inte den anses vara en stiftande delägare som har överlåtit äganderätten till en bostadsaktie innan aktierna har bjudits ut till försäljning till konsumenter. En stiftande delägarans förpliktelser och ansvar måste å andra sidan emellertid utsträckas att omfatta en sådan tidigare ägare som trots att han har avstått från delägarskapet i själva verket råder över bolaget genom att utnyttja mottagaren eller dennes efterträdare som mellanhand. Existensen av ett mellanhandsförhållande bör bedömas separat i varje enskilt fall.

Enligt 3 punkten skall byggnadsskedet upphöra först när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt alla bolagets byggnader för användning och bolaget har övergått till de aktieköpare som har förvärvat bostäderna. I stora bostadsbolag som omfattar flera byggnader kan byggnaderna tas i bruk vid olika

tidpunkter. Eftersom övergången av äganderätten enligt köpeavtal för bostadsaktier i allmänhet har anslutning till att vissa poster av köpesumman betalas och bostaden blir färdig är det möjligt att en del av bostadsköparna får full äganderätt till de bostadsaktier de köpt innan byggnadsskedet har upphört. Det är inte motiverat att försätta en konsument som har förvärvat en bostad för eget bruk i samma ställning som en stiftande delägare och pålägga honom det ansvar som följer med detta endast på den formella grund att han har fått full äganderätt till en bostadsaktie innan byggnadsskedet har upphört. Samtidigt är det dock nödvändigt att se till att inte begränsningen av definitionen av stiftande delägare ger nya möjligheter att kringgå ansvar t.ex. med hjälp av mellanhänder. Därför förslås att i 4 punkten skall ingå ett stadgande enligt vilket en konsument som genom överlåtelse har fått äganderätten till en bostadsaktie innan byggnadsskedet har upphört inte skall anses vara en stiftande delägare, om det inte görs sannolikt att denna person är mellanhand för den förre ägaren. Om det t.ex. har klarlagts att en bostad är avsedd för mottagarens eget eller hans familjemedlems bruk och att mottagaren inte under byggnadsskedet har deltagit i bolagets förvaltning på ett sätt som gör att kan därför kan anses representera den förre ägaren eller vara verksam till förmån för denne finns det i allmänhet inte skäl till någon presumtion om mellanhand. Om en privatperson har fått äganderätten till en bostadsaktie på något annat sätt än genom överlåtelse, t.ex. genom att delta i bildandet av bolaget, skall han anses vara en stiftande delägare. Med överlåtelse skall när stadgandet tillämpas jämställas familje- eller arvsrättsliga fång såsom avvittring, arv eller testamente.

Enligt 5 mom. avses med konsument en fysisk person som förvärvat en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som avses i 1 §, om förvärvet huvudsakligen sker för något annat ändamål än näringsverksamhet. Definitionen har utformats så att den så långt som möjligt motsvarar definitionen av konsument i konsumentskyddslagen.

Enligt punkten skall endast fysiska personer anses vara konsumenter. Därmed faller juridiska personer, t.ex. föreningar utanför begreppet

konsument. Till denna del motsvarar definitionen konsumentskyddslagen.

Om en bostadsaktie eller en andel i en bostadssammanslutning förvärvas för både boende och näringsverksamhet, skall köparen anses vara konsument, om köpets huvudsakliga syfte är ett bostadsförvärv. Då kan t.ex. en sådan näringsidkare anses vara konsument som ämnar använda en del av bostaden uteslutande som arbetsrum för yrkesutövningen medan större delen av bostaden används till boende. Också den kan anses vara konsument som använder alla rum i bostaden för både eget och familjens boende och yrkesutövning, så länge bostaden huvudsakligen används för boende.

En person som förvärvat en bostad huvudsakligen för näringsverksamhet skall inte vara konsument enligt 5 punkten. Det skall inte ha någon betydelse, om han förvärvat bostaden för egen eller någon annans näringsverksamhet. Med näringsverksamhet avses i detta sammanhang närmast verksamhet med bokföringsskyldighet, men också verksamhetens omfattning har betydelse vid bedömningen, oberoende av bokföringsskyldigheten. T.ex. köp av bostäder, renovering och sedan försäljning av dem kan anses vara näringsverksamhet, om det sker i tillräcklig omfattning eller är fortgående med exempelvis några bostäder per år. En person som förvärvat en bostad för att hyra ut den som bostad, kan anses vara konsument, om inte hyresverksamheten är så omfattande att den skall anses vara näringsverksamhet.

Enligt 6 mom. skall såväl fysiska som privata eller offentliga juridiska personer anses vara näringsidkare, om de yrkesmässigt säljer eller bjuder ut bostadslägenheter mot vederlag. I likhet med begreppet konsument har också begreppet näringsidkare utformats med beaktande av definitionen av näringsidkare i konsumentskyddslagen. Som näringsidkare enligt bostadsköplagen skall dock endast de anses som yrkesmässigt köper och säljer bostäder. Sådana yrkesmässigt verksamma näringsidkare är t.ex. byggnadsfirmor, entreprenadföretag och entreprenadsammanslutningar samt fastighetsmäklare. Betydelse skall dock inte endast tillmätas vad för en begränsning av verksamhetsområdet näringsidkaren har anmält t.ex. till handelsregistret, utan huvudvikten vid bedömningen skall läggas vid den egentliga verksamheten.

## 2 kap. Aktieköparens skydd under byggnads-skedet

Syftet med kapitlet är att säkerställa att över bostads- och andra aktiebolag enligt 1 kap. 2 § 2 punkten finns tillgång till tillförlitliga handlingar som beskriver företagets ekonomiska läge och byggnadsprojekt och ur vilka köparna kan få information. Dessutom innehåller kapitlet stadganden om aktieköparens ställning i bolaget, bolagets beslutsprocess samt säkerhetsarrangemangen till skydd för aktieköparens ekonomiska ställning.

Kapitlet motsvarar i hög grad det RS-system som penninginstitutet för närvarande använder på avtalsbasis. Syftet är att RS-systemet, efter vissa ändringar som 2 kap. kräver, skall kunna användas också sedan lagen trätt i kraft. Stadgandena skall tillämpas också på den bostadsproduktion som samhället finansierar, om inte annat explicit följer av respektive lagstiftning.

Såsom framgår av definitionen av byggnads-skedet i 1 kap. 2 § 3 punkten skall 2 kap. tillämpas oberoende av om det är fråga om nybyggnad eller en situation där en byggare förvärvar t.ex. hela aktiestocken i ett existerande bostadsaktiebolag eller en betydande del av den, utför ombyggnadsarbeten som till kvalitet och omfattning motsvarar nybyggande och som kräver godkännande av byggnadstill-synsmyndigheten samt medan ombyggnaden pågår bjuder ut aktier till försäljning.

1 §. *Kapitlets tillämpningsområde.* Enligt paragrafen skall 2 kap. tillämpas, om en bostadsaktie bjuds ut till försäljning till en konsument innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bolagets samtliga byggnader för användning. Därmed faller sådana bolag utanför tillämpningsområdet där inte en enda bostadsaktie bjuds ut till konsumenterna förrän byggnaderna har godkänts för användning. Utanför tillämpningsområdet faller t.ex. sådana projekt där de blivande invånarna tecknar alla bolagets aktier. Utanför tillämpningsområdet faller också sådana bolag vilkas bostadsaktier bjuds ut till försäljning till uteslutande andra än konsumenter innan byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaderna för användning. Sådana andra kan vara aktiebolag eller en annan näringsidkare inom samma bransch.

Med att bjuda ut bostadsaktier till försäljning avses här att individualiserade aktier erbjuds konsumenten på sådana villkor att

konsumenten inte utan påföljder kan dra sig ur köpet. Därför anses inte enbart reklam för bostäderna vara detsamma som att bjuda ut dem till försäljning. Om någon lämnar en option på ett visst bostadsobjekt, en viss bostadstyp eller en viss lägenhet och eventuellt också lämnar handpenning, anses detta inte vara utbudande till försäljning, om köparen fritt kan återta optionen. Om köparen däremot t.ex. förlorar handpenningen eller måste betala ersättning om han lämnar optionen eller om köparens fria rätt att lämna optionen har bundits vid en viss tid, är det fråga om utbudande till försäljning enligt denna paragraf.

Utbudande till försäljning enligt paragrafen är inte heller bankernas sedvanliga bostads-sparverksamhet, där spararen blir deponent för att förvärva en bostad åt sig själv eller sin familj och får möjlighet att skaffa en viss sorts bostad. Objektet för bostadssparandet preciseras inte när sparandet inleds och objektet kan i allmänhet också bytas senare. Den rättshandling som binder spararen ingås först när sparmålet har nåtts och banken har beviljat kredit enligt bostadssparavtalet. Om en konsument erbjuds ett avtal som kallas för bostadssparande och avtalets egentliga avsikt är köp eller förköp av en bostadsaktie, är det dock fråga om utbudande till försäljning enligt denna paragraf.

Enligt 2 mom. skall kapitlet inte tillämpas, om bolagets byggnader omfattar eller kommer att omfatta sammanlagt högst tre bostadslägenheter och det inte är fråga om ett aktiebolag. Genom detta är avsikten att sådana fastighetsaktiebolag som har bildats huvudsakligen för andra ändamål än bostadsbesittning och som kommer att ha endast ett fåtal bostadslägenheter skall falla utanför tillämpningsområdet för kapitlet. I dylika bolag skulle arrangemangen enligt 2 kap. vara oändamålsenliga. Däremot faller bostadsaktiebolag inom ramen för arrangemangen oberoende av bolagens storlek och antalet bostadslägenheter.

2 §. *Stadgandenas tvingande natur.* Enligt paragrafen skall 2 kap. vara tvingande till förmån för aktieköparen och bostads- eller motsvarande aktiebolag. Kravet på att stadgandena skall vara tvingande är nödvändigt för att aktieköparnas ställning i relation till den stiftande delägaren skall kunna tryggas tillräckligt effektivt under såväl byggnadsskedet som efter det.

Ogiltighet hos ett avtalsvillkor skall vid domstol liksom också vid konsumentklagomånden beaktas på tjänstens vägnar. Ogiltigheten skall inte heller påverkas av att köparens ställning enligt de övriga avtalsvillkoren eventuellt är bättre än enligt detta kapitel.

3 §. *Skyddsdokument.* Enligt stadgandet är det den stiftande delägarens skyldighet att se till att vissa handlingar som gäller bolaget, dess ekonomiplan och byggnads- eller ombyggnadsprojekt blir deponerade i enlighet med detta kapitel. Dessa handlingar kallas skyddsdokument. Det faktum att handlingarna existerar och hålls åtkomliga säkerställer att den som överväger att köpa en bostad har möjlighet att få sådana uppgifter om bolaget och dess ekonomi, fastigheten samt byggnads- eller ombyggnadsprojekt att han med hjälp av dem kan bedöma om förvärvet är lönsamt. Möjligheten att få uppgifter om skyddsdokumenten minskar dock inte säljarens upplysningsskyldigheter och ökar i regel inte heller köparens skyldighet att skaffa upplysningar.

En stiftande delägare är skyldig att deponera skyddsdokumenten hos en tredje part enligt vad som närmare stadgas i kapitlet. Hur handlingarna skall överlätas för deponering, deponeras samt uppdateras behandlas närmare i motiveringen till 4 §.

Enligt stadgandet skall om skyddsdokumenten stadgas genom förordning. På detta sätt är det möjligt att lätt skydda en bostadsköparens ställning, om behov eventuellt uppkommer senare samt att komplettera förteckningen med handlingar som har befunnits nödvändiga. I det utkast till förordning som bifogas propositionen räknas de skyddsdokument upp som ett bolag skall ha färdiga att deponeras senast när bolagets bostadsaktier börjas bjudas ut till försäljning till konsumenten. Förteckningen motsvarar i huvudsak skyddsdokumentsförteckningen enligt RS-systemet.

Ett aktiebolags stiftelseurkund, bolagsordningen jämte ändringar och handelsregisterutdraget över bolaget vilka alla nämns i 2 § 1 och 2 punkten i förordningsutkastet ger grundläggande uppgifter om bolaget. Av utdraget ur handelsregistret framgår de uppgifter som ett aktiebolag enligt 9 § handelsregisterlagen är skyldigt att uppgi i sin grundansökan. Till dessa hör bl.a. bolagets aktiekapital, antalet aktier, den betalda andelen av aktiekapitalet, bolagets styrelsemedlemmar samt uppgift om vilken bolagsordning som gäller. I 2 kap. 2 och

4 §§ lagen om aktiebolag finns ett stadgande om innehållet i ett aktiebolags stiftelseurkund. Om bolagsordningens innehåll finns stadganden i 2 kap. 3 § lagen om aktiebolag och när det gäller bostadsaktiebolag i 8 § lagen om bostadsaktiebolag. Av dessa handlingar framgår bl.a. rumsfördelningen i ett bostadsaktiebolag, de lägenheter och övriga lokaler som är i bolagets omedelbara besittning, grunderna för vederlaget samt arbetsfördelningen mellan bolagsstämman och bolagets styrelse.

Enligt 2 § 3 punkten i förordningsutkastet skall till skyddsdokumenten bifogas en utredning över betalningen av bolagets aktiekapital. En sådan utredning kan t.ex. vara bolagets anmälan till handelsregistret, till vilken fogas styrelsens försäkran och revisorernas intyg över att aktiekapitalet har betalats i sin helhet.

Enligt 2 § 4 punkten i förordningsutkastet skall ekonomiplanen jämte intyg över de krediter bolaget har beviljats vara skyddsdokument. Kreditgivarnas intyg skall innehålla uppgifter om kreditbeloppet, kreditvillkoren och säkerheterna.

Förordningsutkastets 3 § skall innehålla närmare stadganden om innehållet i ekonomiplanen. Ekonomiplanen är ett betydelsefullt dokument ur köparens synpunkt, eftersom han med hjälp av det kan bedöma värdet hos den bostadsaktie han har köpt och de boendekostnader han har att vänta. Ekonomiplanen är av betydelse också för den som ämnar bevilja kredit till ett bostads- eller annat motsvarande aktiebolag i byggnadsskedet, eftersom en betydande del av begränsningarna av bolagets förpliktelserätt framgår av planen. Ekonomiplanen utgör den ram inom vilken bolagets ekonomiska ansvar bestäms. Därför är det totala skuldbeloppet i ekonomiplanen också den övre gränsen för bolagets kreditfinansiering.

Enligt 3 § 1 mom. 1 punkten i förordningsutkastet skall i ekonomiplanen uppges förvärvs- eller hyreskostnaderna för bolagets byggnader samt marken, dvs. tomten. Förvärvskostnaderna för byggnaderna skall uppges i enlighet med avtalet om byggande eller ombyggnad.

Enligt 3 § 1 mom. 2 punkten i förordningsutkastet skall beträffande bolagets finansiering å ena sidan uppges kapitalet, dvs. aktiekapitalet och byggnadsfonden och å andra sidan skuldernas andel.

Till ekonomiplanen skall enligt 3 punkten i

samma moment fogas också en förteckning över skuldebrev som är intecknade i fastigheten, eller om marken är arrenderad, i arrenderätten och byggnaderna samt uppges var och i vems besittning skuldebrevet befinner sig. Med hjälp av dessa uppgifter är det möjligt att följa användningen av de säkerheter som gäller marken och därigenom att ekonomiplanen följs. En förteckning över skuldebrevet är nödvändig i synnerhet för den som förvarar skyddsdokumenten, eftersom förvararen genom förteckningen får reda på i vems besittning skuldebrevet är när skyddsdokumenten lämnas för förvaring och därefter kan övervaka att skuldebrevet endast överläts i enlighet med ekonomiplanen.

I 2 kap. 8 och 9 §§ bostadsköplagen finns särskilda stadganden om under vilka förutsättningar det är möjligt att höja det totala skuldbeloppet i ekonomiplanen eller att öka bolagets andra ansvarsförbindelser.

Enligt 3 § 1 mom. 4 punkten i förordningsutkastet skall också de lån som har beviljats bolaget samt lånegivarna, lånevillkoren och säkerheterna för lånen uppges i ekonomiplanen. Enligt 5 punkten skall bolagets försäkringar jämte villkor, försäkringsbeloppen och försäkringsgivarna nämnas i ekonomiplanen. Enligt 6 punkten skall ekonomiplanen, utöver finansieringslånen, ange också andra förpliktelser som är bindande för bolaget. Förpliktelser för vilka bolaget helt eller delvis skall svara med medel som skall uppbäras av aktieägarna. En sådan förpliktelse kan t.ex. vara en skyldighet enligt stadsplan att senare bygga bilplatser.

För köparen är det viktigt att veta vilka förutsättningar bolaget kommer att ha för sin verksamhet efter byggnadsskedet och hur stort bolagsvederlaget kommer att bli. Därför skall ett budgetförslag för räkenskapsperioden efter byggnadsskedet ingå i ekonomiplanen enligt 3 § 1 mom. 7 punkten i förordningsutkastet. Likaså skall enligt 8 punkten en utredning över träffade eller planerade avtal om kommunalteknik, service, renhållning och skötseln av andra motsvarande uppgifter samt bolagets kostnader för dessa läggas fram. Av ekonomiplanen skall enligt 9 punkten också framgå vilka aktier som har förvärvats eller enligt planerna skall förvärfvas till bolaget liksom också andelar i andra bolag. Sådana kan vara t.ex. andelar i ett garage- eller servicebolag.

De beräknade arvoden för en revisor enligt

2 kap. 21 § och en observatör av byggnadsarbetet enligt 22 § i den föreslagna lagen om bostadsköp kan ingå i ekonomiplanen. Detta är emellertid inte nödvändigt, eftersom det inte på förhand är säkert att någon revisor eller observatör väljs och eftersom bolaget i alla händelser svarar för deras arvoden, oberoende av ekonomiplanen.

Ekonomiplanen gäller bolagets förpliktelser. Utanför den faller därför t.ex. tillägg- eller ändringsarbeten som en köpare separat har beställt och betalt för en viss lägenhet.

Enligt 3 § 2 mom. i förordningsutkastet skall varje stiftande delägare och medlemmarna i bolagets styrelse styrka ekonomiplanen med sin namnteckning. Detta skall ske senast när skyddsdokumenten deponeras. Ändringar i ekonomiplanen enligt detta kapitel skall på motsvarande sätt styrkas med namnteckningar.

Ekonomiplanen är en viktig informationskälla om bolagets ekonomiska läge för parterna i ett bostadsköp. Därför bör olika bolags ekonomiplaner i så stor utsträckning som möjligt vara jämförbara. En standardutformning av ekonomiplanen gör det också lättare för den som förvarar skyddsdokumenten att fullgöra sin granskningskyldighet. Därför föreslås i 3 § 3 mom. i förordningsutkastet att miljöministeriet, som är det ministerium som ansvarar för bostadsfrågor, skall fastställa formulär för ekonomiplanen. En stiftande delägare och bolagets styrelse skall därmed vara skyldiga att göra upp ekonomiplanen enligt ett fastställt formulär.

De handlingar som nämns i 2 § 5 och 6 punkten i förordningsutkastet innehåller uppgifter om den fastighet där bolagets byggnader finns eller kommer att finnas. De uppgifter som gäller ägande- och besittningsrätten till fastigheten framgår av en kopia av registerkortet i lagfartsregistret eller av bevis från lagfarts- och inteckningsregistret samt åtkomstregistret. Besittningsrätten till en fastighet som grundar sig på arrenderätt, inteckning till säkerhet för besittningsrättighetens bestånd samt utredningar över servitut, gravationer, och andra rättigheter som gäller fastigheten eller markarrendet och byggnaderna framgår av ett gravationsbevis eller de bevis som lagfarts- och inteckningsregistret utfärdar. Vissa särskilda rättigheter som hänför sig till fastigheten samt nyttjanderättigheter och begränsningar av dem som grundar sig på myndighetsbeslut och kan jäm-



föras med servitut framgår av utdrag ur fastighetsregistret.

En stiftande delägare skall vara skyldig att lägga fram utredning också över sådana uppgifter med anknytning till 5 och 6 punkten som av en eller annan orsak inte framgår av de ovan nämnda handlingarna. En sådan uppgift är t.ex. en eventuell panträtt i en obetald köpeskilling för fastigheten.

Uppgifter som gäller byggnadsprojekt framgår av de handlingar och utredningar som nämns i 2 § 7 och 8 punkten. Byggnadsritningar skall fogas till skyddsdokumenten i den form som den myndighet som beviljar byggnadslov har godkänt dem. Sådana ritningar är bl.a. stadsplan över byggnaden och tomten, byggnadens fasadritningar, ritningar över sektioner samt planritningar över våningarna där bl.a. rumsfördelningen framgår.

Utredningen över byggsättet är en verbal utredning över olika byggnadstekniska arbeten och byggnadernas utrustning samt värmesystemet och andra motsvarande system som hör till användningen och skötseln av byggnaden.

Avtal om byggnad eller ombyggnad behöver enligt det gällande RS-systemet inte fogas till skyddsdokumenten. Nu föreslås att ett sådant avtal skall bli en obligatorisk del av skyddsdokumenten, eftersom den som förvarar dokumenten skall kunna försäkra sig om att säkerheten enligt 17 § 2 mom. är tillräckligt stor också när projektet inleds. Med avtal om byggande eller ombyggnad skall i detta sammanhang avses ett sådant huvudentreprenadavtal eller motsvarande avtal där ett bostadsaktiebolag eller något annat motsvarande aktiebolag är avtalspart. Om inget egentligt huvudentreprenadavtal träffas, utan projektet genomförs som delentreprenad, skall delentreprenadavtalen på motsvarande sätt fogas till skyddsdokumenten. Däremot behöver eventuella entreprenadavtal i andra hand inte fogas till skyddsdokumenten.

Att ett avtal inkluderas i skyddsdokumenten innebär i praktiken att avtalet skall vara skriftligt åtminstone i den mån det gäller entreprenadpriset. För att enskilda avtalsvillkor skall vara giltiga kräver stadgandet dock inte skriftlig form. Detta för att eventuella försummelse, t.ex. då vissa avtalspunkter endast har omtalats muntligen, inte skall orsaka tolkningsproblem med huruvida villkoren är ogiltiga på grund av att de inte är avfattade i skriftlig form eller inte. Till denna del blir bara

eventuella bevisfrågor problematiska och uppmärksamhet behöver inte fästas vid att den skriftliga formen har åsidosatts.

Enligt 2 § 9 punkten i förordningsutkastet skall en utredning enligt 8 punkten om de säkerheter som har ställts för avtalets fullgörande samt dessa handlingar fogas till skyddsdokumenten.

Till skyddsdokumenten hör enligt 2 § 10 punkten en utredning över att säkerhet enligt 2 kap. 19 § för den stiftande delägarens insolvens ställs på det sätt som paragrafen föreskriver.

4 §. *Granskning och deponering av skyddsdokument.* Paragrafen innehåller stadganden om deponering, granskning och uppdatering av skyddsdokument samt om vem som skall förvara dem.

Av 1 mom. framgår att depositionsbanker, andra kreditinstitut och länsstyrelserna kan förvara skyddsdokument. Depositionsbanker som avses här är affärsbankerna, sparbankerna, aktiebolagssparbankerna, andelsbankerna, kooperativa banker i aktiebolagsform samt Postbanken Ab. Övriga kreditinstitut enligt paragrafen är sådana aktiebolag, andelslag och hypoteksföreningar som avses i 1 § 1 mom. kreditinstitutslagen (1607/93) och som bedriver finansieringsverksamhet. En stiftande delägare eller ett bolag kan inte själv förvara skyddsdokumenten.

Om en depositionsbank eller något annat kreditinstitut beviljar ett bolag kredit som helt eller delvis är avsedd att betalas med medel som efter byggnadsskedet skall uppbäras av aktieägarna, är en sådan instans skyldig att förvara bolagets skyddsdokument. Det har ingen betydelse vad krediten kallas och inte heller om medlen efter byggnadsskedet uppbärs av aktieägarna som separata avgifter, som en del av bolagsvederlaget eller som extra vederlag. Banken eller kreditinstitutet skall ha rätt att vägra ta emot skyddsdokumenten endast om handlingarna inte uppfyller kraven enligt detta kapitel. När handlingarna har rättats skall de tas emot för förvaring. Om flera banker än en beviljar kredit till samma bolag, får bolaget välja vilken av bankerna som skall förvara skyddsdokumenten.

Allteftersom penningmarknaden internationaliseras är det möjligt att bostadsaktiebolag och andra jämförbara aktiebolag kan få kredit också av utländska banker som inte har kontor i Finland. Det är dock viktigt för bostadsköparen att skyddsdokumenten alltid finns till-

gängliga i Finland och, om möjligt, på bolagets hemort. Därför föreslås att den bank som förvarar skyddsdokumenten skall förvara dem i Finland. Avsikten med stadgandet är inte att förhindra förvärv av utländska krediter. Om skyldigheten att förvara skyddsdokumenten ankommer på en utländsk bank på grund av att den har beviljat kredit och denna bank inte har något kontor i Finland skall banken vara skyldig att se till att handlingarna förvaras i Finland för att de skall vara åtkomliga. I praktiken kan detta ske t.ex. så att den utländska banken med en finsk depositionsbank eller ett finskt kreditinstitut avtalar om förvaring av dokumenten. Lagen ställer inte heller några hinder för att en inhemska bank eller ett inhemskt kreditinstitut med en tredje part avtalar om att denne tar hand om uppgiften att förvara skyddsdokumenten. Det lagstadgade ansvaret för den som förvarar skyddsdokumenten ligger emellertid alltid hos den bank eller det kreditinstitut som har beviljat krediten och det kan inte genom avtal överföras på tredje man.

Depositionsbanken eller kreditinstitutet skall förvara skyddsdokumenten på bolagets hemort, om detta är möjligt utan större problem. Om banken har ett kontor på orten i fråga skall skyddsdokumenten således förvaras där, om det inte finns särskilda skäl för andra arrangemang. Vid bedömningen av arrangemangen skall uppmärksamhet alltid fästas vid hur de inverkar på köparnas möjligheter att bekanta sig med skyddsdokumenten. Av stadgandet följer å andra sidan ingen skyldighet för banken att ordna med lokal för förvaring av handlingarna och för att köparen skall kunna bekanta sig med dem på bolagets hemort, om inte sådana lokaler finns sedan tidigare.

Om ett bolag inte tar upp kredit i någon depositionsbank eller något kreditinstitut ankommer skyldigheten att förvara skyddsdokumenten och de uppgifter, skyldigheter och rättigheter som följer därav på länsstyrelsen på bolagets hemort, om inte bolaget avtalar med någon depositionsbank eller något kreditinstitut om förvaring av skyddsdokumenten. Om ett sådant avtal träffas befrias länsstyrelsen från sin förvaringsskyldighet. De föreslagna uppgifterna är nya för länsstyrelsen, vilket kräver en översyn av länsstyrelsernas arbetsordning.

I 2 mom. ingår en skyldighet att överlämna skyddsdokumenten för förvaring innan bo-

stadsaktierna bjuds ut till försäljning. Av 3 § i kapitlet följer att skyldigheten riktar sig till den stiftande delägaren. Den stiftande delägaren och den som förvarar skyddsdokumenten kan avtala om hur överlåtelsen skall ske. I praktiken skall bolag, stiftande delägare och den som skall förvara skyddsdokumenten uppenbarligen, såsom för närvarande inom RS-systemet, träffa ett särskilt avtal om förvaring av skyddsdokumenten och övriga uppgifter för förvararen samt om förvararens ersättning. Inga specialstadganden om sådana avtal föreslås ingå i lagen.

Av momentet följer att bostadsaktier inte får bjudas ut till försäljning till konsumenten innan den som skall förvara skyddsdokumenten har konstaterat att handlingarna har utarbetats korrekt och tagit emot dem för förvaring. I 24 § 2 mom. finns ett straffstadgande som gäller utbudande av bostadsaktier till försäljning innan skyddsdokumenten behörigen har lämnats i förvar. Definitionen på utbudande till försäljning finns i 1 §.

När det gäller vissa skyddsdokument kan det visa sig vara nödvändigt att avvika från huvudregeln enligt vilken alla skyddsdokument skall vara deponerade innan bostadsaktierna bjuds ut till försäljning. Detta kan vara motiverat t.ex. i fråga om sådana skyddsdokument som inte är synnerligen viktiga med tanke på köparens ekonomiska säkerhet men som, om de blir klara sent, kan fördröja marknadsföringen och utbudandet till försäljning oskäligt mycket. För dylika situationer ingår i momentet ett bemyndigande att utfärda förordning enligt vilket avsteg från huvudregeln i fråga om ett visst skyddsdokument kan göras genom förordning.

Momentet innehåller dessutom ett förtydligande stadgande om att skyldigheten att lämna skyddsdokumenten till förvararen inte gäller utredningar och inte heller säkerhetshandlingar över sådana ytterligare säkerheter som en stiftande delägare enligt 17 § är skyldig att ställa efter hand som han säljer bolagets bostäder.

Enligt 3 mom. skall skyddsdokumenten uppdateras fortgående. Detta är nödvändigt för att handlingarna skall behålla sitt informationsvärde under hela byggnadsskedet och för att bolaget skall kunna utnyttja handlingar som innehållsmässigt motsvarar verkligheten sedan bostäderna övergår i köparnas besittning.

Enligt förslaget skall förvararen utan dröjs-

mål underrättas om ändringar som gäller skyddsdokumenten eller omständigheter som framgår av dem. Det har ingen betydelse vem som ger upphov till ändringarna. Om t.ex. planen för ett byggnadskvarter ändras eller en ny gravation belastar fastigheten skall motsvarande ändring göras i skyddsdokumenten.

Om hur skyddsdokumenten skall uppdateras utfärdas närmare stadganden genom förordning. Genom förordning skall bl.a. bestämmas vilka ändringar i handlingarna som skall anmälas och vem som är anmälningsskyldig. I det bifogade förordningsutkastet föreslås att skyldigheten att uppdatera byggnadsritningar och utredningar över byggsättet preciseras. För deras del skall anmälningsskyldigheten bara gälla sådana ändringar som gäller omständigheter i anslutning till bostadsaktiebolagets underhållningsskyldighet, t.ex. ytmaterial för bolagets allmänna lokaler eller byggnader. Där emot är det inte nödvändigt att kräva att också sådana ändringar som en enskild köpare avtalar för den bostad han skall ta i bruk skall antecknas i skyddsdokumenten. I praktiken avtalas sådana ändringar direkt mellan köparen och den entreprenör som utför arbetena och därför får den stiftande delägaren inte nödvändigtvis ens kännedom om dem i den grundläggande byggnadssituationen.

Genom förordning skall också bestämmas att anmälningsskyldigheten i fråga om ändringar ankommer på den stiftande delägaren. Förordningsbemyndigandet möjliggör också att också andra än den stiftande delägaren kan åläggas anmälningsskyldighet, om det finnes ändamålsenligt.

I praktiken skall uppdateringen av skyddsdokumenten ske så att en ny handling där ändringen beaktas lämnas till den som förvarar skyddsdokumenten. Det är förvararens skyldighet att granska att den nya handlingen är behörig på det sätt som anges i 4 mom., att kräva de rättelser som eventuellt behövs och sedan foga handlingen till skyddsdokumenten. Om det inte genast är möjligt att lämna en ny handling i stället för en gammal t.ex. på grund av att det dröjer en viss tid att få handlingen av en myndighet skall det förändrade läget i alla fall på förhand anmälas till den som förvarar skyddsdokumenten. Denne skall på motsvarande sätt beakta förhandsanmälan t.ex. så att han när han lämnar upplysningar om skyddsdokumenten upplyser om läget enligt handlingarna

samt de ändringar som framgår av förhandsanmälan.

I 4 mom. finns en skyldighet för den som skall förvara skyddsdokument att granska att de handlingar som skall förvaras motsvarar de krav som har stadgats för dem. Bristfälliga handlingar får inte tas emot för förvaring, utan den stiftande delägaren skall utan dröjsmål underrättas om upptäckta brister och fel samt ges tillfälle att rätta dem. Det föreslås att närmare stadganden om den granskningsskyldighet som uppställs i momentet utfärdas genom förordning. Granskningsskyldigheten skall närmast utsträckas till sådant som framgår av själva handlingarna. Den som tar emot handlingarna skall granska att

- 1) handlingar, för vilka formulär har fastställts, har utarbetats enligt formuläret,
- 2) handlingarna, i synnerhet avtal, anmälningar och försäkringar är behörigen under-tecknade,
- 3) handlingarna innehållsmässigt uppfyller stadgade minimivillkor och
- 4) de uppgifter som ingår i handlingarna inte är sinsemellan motstridiga.

Av den som förvarar skyddsdokumenten förutsätts sedvanlig omsorg. Hans granskningsskyldighet kan inte utsträckas att omfatta en ändamålsenlighetsbedömning av byggnadsprojekt, granskning av byggnadstekniska omständigheter och det kan inte heller krävas att han i detalj utreder att de uppgifter som ingår i handlingarna är riktiga. Förvararen skall emellertid ingripa i klara fel och motstridigheter t.ex. om skuldebrev som är intecknade i bolagets förmögenhet utgör säkerhet för sådana skulder som inte framgår av ekonomiplanen. Om ansvaret för den som förvarar skyddsdokumentet föreslås stadgat i 16 §.

Avsikten är inte att genom stadgandena i kapitlet begränsa möjligheterna för den bank som beviljar kredit att kräva bolaget på sådana utredningar som inte framgår av de handlingar som nämns i 3 §. Banken kan fortsättningsvis ställa grundligare utredningar som villkor för sin kreditgivning. På grund av stadganden som gäller banksekretess måste särskilt avtalas med den stiftande delägaren och bolaget om att eventuellt foga sådana utredningar till skyddsdokumenten.

I momentet ingår en skyldighet för den som förvarar skyddsdokumenten att granska att de säkerheter som har ställts med anledning av byggande och köp av bostadsaktier uppfyller

kraven i 17 §. Detta är möjligt att följa genom att de säkerheter som har ställts i avtalet om byggande eller ombyggnad jämförs med entreprenadsumman samt med de köpesummor som anges i de köpebrev som har delgivits enligt 11 § 1 mom.

Den som förvarar skyddsdokumenten skall meddela den stiftande delägaren och bolaget om brister i skyddsdokumenten eller säkerheterna och uppmana dem att avhjälpa bristerna. Om bristerna inte har avhjälpits inom rimlig tid, skall den som förvarar skyddsdokumenten meddela detta till aktieköparna. Det är sedan deras sak att vidta de åtgärder de anser att bör vidtas.

Skyddsdokumenten är bolagets egendom. De skall därför när byggnadsskedet upphör återlämnas till bolaget.

5 §. *Utlämnande av uppgifter i skyddsdokumenten.* Syftet med stadgandet är att säkerställa att de som behöver information har möjlighet att få upplysningar om skyddsdokumenten. De som kan behöva information är den stiftande delägaren, aktieköparen, revisorn samt den som planerar att köpa aktier eller att ta emot aktier som pant.

Om det finns flera stiftande delägare kan en stiftande delägare behöva information om de handlingar en annan stiftande delägare har överlämnat för att försäkra sig om att de skyldigheter som ställts i lag eller genom avtal har fullgjorts. Detta är viktigt i synnerhet då de stiftande delägarna är oense om bolagets förvaltning. En revisor enligt 21 § kan behöva uppgifter ur skyddsdokumenten för att kunna sköta sitt uppdrag. En bostadsaktieköpare kan också efter köpslutet behöva uppgifter om skyddsdokumenten för att kunna övervaka hur byggnadsprojektet utvecklas och att villkoren i köpeavtalet fullgörs. I samband med pantsättning av bostadsaktier behöver kreditgivaren å sin sida uppgifter för att fastställa aktiernas värde som säkerhet.

På grund av 10 § är det skäl för den som under byggnadsskedet ämnar bevilja ett bostadsaktiebolag eller annat motsvarande aktiebolag enligt 2 kap. kredit eller företa andra rättshandlingar med det att ta reda på vilka begränsningar av bolagets rätt att ingå förpliktelser som följer av ekonomiplanen. Därför måste han ha möjligheter att få uppgifter om bolagets ekonomiplan.

Uppgifter om skyddsdokumenten lämnas i praktiken antingen muntligen, t.ex. i telefon

eller skriftligen eller genom att låta den som behöver uppgifterna bekanta sig med handlingarna i fråga. På begäran kan också kopior av skyddsdokumenten lämnas samt intyg över skyddsdokumentens innehåll. Om kostnaderna för intyg och kopior stadgas i 7 §.

6 §. *Förvaring och överlåtelse av aktiebrev och skuldebrev.* Enligt det föreslagna 1 mom. ankommer uppgiften att trycka aktiebrev på den som förvarar skyddsdokumenten. Så är det möjligt att försäkra sig om att rätt mängd aktiebrev trycks och att det inte tillverkas duplikat av aktiebrev. Aktiebrev kan tryckas enligt de önskemål på utseende som bolaget framställer men för själva tryckningen svarar förvararen. Förvararen får bland godkända tryckerier välja var aktiebolagets aktiebrev trycks. Enligt förordningen om bostadsaktiebolag (811/91) kan för tryckning godkännas ett tryckeri som har utrustning som lämpar sig för säkerhetstryckning samt ett sådant övervaknings- och kontrollsystem och även i övrigt ett sådant säkerhetssystem som förhindrar tryckning av två eller flera aktiebrev ur en och samma aktiegrupp samt missbruk av tryckapparatur, tryckmaterial och färdiga tryckalster. Finansministeriet fattar på ansökan beslut om godkännande av ett tryckeri för tryckning av bostadsaktiebolags aktiebrev.

Till de uppgifter som ankommer på den som förvarar skyddsdokumenten hör förvaring av aktiebrev eller eventuella interimisbevis till dess att de sedan byggnadsskedet har upphört kan överlåtas till köpare, andra ägare eller panthavare. På det sättet kommer den stiftande delägaren inte alls åt aktiebrev under byggnadsskedet och kan därför inte heller pantsätta dem i strid med ekonomiplanen. Motsvarande princip iaktas också inom det gällande RS-systemet. Förvararen skall lämna panthavarna ett intyg över att han förvarar aktiebrev.

I 2 mom. finns stadganden om till vem den som förvarar skyddsdokumenten skall överlåta de aktiebrev han har förvarat sedan byggnadsskedet har upphört och vilka förutsättningarna för överlåtelsen är. Enligt stadgandet får förvararen inte utan samtycke av säljaren överlåta ett aktiebrev till en köpare förrän det har utretts att köparen har fullgjort sin skyldighet att betala köpesumman samt eventuella andra jämförbara förpliktelser enligt köpeavtalet, såsom t.ex. överlåtitt besittningen till den aktielägenhet han ger i utbyte till säljaren samt aktiebrevet för den lägenheten. Avsikten är att

skydda säljarens rätt till avtalsenlig motprestation. Den som förvarar skyddsdokumentet kan överlåta aktiebrevet till köparen efter att han har fått säljarens samtycke. Om säljaren vägrar ge sitt samtycke utan närmare motivering eller om säljaren inte svarar på förfrågan, kan förvararen överlåta aktiebrevet till köparen, om köparen t.ex. med ett kvitto visar att han har betalt den avtalsenliga köpesumman samt eventuella andra prestationer i anknytning till avtalet mellan säljaren och köparen som säljaren har meddelat förvararen. Om säljaren inte ger sitt samtycke och som grund för sin vägran ger motiverade skäl, får förvararen inte överlåta aktiebrevet förrän tvisten har bilagts eller avgjorts genom en lagakraftvunnen domstolsdom.

Den som förvarar skyddsdokumentet får uppgifter om köpesumman ur köpebrevet och dessa skall med stöd av 15 § 1 mom. delges förvararen. Förvararen är inte skyldig att granska om sådana avgifter som inte har avtalats i köpebrevet hör till köpet. Det ligger i säljarens eget intresse att meddela förvararen om sådana avgifter för att de skall beaktas när förvararen bedömer om köparen har fullföljt avtalet.

Om aktiebrevet har pantsatts skall det överlämnas till panthavaren när byggnadsskedet upphör. Om det finns flera än en panthavare, är den berättigad att få aktiebrevet som har den bästa förmånsrätten. Av allmänna panträttsliga principer följer att pantborgenären i fråga är skyldig att förvara aktiebrevet också för de pantborgenärers räkning som har sämre förmånsrätt. Förvararen kan bedöma prioriteringsordningen på grundval av de skriftliga pantavtal han har fått del av med stöd av 15 § 1 mom. i detta kapitel. När förvararen överläter ett aktiebrev till en panthavare skall han samtidigt ge honom uppgifter om de övriga panthavare i förhållande till vilka den panthavare som får aktiebrevet i sin besittning har en sådan förvaringsskyldighet som nämndes ovan. Nödvändiga uppgifter är åtminstone de andra pantborgenärernas namn och adresser samt uppgifter om skuldbeloppen och den inbördes prioriteringsordningen.

Den som förvarar skyddsdokumentet skall också låta bli att överlämna ett aktiebrev som han förvarar när det uppstår en tvist om förmånsrätten till aktien. Då skall förvararen hålla den aktie som tvisten gäller i sin besittning för den panthavares räkning som antingen

genom avtalet eller en lagakraftvunnen dom konstateras vara den rätte ägaren eller berättigad att få panten i sin besittning. Sådana situationer kan uppkomma t.ex. om en aktieägare avlider under byggnadsskedet.

Osålda aktier skall sedan byggnadsskedet har upphört överlåtas till sina ägare, i allmänhet till den stiftande delägaren, om de inte har pantsatts. I så fall skall aktierna överlåtas till panthavarna.

Paragrafens 3 mom. gäller förvaring och överlåtelse av skuldebrev. Enligt stadgandet skall de skuldebrev som har in-tecknats i bolagets fastighet eller i arrenderätten till marken och byggnaderna och som inte enligt ekonomiplanen utgör säkerhet för bolagets skulder överlämnas till den som förvarar skyddsdokumentet. Om skuldebrevet behövs som säkerhet under byggnadsskedet kan den som förvarar skyddsdokumentet överlämna skuldebrevet i kreditgivarens besittning, bara han först försäkrat sig om att krediten följer ekonomiplanen. Att använda bolagets egendom som säkerhet för en främmande skuld skall inte tillåtas. Om ett skuldebrev frigörs under byggnadsskedet skall det överlåtas till den som förvarar skyddsdokumentet.

För närvarande är det vanligt att RS-banken förvarar alla in-tecknade skuldebrev också på de andra kreditgivarnas vägnar och för deras räkning. En fördel med arrangemanget är att alla skuldebrev under hela byggnadsskedet finns i samma banks besittning. Det föreslagna stadgandet utgör inget hinder för ett sådant arrangemang.

7 §. *Arvoden för förvararens uppdrag.* Förvaring av skyddsdokument samt flera andra av de skyldigheter den som förvarar skyddsdokument har enligt detta kapitel medför kostnader. Enligt förslaget skall förvararen ha rätt att få en skälig ersättning för att han låter trycka aktiebrev, förvarar skyddsdokument, aktiebrev och skuldebrev, för den förteckning som nämns i 15 §, utfärdar intyg och kopior som anknyter till skyddsdokumentet samt för andra uppgifter enligt detta kapitel. Utan särskild ersättning skall han dock ordna med möjlighet att bekanta sig med skyddsdokumentet samt ge muntlig information. Inga särskilda stadganden om arvodets storlek eller fastställelsegrund föreslås. Utgångspunkten är att arvoden i regel skall täcka de kostnader systemet medför. Det finns inga hinder för att arvoden kunde ge den som förvarar skyddsdokumentet en viss vinst. Vinst



är dock inte systemets primära syfte, särskilt med beaktande av att systemet till en del tjänar även de kreditgivarintressen som förvararen av skyddsdokumenten har. Arvodena till länsstyrelsen och bostadsstyrelsen skall bestämmas enligt lagen om grunderna för avgifter till staten (150/92) med självkostnadspris för prestationerna som utgångspunkt.

Aktiebolaget skall betala arvodet för tryckning av aktiebrev, förvaring av aktiebrev, skyddsdokument och skuldebrev samt för förande av förteckningen över de rättshandlingar som gäller aktierna. För kopior och intyg skall den betala som begär dem.

8 §. *Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen.* I 1 mom. begränsas bolagets möjligheter att under byggnadsskedet ta upp kredit, ställa sin förmögenhet som säkerhet eller vidta andra rättshandlingar eller ingå förbindelser. Enligt stadgandet kan bolaget under byggnadsskedet ingå förbindelser och fullgöra dem endast i enlighet med ekonomiplanen. Syftet är att skydda bostadsköpare och panthavare från sådana åtgärder av den stiftande delägaren som kan försvaga deras ekonomiska eller rättsliga ställning.

Om verkningarna av att inte följa ekonomiplanen stadgas i 10 §. Enligt den är en rättshandling som i strid med ekonomiplanen har företagits för bolagets räkning inte bindande för bolaget, om motparten kände eller borde ha känt till att rättshandlingen kränkte bolagets ekonomiplan. Bolagets motpart skall ha undersökningsplikt i förhållande till innehållet i ekonomiplanen och han skall därför vanligen anses ha känt till innehållet i den ekonomiplan som finns hos den som förvarar skyddsdokumenten.

I 2 mom. nämns de grunder med stöd av vilka bolagets ekonomiplan kan ändras så att det sammanlagda skuldbeloppet höjs eller andra ansvarsförbindelser ökas. Beroende på fallet behövs antingen alla aktieägares eller en del av aktieägarnas samtycke till ändringarna. En föreslagen ändring måste uttryckligen specificeras. Därför är det inte nog med t.ex. ett öppet förhandssamtycke som har fogats till köpeavtalet.

Enligt 1 punkten är det möjligt att ändra ekonomiplanen, om alla aktieägare samtycker till ändringen. Med tanke på bevisfrågan i stridiga situationer föreslås att samtycket skall ges skriftligen.

Enligt 2 mom. är det möjligt att ändra

ekonomiplanen också i de fall som nämns i 39 § 3 mom. lagen om bostadsaktiebolag, om alla de aktieägare som betalningsskyldigheten gäller skriftligen samtycker till den skriftliga ändringen. Enligt det nämnda stadgandet i lagen om bostadsaktiebolag kan bolagsstämman besluta om att företa en sådan grundlig förbättring eller renovering som syftar till att höja boendestandarden enbart i de lägenheter som aktieägarna besitter så att de motsvarar sedvanliga anspråk, om det samtidigt besluts att de aktieägare som önskar att åtgärden i fråga skall vidtas i deras lägenheter betalar bolagsvederlag för att betala kostnaderna för åtgärden. Det är fråga om ett dylikt projekt t.ex. om en del av köparna vill ha kabeltelevisionanslutning i sina lägenheter och detta kräver att byggnadens centralantennät ändras.

Hänvisningen till 39 § 3 mom. lagen om bostadsaktiebolag innebär att ett beslut om ändring av ekonomiplanen i ovan nämnda fall skall fattas på en bolagsstämma för aktieköparna. Av ordalydelsen framgår dessutom att så länge som inte en enda aktie har sålts, kan de stiftande delägarna ändra ekonomiplanen utan de begränsningar som anges här.

I 3 mom. krävs att en ändring av ekonomiplanen meddelas den som förvarar skyddsdokumenten och alla aktieägare innan de rättshandlingar som ändringen gäller företas. Detta är nödvändigt för att aktieägarna och de som planerar köp i ett så tidigt skede som möjligt skall få kännedom om omständigheter som kan ha betydande inverkan på deras ekonomiska situation. En förhandsuppgift ger också köparen en verklig möjlighet att försöka förhindra att rättshandlingen företas, om den skulle kränka de rättigheter de har enligt köpeavtalet. Samtidigt blir då den skada som de eventuellt lider mindre än om rättshandlingen redan hade vidtagits.

9 §. *Ändring av ekonomiplanen utan samtycke av aktieköparna.* Paragrafen innehåller stadgandet om höjning av beloppet av de skulder och ansvarsförbindelser som har upptagits i ekonomiplanen utan särskilt samtycke av aktieägarna. Enligt förslaget är en höjning möjlig bara på de grunder som nämns i lagen och under förutsättning att villkoren i 2 mom. uppfylls. Gemensamt för de situationer det blir fråga om som grunder för höjningen är att de står utanför den stiftande delägarens påverkningsskyldigheter och att de är svåra att förutspå.



Paragrafens stadganden skall vara uttömmande och de skall tolkas snävt.

Enligt 1 mom. 1 punkten kan det som grund för en höjning bli fråga om en lagändring, ett myndighetsbeslut eller oförtusbart och övermäktigt hinder som har drabbat byggnadsarbetet och som enligt avtalet om byggande eller ombyggnad innebär att bolaget är skyldigt att betala ett högre pris. Förhöjningsgrunden har bundits till att entreprenadavtalet innehåller ett sådant förhöjningsvillkor och att bolaget på grund av villkoret faktiskt tillfogas tilläggskostnader. Dessutom krävs att ett myndighetsbeslut eller ett övermäktigt hinder för byggnadsarbetet är orsak till höjningen av byggnadskostnaderna och att det inte med fog kan krävas att det övermäktiga hindret förutsågs. Stadgandet har utarbetats med tanke på de förhöjningsgrunder som nämns i de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader (YSE 33 och 35 §§). Om ett entreprenadavtal inte har träffats enligt dessa eller motsvarande villkor, utan enligt sådana villkor där bolaget är skyldigt att betala en förhöjning av entreprenadsumman på lösare grunder än vad som krävs enligt förevarande stadgande, skall ett villkor i ett entreprenadavtal enligt vilket entreprenadsumman höjs inte ge rätt att ändra ekonomiplanen med stöd av denna paragraf. Av 10 § följer å andra sidan att betalningen av en entreprenadhöjning som byggs på andra villkor än sådana som avses i förevarande stadgande inte är bindande för bolaget.

Det kan bli fråga om en ändring av ekonomiplanen med stöd av 1 punkten t.ex. om byggnadsarbetet drabbas av en naturkatastrof eller om ett myndighetsbeslut ändrar byggnadsbestämmelser med för kort varsel med tanke på byggnadsprojektets ekonomisk-tekniska planering så att en dyrare byggnadsmetod än planerat måste tillgripas.

Enligt 2 punkten kan förhöjningsgrunden också beakta en sådan enligt lag tillåten förändring av penningvärdet som enligt villkoren i entreprenadavtalet innebär att bolaget är skyldigt att betala ett högre pris. Såsom ovan är förhöjningsgrunden också i detta sammanhang bunden till att entreprenadavtalet innehåller motsvarande förhöjningsvillkor och att bolaget på grund av villkoret drabbas av verkliga tilläggskostnader. Dessutom krävs att höjningen beror på att en i lag tillåten ändring av penningvärdet beaktas. Den gällande lagen om begränsning av användningen av indexvill-

kor (1384/92) förbjuder i princip användningen av indexvillkor. Enligt 4 § kan statsrådet dock besluta att vissa typer av indexvillkor får användas vid byggnadsentreprenader som varar i minst 12 månader. Statsrådet utfärdade den 30 december 1992 ett beslut om användningen av indexvillkor i byggnadsentreprenadavtal (1553/92). Beslutet har senast ändrats genom statsrådets beslut av den 30 december 1993 (1572/93). I de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader finns motsvarande förhöjningsgrund.

Enligt 3 punkten kan en ändring av ekonomiplanen också bero på en lagändring eller ett myndighetsbeslut som ökar andra förpliktelser för bolaget än de som nämns i 1 och 2 punkten men som inte kunde beaktas när ekonomiplanen utarbetades. Det skall alltså vara fråga om en annan ekonomisk tilläggsbörda än en som beror på en oförtusbart höjning av byggnadskostnaderna för projektet i fråga (1 punkten) eller en höjning av entreprenadsumman som i enlighet med indexvillkoren har sin grund i en allmän stegring av byggnadskostnaderna (2 punkten). En sådan situation är för handen t.ex. om en fastighet som bolaget besitter drabbas av en ny skatt under byggnadsskedet eller om bolaget genom ett myndighetsbeslut som bygger på nya stadganden åläggs en skyldighet att skaffa en säkerhetsanordning för byggnaden eller att vidta andra åtgärder på fastigheten som medför kostnader.

Enligt 2 mom. är ändringar av ekonomiplanen enligt 1 mom. möjliga endast om det i köpebrevet uttryckligen sägs att omständigheten i fråga berättigar till att ändra ekonomiplanen. I praktiken innebär stadgandet att säljaren kan överföra kostnadsstegringarna enligt 1 mom. på aktieköparna endast om köparna behöri gen har informerats om möjligheterna till höjning.

Enligt 3 mom. skall en ändring av ekonomiplanen som baserar sig på paragrafen göras och meddelas den som förvarar skyddsdocumenten utan dröjsmål efter att den förpliktelse som ligger till grund för ändringen har uppstått. Alla aktieägare skall också utan skäligt dröjsmål underrättas om ändringen. Endast ett meddelande om att en ändring sker är inte tillräckligt, utan av meddelandet skall alltid också innehållet av och grunderna för ändringen framgå.

10 §. *Ogiltighet hos rättshandlingar som strider mot ekonomiplanen.* I 1 mom. finns stad-

ganden om verkningarna av rättshandlingar som har företagits i strid med ekonomiplanen och 8 och 9 §§. Avtal, rättshandlingar av annat slag eller kredit som har upptagits i strid med ekonomiplanen eller 8 och 9 §§ om villkoren för ändring av ekonomiplanen är inte bindande för bolaget, om borgenären eller någon annan part i rättshandlingen visste eller borde ha vetat att gärningen stod i strid med 8 och 9 §§. Av förevarande paragraf framgår dessutom uttryckligen att den som inleder ett avtalsförhållande med bolaget under byggnadsskedet är skyldig att ta reda på vilka begränsningar i rättshandlingsförmågan bolaget har enligt ekonomiplanen. Avtalsparten skall alltså på eget initiativ med den som förvarar skyddsdokument utreda ekonomiplanens innehåll, om han inte vill riskera att ett avtal som han träffar eller någon annan rättshandling inte är bindande för bolaget. Om t.ex. en kredit som beviljas ett bostadsaktiebolag inte följer ekonomiplanen utan innebär otillåten tilläggs-kredit för bolaget, kan kreditgivaren inte åberopa avtalet i fråga. Också den som under byggnadsskedet levererar byggnadsmaterial till bolaget skall innan han träffar något avtal försäkra sig om att det uttryckligen ankommer på bolaget att anskaffa materiel och inte såsom normalt är på byggherren.

Av stadgandet om tillämpningen av 1 § följer att stadgandena i 2 kap. blir tillämpliga först sedan en bostadsaktie har butjudits till försäljning till en konsument. Därmed gäller den skyldighet att göra sig underrättad som nämns i paragrafen endast rättshandlingar som företas efter denna tidpunkt. En stiftande delägare svarar gentemot aktieköparen för att den ekonomiplan som har lämnats till den som förvarar skyddsdokumentet motsvarar verkligheten och att den innehåller alla bolagets förbindelser.

Om bolaget redan har fullgjort en förbindelse som enligt detta moment inte är bindande för bolaget skall motparten återbetala en sådan prestation, t.ex. betalningen av en skuld som har tagits upp i strid med ekonomiplanen, till bolaget.

I 2 mom. finns ett stadgande för den händelse att bolaget på något annat sätt än genom att vidta nya rättshandlingar i strid med 8 och 9 §§ har fullgjort prestationer på grund av förbindelser som inte har beaktats i ekonomiplanen och som inte enligt 9 § berättigar till en ändring av den. Exempel på en sådan situation

är att entreprenadavtalet ursprungligen innehöll villkor enligt vilka bolaget under vissa förutsättningar åläggs en extra betalningsskyldighet på andra grunder än den som nämns i 9 §. En prestation på grund av ett sådant villkor skall återbetalas till bolaget på de villkor som nämns i 1 mom., dvs. om mottagaren visste eller på grund av skyldigheten att skaffa upplysningar enligt 1 mom. eller annars borde ha vetat att prestationen avvek från ekonomiplanen och inte hade sin grund i 9 §.

11 §. *Överlåtelse och pantsättning av aktier.* Paragrafen innehåller stadganden om överlåtelse och pantsättning av bostadsaktier. Enligt 1 mom. skall köpeavtalet göras upp skriftligen om en stiftande delägare säljer en bostadsaktie under byggnadsskedet. Om det görs på något annat sätt än i skriftlig form är avtalet inte bindande för köparen. Om formföreskrifterna inte iakttas betyder detta inte i sig att avtalet är ogiltigt. Formföreskrifterna gäller inte de köp av bostadsaktier som sluts i byggnadsskedet och i vilka säljaren inte är stiftande delägare. Ett köp av bostadsaktier har dock vanligen en så stor ekonomisk betydelse för parterna att skriftlig form torde vara det avslout vanligaste i praktiken.

Enligt förslaget skall ett köpeavtal inte heller vara bindande för köparen innan sådan säkerhet som i 17 § krävs för fullgörande av byggnadsavtal och köpeavtal har ställts. Säkerhets-handlingarna hör till de skyddsdokument som enligt 4 § skall överlämnas till den som förvarar skyddsdokumentet redan innan aktier bjuds ut till försäljning. Förevarande stadgande kan alltså bli tillämpligt, om en aktie i strid med kraven i 4 och 17 §§ har sålts innan tillräcklig säkerhet har ställts.

Enligt förslaget skall en stiftande delägare utan dröjsmål delge den som förvarar skydds-dokumentet köpeavtalet. Om detta försummas skall påföljden vara att avtalet upphör att vara bindande för köparen. I princip skall köpet genast vara bindande för den stiftande delägaren och för köparen senast när den stiftande delägaren har ställt sådan säkerhet för att det kommer att fullgöras som avses i 17 §. Om en stiftande delägare dock fördröjer att delge köpeavtalet till den som förvarar skydds-dokumentet upphör köpeavtalet att binda köparen. Dröjsmål med delgivningen skall inte i sig leda till att köpeavtalet blir ogiltigt. Köparen kan dock befrias från avtalet genom att åberopa den stiftande delägarens dröjsmål. Om del-

givning och registrering av överlåtelse finns stadganden i 15 §. Dessutom finns i 24 § 1 mom. ett straffstadgande om underlåtelse att fullgöra anmälningsskyldigheten.

Enligt 2 mom. kan närmare föreskrifter om innehållet i ett köpeavtal enligt 1 mom. utfärdas genom förordning. Miljöministeriet kan också fastställa formulär för dylika köpeavtal. Ett formulär som miljöministeriet har fastställt skall omfatta de omständigheter som skall avtalas för varje köp som har slutits under byggnadsskedet. Förslaget kräver dock inte att ett köpeavtal träffas på en standardblankett.

I 3 mom. har som skydd för köparen utarbetats specialstadganden om pantsättning av bostadsaktier under byggnadsskedet. Pantsättning skall ske skriftligen. Försummelse av formföreskrifterna medför ogiltighet. Skriftlig form är också för närvarande förhärskande. En stiftande delägare förbjuds också att pantsätta en aktie beträffande vilken köp har slutits samt att sälja en aktie som är pantsatt. Om säljaren har handlat i strid med dessa förbud är panträtten i regel utan verkan i förhållande till köparen. I 24 § 1 mom. finns dessutom ett straffstadgande som gäller om säljaren är stiftande delägare.

Begränsningarna av rätten att pantsätta bostadsaktier utesluter alltså panthavarens godtrosskydd och ålägger den som planerar att ta emot en pant en tämligen omfattande utredningsskyldighet. I praktiken torde begränsningarna betyda att det är svårt för en stiftande delägare att pantsätta en bostadsaktie under byggnadsskedet. Aktien är emellertid den stiftande delägarens egendom och han har rätt att använda den som säkerhet så länge som den inte är såld. I praktiken kan dock bara den som har möjlighet att följa slutande av köpeavtal för bostadsaktier och som kan övervaka att aktien frigörs och ersätts av någon annan behörig säkerhet före köpslutet utan större risk hålla aktier i pant. Dessa begränsningar av panträtten är nödvändiga för att det skall vara möjligt att undvika rättsförluster för köparna vilka tidigare i praktiken har förekommit i samband med vissa byggnadsföretags konkurser.

Undantagsvis kan det förekomma situationer där det ligger i köparens intresse att en aktie som har sålts till honom används som pant för någon annan skuld än hans egen. Därför innehåller momentet ett stadgande enligt vilket köparen skriftligen kan samtycka till att en

aktie pantsätts för främmande skuld. Samtycket skall vara uttryckligt och individualisera den fordran som är föremål för panträtten. En universalpant skall inte vara giltig.

Ogiltighetspåföljderna i paragrafen gäller endast sådana överlåtelser mot vederlag, dvs. köpe- och bytesavtal, som en stiftande delägare har slutit. Detta innebär framför allt att utanför stadgandena om ogiltighet i fråga om pant faller såväl gåvor som fång som grundar sig på arv eller giftorätt. Den som genom ett sådant förvärv har fått aktier får således inte skydd enligt paragrafen.

I 4 mom. föreslås att en särskild panträtt till den aktie som är föremål för köpeavtalet och som är oberoende av besittning skapas för aktieköparna. Panträtten skall omfatta den återbetalningsfordran som gäller köpesumman och den upplupna räntan enligt 4 kap. 36 § 1 mom. Panträtten uppkommer i den i praktiken så vanliga situationen att den stiftande delägaren förbehåller sig äganderätten till den aktie han har sålt till dess hela köpesumman har betalats.

12 §. *Betalningskonto för köpesumman.* Enligt 1 mom. skall en stiftande delägare för ett bolag i byggnadsskedet öppna ett konto på vilket köpesummorna för aktierna betalas in och genom vilket den betalningstrafik som gäller bolagets byggnads- eller ombyggnadsprojekt sker. Så säkerställs att varje erlagd betalningspost bokförs på bostadsaktiebolagets konto. Det är inte tillåtet att sköta betalningstrafiken genom den stiftande delägarens eget konto eller genom att ett gemensamt konto för flera byggnadsprojekt öppnas, utan ett separat konto måste öppnas för varje bolag som befinner sig i byggnadsskedet. Ett separat konto för varje projekt minskar risken att de köpesummor som flutit in på kontot av misstag används för finansieringen av fel byggnadsprojekt. Motsvarande kontopraxis iaktas också för närvarande inom RS-systemet.

När en depositionsbank förvarar skyddsdokumentet skall kontot öppnas i den banken. Om någon annan än en depositionsbank förvarar skyddsdokumentet, skall kontot öppnas i en depositionsbank som den som förvarar skyddsdokumentet har godkänt.

Enligt 2 mom. skall köpesumman för aktierna för säljarens räkning betalas in på ett dylikt konto. En stiftande delägare skall anvisa köparna att betala in betalningsposterna på detta konto. Köpesummor som har betalats in

på kontot får inte användas för ändamål som är främmande i förhållande till byggnads- eller ombyggnadsprojektet, såsom t.ex. andra byggnadsprojekt eller till betalning av räkningar som den stiftande delägaren har för annan företagsverksamhet. Den som förvarar skyddsdokumenten har ingen uttrycklig skyldighet att övervaka betalningar som går ut från kontot. Om de medel som finns på kontot emellertid med förvararens kännedom används ändamål som är främmande med tanke på byggnadsprojektet, kan skadeståndsskyldigheten också gälla den som förvarar skyddsdokumenten.

Stadgandet hindrar inte den stiftande delägaren att för eget bruk lyfta försäljningsvinster som han har fått genom bostadsaktieköp från kontot.

13 §. *Förbud mot utmätning av sålda aktier och fordringar som grundar sig på köp.* Till köp av bostadsaktier som sluts under byggnadsskedet anknyter nästan som regel ett äganderättsförbehåll med stöd av vilket aktierna förblir säljarens egendom till dess vissa poster av köpesumman har betalats. Äganderättsförbehållet fungerar som ett säkerhetssystem vars syfte är att säkerställa säljarens fordran. Från köparens synpunkt är det å andra sidan viktigt att bostadsaktier inte kan utmätas för säljarens skuld efter köpslutet, för i praktiken måste köparen betala största delen av köpesumman innan äganderätten övergår. Därför föreslås i 1 mom. att ett särskilt förbud mot utmätning stadgas enligt vilket en bostadsaktie som en stiftande delägare har sålt inte får mätas ut för den stiftande delägarens skuld, även om denne med stöd av ett äganderättsförbehåll har äganderätt till aktien.

Syftet med det i 2 mom. stadgade förbudet mot att utmäta en fordran som grundar sig på aktieköp är att säkerställa att de köpesummor som köparna skall betala skall kunna användas till att färdigställa byggnadsobjektet också för den händelse att den stiftande delägaren inte på grund av insolvens kan uppfylla sina egna skyldigheter enligt lagen om aktiebolag mot bolaget.

Om en stiftande delägare blir insolvent och det är fråga om grynderentreprenad, dvs. om att den stiftande delägaren samtidigt är entreprenör, är situationen i allmänhet den att köparen med stöd av 4 kap. 9 § har rätt att häva köpet på grund av att det finns vägande skäl att anta att överlåtelsen av bostäderna kommer att fördröjas väsentligt. Om en aktie-

köpare häver köpet, upphör den stiftande delägarens fordran som gäller den återstående köpesumman varvid naturligtvis också möjligheten att utmäta den upphör. Om det är fråga om grynderbyggnad dvs. om att den stiftande delägaren har ingått ett entreprenadavtal med en särskild entreprenör, beror inverkan av den stiftande delägarens insolvens bl.a. på vilka påföljder den stiftande delägarens insolvens har med hänsyn till entreprenadavtalet. Om entreprenadavtalet hävs uppkommer i allmänhet — på samma sätt som när det är fråga om grynderentreprenad — en rätt att häva köpet med stöd av 4 kap. 9 § på grund av förväntat dröjsmål.

Detta stadgande får betydelse när den stiftande delägarens insolvens inte leder till att aktieköpet hävs. Om den stiftande delägaren blir föremål för utmätning och det blir aktuellt att utmäta fordran på den resterande delen av köpesumman för aktieköpet är utmätning möjligt endast om det har utretts att den stiftande delägaren inte enligt lagen om aktiebolag har skulder till bostadsaktiebolaget. Utom obetalt aktiekapital kan en sådan skuld också vara en skadeståndsskuld till bolaget enligt 15 kap. lagen om aktiebolag.

14 §. *Verkningar av en stiftande delägares konkurs.* Paragrafen innehåller stadganden om den inverkan den stiftande delägarens konkurs har på de aktieköpeavtal som den stiftande delägaren har slutit.

Enligt 1 mom. skall den stiftande delägarens konkursbo utan ogrundat dröjsmål avgöra om det vill tillträda de aktieköpeavtal som den stiftande delägaren inte ännu har fullgjort. Om konkursboet tillträder köpeavtalen, vilket vid grynderentreprenad också kräver att det omfattar entreprenadavtalet, är de förpliktelser som följer av avtalen och av att de eventuellt bryts en s.k. massaskuld, dvs. en skuld som skall betalas med konkursboets medel före konkursborgenärernas fordringar. Aktieköparna och bostadsaktiebolaget tryggas därtill av säkerheten under byggnadsskedet enligt 17 §.

Om den stiftande delägarens konkursbo enligt 1 mom. utan ogrundat dröjsmål meddelar att den tillträder ett köpeavtal som har slutits, har aktieköparen ingen rätt att häva köpet på grund av konkursen, utom om det finns särskilda skäl att förmoda att överlåtelsen av bostaden fördröjs väsentligt. Då kan rätten att häva uppkomma med stöd av 4 kap. 9 §.

Utgångspunkten i det föreslagna stadgandet

är att det i allmänhet ligger i köparnas intresse att ett konkursbo tillträder ett köp, dvs. slutför ett byggnadsprojekt. Att överföra byggherrens uppgifter på köparna skulle innebära en extra börda för dem och är därför i allmänhet inte det bästa alternativet ur deras synpunkt sett. Det är således inte nödvändigt och inte heller ändamålsenligt att i en konkursituation ge köparna en automatisk rätt att häva köpet, utan hävning skall kunna komma i fråga endast om konkursboet inte tillträder köpet eller om det finns särskilda skäl att förmoda att byggnadsarbetet fördröjs väsentligt.

Om ett konkursbo inte inom den tid som föreskrivs i 1 mom. meddelar att det tillträder köpet har aktieköparna två alternativ:

Det första alternativet framgår av 2 mom. Enligt det får köparen häva köpet. Enligt 12 § 3 mom. har köparen panträtt i den aktie han har köpt som säkerhet för återbetalningen av de poster av köpesumman han har betalt, jämte avkastningsränta. När det gäller skadeståndsyorkanden har köparen skydd i säkerheten för byggnadsskedet enligt 17 §. Denna säkerhet står till förfogande också till den del köparen eventuellt inte återfår de förskott på köpesumman som han har betalt med stöd av den ovan nämnda panträtten på grund av att aktiernas värde genom den stiftande delägarens konkurs inte motsvarar de betalda förskotten jämte ränta. Såsom framgår av 17 § 4 mom. skall säkerheten för byggnadsskedet dock endast användas subsidiärt för att betala en aktieköparens ersättningskrav eller återbetalningsfordran: primärt är avsikten att säkerheten skall täcka skador som bostadsaktiebolaget orsakas av att byggnadsavtalet inte fullgörs. Samma stadganden tryggar köparen också i den situation som nämndes i 1 mom. där den stiftande delägarens konkursbo har tillträtt köpet men hävningsrätt uppkommer för köparen med stöd av 4 kap. 9 §.

Det andra alternativet framgår av 3 och 4 mom. De aktieköpare som vill slutföra projektet utan den stiftande delägaren kan göra det med stöd av specialstadgandena i dessa moment.

Enligt 3 mom. övergår rätten att med stöd av sålda aktier utöva beslutanderätt i bostadsaktiebolaget genast till de aktieköpare som inte häver köpet. Beslutanderätten med stöd av de aktier som eventuellt fortfarande är osålda eller beträffande vilka köpet hävs utövas av konkursboet, till dess aktierna realiserats.

I 4 mom. finns stadganden om ekonomisk avräkning mellan den stiftande delägarens konkursbo och de aktieägare som inte häver köpet. Var och en av dessa aktieköpare skall betala den resterande köpesumman till konkursboet i den mån aktiernas värde överskrider de förskott köparen har betalt när kursen inleddes. Aktiernas värde vid den tidpunkt då kursen inleddes är i väsentlig mån beroende av i vilket skede byggnadsarbetet då är. Därför är det inte möjligt att utarbeta detaljerade stadganden om hur aktiernas värde skall bestämmas, utan saken måste avgöras separat i varje enskilt fall. Äganderätten till aktierna övergår till köparna när de betalas. En fordran som bygger på köp av den stiftande delägaren hör dock inte till konkursboet, till den del bostadsaktiebolaget med stöd av lagen om aktiebolag har en fordran hos den stiftande delägaren. Principen är till denna del densamma som i 13 § 2 mom.

För den händelse att ett tillräckligt antal aktieköpare i enlighet med 3 och 4 mom. vill kvarstå i projektet, även om den stiftande delägarens konkursbo inte har tillträtt köpet, tryggar säkerheten för byggnadsskedet enligt 17 § bostadsaktiebolaget i fråga om de tilläggs-kostnader som krävs för att fullgöra entreprenaden. Likaså står säkerheten för byggnadsskedet till förfogande för den händelse att den stiftande delägaren har sådana skulder till bostadsaktiebolaget enligt lagen om aktiebolag som inte kan kvittas i enlighet med 4 mom. Dessutom står säkerheten för byggnadsskedet till förfogande — om den räcker till sedan den skada bolaget har orsakats har täckts — för den händelse att de förskott köparna har betalt överskrider aktiernas värde vid tidpunkten för avräkning enligt 3 mom. samt för den händelse att en eventuell försening av projektet medför skada för aktieköparna.

15 §. *Registrering av rättshandlingar som gäller en aktie.* I 1 mom. förpliktas den stiftande delägaren att delge den som förvarar skydds-dokumentet det köpeavtal han har slutit i fråga om en bostadsaktie eller den pantförbindelse som gäller aktien. Delgivningsskyldigheten gäller köpeavtalet också om suspensiva villkor eller äganderättsförbehåll ingår i det. Likaså skall föravtal om aktieköpet delges. Som en sanktion för den stiftande delägarens delgivningsskyldighet finns ett hot om straff i 24 § 1 mom. Dessutom sägs att en aktieöverlåtelse enligt 11 § 1 mom. upphör att binda



köparen, om inte delgivningen har skötts utan dröjsmål. Aktieköparen skall på motsvarande sätt delge förvararen det avtal genom vilket han överlåter vidare de rättigheter som köpeavtalet med den stiftande delägaren medför. I ett sådant avtal är den stiftande delägaren i allmänhet inte part och han får inte alltid genast kännedom om avtalet. Därför kan han inte heller åläggas någon delgivningsskyldighet. Inget hot om straff skall heller därför fungera som sanktion.

De delgivningsskyldigheter som har nämnts gäller den som överlåter en aktie och den som avger en pantförbindelse. Av momentet framgår dock att också den som tar emot en överlåtelse eller pant av eget intresse själv kan delge den som förvarar skyddsdokumentet överlåtelseavtalet eller pantförbindelsen. Den som delgivningsskyldigheten gäller är trots det alltid skyldig att försäkra sig om att delgivningen har skett.

Till delgivningen anknyter betydande rättsverkningar, såsom att köpeavtalet slutligt blir bindande för köparen och hur förmånsrätten för panten fastställs. Därför kräver delgivningen att ett exemplar eller en styrkt kopia av köpeavtalet eller pantförbindelsen tillställs den som förvarar skyddsdokumentet. Detta är nödvändigt inte bara för rättssäkerheten, utan också för att förvararen skall få uppgifter om alla de villkor för rättshandlingen som det är nödvändigt att känna till för att han skall kunna sköta sin uppgift. Delgivning av köpeavtal och pantförbindelser kan lämpligast skötas så att ett extra exemplar av handlingarna sätts upp och dessa överlämnas till den som förvarar skyddsdokumentet.

Enbart en anmälan om att en rättshandling har ingåtts utan att den handling som då har satts upp överlämnas är alltså inte tillräckligt som grund för en anteckning i förteckningen enligt 3 mom. Det vore dock ändamålsenligt att t.ex. en preliminär anteckning i förteckningen görs på grundval av en muntlig anmälan, för att de som behöver upplysningar om förteckningens innehåll i ett så tidigt skede som möjligt skall kunna få veta att det är skäl att närmare utreda läget. Den slutliga förteckningsanteckningen kräver dock att den anmälan som ligger till grund för den preliminära anteckningen följs av att handlingarna över rättshandlingen delges. Rättsverkningarna av delgivningen skall kopplas till denna egentliga delgivning av handlingarna.

Det föreslås att i 2 mom. stadgas att panträtten uppkommer vid den tidpunkt då pantförbindelsen delges den som förvarar skyddsdokumentet. Det har då ingen betydelse om panthavaren, gäldenären eller pantsättaren sköter delgivningen. Om flera panter belastar samma aktie bestäms deras inbördes förmånsrätt enligt anmälningstidpunkten. Ett undantag utgör den panträtt som uppkommer med stöd av lag om vilken det stadgas i 2 kap. 11 § 4 mom. En sådan panträtt anses uppkomma när förvararen delges ett köpeavtal med ett äganderättsförbehåll.

Det har ansetts vara ändamålsenligt att koncentrera övervakningen av pantsättningar hos den som förvarar skyddsdokumentet eftersom det hör till förvararens uppgift att låta trycka aktiebrev och att förvara dem till dess byggnadsskedet upphör. Då förvaras aktiebrev koncentrerat för alla panthavares räkning. Med hjälp av specialstadgandet om hur en panträtt uppkommer kan också eventuella oklarheter om vart pantanmälan skall riktas i olika situationer av efterpantsättning. Interimsbevis för aktier och andra motsvarande bevis, t.ex. RS 5-intyget inom RS-systemet, behövs inte nödvändigtvis heller eftersom förvararens förteckning enligt 3 mom. visar att en panträtt existerar. Å andra sidan finns det inte heller framdeles något uttryckligt hinder för att sådana intyg används.

Enligt 3 mom. skall den som förvarar skyddsdokumentet föra en separat förteckning över de rättshandlingar som riktar sig mot varje enskild bostadsaktie. Av den skall framgå alla de överlåtelser, transporter av aktiernas överlåtelseavtal, pantsättningar, utmätningar, kvarstader samt försäljnings- och skingringsförbud som gäller aktierna. Transaktionerna skall antecknas i förteckningen i den följd som de har anmälts till den som förvarar skyddsdokumentet. Det skall i regel inte krävas att förvararen tar ställning i eventuella kollisionssituationer. En rättshandling som strider mot förbuden i 11 § 3 mom. får dock inte antecknas i förteckningen, om inte aktieköparens samtycke samtidigt företes. Anteckningen skall strykas ur förteckningen när det t.ex. på grundval av ett avtal eller en lagakraftvunnen dom har blivit klart att rättshandlingen har förfallit eller att anteckningen annars är oskäligen.

Med hjälp av förteckningen kan den som förvarar skyddsdokumentet bl.a. hålla reda på



egendomsförhållandena för bostadsaktier samt övervaka förbudet att sälja en pantsatt aktie och att pantsätta en såld aktie som i 11 § 3 mom. åläggs den stiftande delägaren. Enligt 4 mom. skall också aktieköparna samt de som behöver uppgifter för att köpa eller ta emot en aktie som pant utan hinder av sekretessförpliktelsen kunna få upplysningar ur förteckningen. En aktieköpare kan ha behov av att övervaka att inte den stiftande delägaren kommer åt att pantsätta den aktie för vilken ett överlåtelseavtal har slutits. Den som planerar att ta emot en pant har i allmänhet behov av att reda ut vilken hans ställning blir i förhållande till andra panthavare. Den som planerar att köpa en aktie skall å sin sida ha en möjlighet att reda ut om aktien belastas av en pant, utmätning eller någon säkerhetsåtgärd enligt utsökningslagen. Det skall dock märkas att köparens möjlighet att bekanta sig med förteckningen inte på något sätt minskar säljarens upplysningsskyldighet. Rätten att få uppgifter gäller i varje enskilt fall de aktier som är föremål för den planerade rättshandlingen.

16 §. *Ansvar för den som förvarar skyddsdokument.* Den som förvarar skyddsdokument skall enligt paragrafen vara skyldig att ersätta den skada han har vållat när han har fullgjort uppgifterna enligt detta kapitel, om han inte visar att han har iakttagit vederbörlig aktsamhet. Ett förfarande som kan medföra skadeståndsansvar kan komma i fråga t.ex. när förvararen försummar sin skyldighet att göra en anteckning om en överlåtelse eller pantsättning i den förteckning som avses i 15 § 3 mom., ge en felaktig uppgift om ett skyddsdokument eller ta emot ett bristfälligt skyddsdokument enligt vad som nämdes i 4 § 4 mom. Med stöd av det föreslagna stadgandet svarar förvararen däremot inte för att byggandet lyckas tekniskt eller ekonomiskt t.ex. vid entreprenörens eller byggherrens konkurs och inte heller för meningsskiljaktigheter om priset.

Förvararen kan vålla skada genom sin verksamhet eller genom försummelse både gentemot dem han står i avtalsförhållande till och mot utomstående. Det föreslagna stadgandet skall gälla vardera fallet. På grund av 2 § kan förvararen inte genom avtal begränsa sitt skadeståndsansvar i förhållande till aktieköparen eller till bostads- eller motsvarande aktiebolag.

Ansvar et skall vara ansvar på grund av vållande med omvänd bevisbörda. Den som förvarar skyddsdokumenten skall befrias från

ansvar, om han kan visa att han har iakttagit vederbörlig aktsamhet.

Enligt stadgandet i 2 mom. kan skadeståndstalan mot den som förvarar skyddsdokumenten väckas senast inom tre år efter att den som har rätt till skadestånd fick kännedom om skadan. Stadgandet gäller skadeståndstalan som såväl aktieägare som andra intressenter väcker.

17 §. *Säkerhet för fullgörande av avtal om byggande och avtal om köp av bostadsaktier.* Det föreslås att i paragrafen skall ingå stadganden om den säkerhet som skall ställas för att byggnads- eller ombyggnadsavtal samt avtal om köpeavtal fullgörs.

Enligt det RS-system som bankerna följer ställer säljaren också för närvarande aktieköparen säkerhet, tio procent av beloppet, för den händelse att säljaren inte fullgör sina skyldigheter enligt köpeavtalet. Det föreslås att RS-säkerheten ersätts med en lagstadgad säkerhet enligt denna paragraf som till sin struktur påminner om den säkerhet som hänför sig till de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader. Säkerhetens storlek skall bestämmas med hjälp av två jämförande uppgifter så att säkerheten alltid skall uppgå till minst tio procent av totalbeloppet av köpesummorna för aktierna, men redan när byggnadsskedet börjar till minst fem procent av entreprenadsumman eller motsvarande pris i avtalet om byggande eller ombyggnad. Säkerheten skall följa de avtal om aktieköp som har slutits så att summan vid varje tidpunkt är minst tio procent av det sammanlagda beloppet av köpesummorna för de sålda aktierna. I lag och förordning som har utfärdats med stöd av lag skall stadgas om minimi- men inte maximibeloppen för säkerheten.

Enligt 1 mom. skall en stiftande delägare vara skyldig att se till att säkerhet ställs i enlighet med stadgandena i paragrafen. Det är synnerligen viktigt för bolaget och aktieköparna att säkerheten är sådan att den vid behov utan svårighet kan tas i bruk. Därför kan endast bankdepositioner, bankgarantier eller för ändamålet lämpliga försäkringar, t.ex. kreditförsäkringar komma i fråga. Förteckningen i momentet skall vara uttömmande så att t.ex. ett annat aktiebolags aktier, fastighetsinteckningar eller skuldebrev av privatpersoner inte skall godkännas som säkerhet. De stiftande delägarna skall själva kunna avgöra vilket av de lagstadgade säkerhetsalternativen de väljer.

Enligt förslaget skall säkerhet ställas till

förmån för bostadsaktiebolaget eller motsvarande annat aktiebolag och för aktieköparna. Säkerheten skall gälla för att säkerställa att både avtalet om byggande eller ombyggnad och aktieköpeavtalen mellan den stiftande delägaren och aktieköparna fullgörs. Dessutom skall säkerheten gälla både till förmån för bolaget och aktieköparna för att säkerställa bolagets ekonomiska ställning enligt ekonomiplanen. I 4 mom. finns ett stadgande om den förmånsrätt som gäller när säkerheten skall utnyttjas.

Säkerhetshandlingarna skall tillställas den som förvarar skyddsdocumenten. Förvararen skall följa att säkerheterna fortgående motsvarar de krav som ställs i lagen. Om säkerheten enligt köpeavtalet har fastställts till ett högre belopp än det minimibelopp som krävs i lagen, skall den som förvarar skyddsdocumenten beakta avtalets innehåll när han övervakar att de säkerheter som har ställts är tillräckliga.

Enligt 2 mom. skall säkerheten vid den tidpunkt då byggnadsskedet inleds vara minst fem procent av entreprenadpriset enligt avtalet om byggande eller ombyggnad. I sitt minimibelopp motsvarar denna säkerhet den del av den säkerhet som den som utför byggnadsarbetet enligt de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader (YSE 4 §) är skyldig att ställa för att entreprenaden skall fullgöras. Om byggnadsprojektet genomförs utan att ett huvudentreprenadavtal sluts, t.ex. som flera delentreprenader, skall den säkerhet som behövs sänkas i motsvarande mån på grundval av summan av entreprenadpriserna i delentreprenadavtalen. Efter det inledande skedet skall säkerhetens belopp bedömas enligt köpesummorna i avtalen om aktieköp. Säkerheten skall vid varje tidpunkt motsvara minst tio procent av det sammanlagda beloppet av köpesummorna för de sålda aktierna. I praktiken innebär detta att om säkerhetens belopp inte genast är tillräckligt stort för att motsvara det förhöjda kravet på säkerhet som blir aktuellt efter hand som försäljningen framskrider, skall säkerhetens belopp ökas i samband med att aktieköp görs från och med att det sammanlagda beloppet av köpesummorna överskrider entreprenadpriset i entreprenadavtalet. Den föreslagna minimisäkerheten motsvarar till beloppet den säkerhet som skall ställas för aktieköpare inom det RS-system som bankerna följer.

Avsikten är att säkerheten skall täcka i synnerhet de extra kostnader som bolaget får

om en entreprenör inte förmår fullgöra sitt avtal och det därför blir nödvändigt att sluta ett nytt avtal med en annan entreprenör. Enligt bedömningarna skall den föreslagna säkerhetsnivån i normala fall vara tillräcklig för att täcka dessa kostnader samt i någon mån också eventuella skadeståndsfordringar. Huruvida den allmänna nivån på säkerheten är tillräcklig hänger dock samman med bl.a. det allmänna ekonomiska läge som råder vid varje enskild tidpunkt och med marknadssituationen inom byggbranschen. För att det skäligen skall vara möjligt att trygga aktieköparnas ställning också i situationer då de föreslagna säkerheterna av normal nivå allmänt taget visar sig vara för små, föreslås att momentet skall omfatta ett stadgande enligt vilket säkerheten genom förordning kan höjas så att den blir större än den minimisäkerhet som krävs för byggnadsskedet. I motsvarande mån kan miniminivån åter, om omständigheterna ändras, sänkas till den miniminivå som anges i förevarande paragraf. Förändrade krav på säkerheten skall endast gälla projekt där skyldigheten till arrangemang enligt detta kapitel inleds efter att det ändrade säkerhetskravet har trätt i kraft.

Säkerheten för byggnadsskedet kan inte upphöra förrän tre månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. På detta sätt får aktieköparna tillräckligt lång tid på sig att undersöka byggnaden och bostadslägenheterna och att besluta, om säkerheten kan frigöras och samtidigt förvandlas till säkerhet för tiden efter byggnadsskedet enligt 3 mom. Att säkerhetens existens binds till byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd att ta byggnaden i bruk innebär att den tre månaders tidsgräns som hänför sig till att säkerheten frigörs, i ett bolag med flera byggnader, där byggnaderna tas i användning vid olika tidpunkter, löper individuellt för varje byggnad.

Säkerheten för tiden efter byggnadsskedet enligt det föreslagna 3 mom. skall motsvara säkerheten under den s.k. årsgarantitiden som för närvarande bygger på entreprenadavtalet, men den skall till sitt belopp vara minst två procent av det sammanlagda beloppet av köpesummorna för de sålda aktierna. Den minitid under vilken säkerheten skall gälla kommer också att vara längre än säkerheten under årsgarantitiden. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock i högst 15 månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt

byggnaden för användning. Det skall också vara möjligt att stadga om miniminivån för säkerheten för tiden efter byggnadsskedet på samma sätt som i 2 mom. stadgas om den minimisäkerhet som krävs för byggnadsskedet.

Det föreslagna 4 mom. innehåller stadganden om i vilken ordning olika skador kan täckas med säkerheterna. Den tio procents säkerhet som enligt RS-systemet skall ställas gäller separat till förmån för varje enskild aktieköpare. Ett sådant arrangemang säkerställer i första hand den enskilde köparens möjlighet att dra sig ur köpet och till skadestånd om det uppstår störningar i den stiftande delägarrens prestationer. Då är det i synnerhet i fall som gäller grynderentreprenad, där säkerheterna för entreprenadavtal kan vara nominella, risk för att det inte står tillräckligt medel till buds för att täcka de tilläggskostnader som orsakas av att byggnadsarbetet måste slutföras med hjälp av en annan entreprenör. Följden kan bli att byggnadsprojektet inte avslutas, vilket å sin sida väsentligt sänker värdet på bolagets aktier och medför skada i synnerhet för de köpare som önskar slutföra projektet.

Förslaget utgår från att det primära målet för säkerheterna under byggnadsskedet skall vara att byggnadsarbetet slutförs. I allmänhet ligger det i alla aktieköparens intresse att byggnadsarbetet vid behov med hjälp av säkerheterna förs så långt som möjligt. Då har bolagets aktier ett högre värde för alla aktieköpare än vad de skulle ha om arbetet som en följd av brist på medel måste läggas ned för att en del av aktieköparna vill dra sig ur köpet och använda säkerheten till att täcka sina egna skadeståndsfordringar. I enlighet med detta mål gäller säkerheterna i första hand för att täcka den skada som bolaget har orsakats av att entreprenadavtalet inte har fullgjorts eller av byggfel i de delar av byggnaden som bolaget är skyldigt att underhålla. Den överskjutande delen kan användas till att säkerställa aktieköparnas skadeståndsfordringar.

Om säkerheten inte räcker till för att täcka alla skadestånd som aktieköparna skall få måste det avgöras hur skadestånden skall delas. Förslaget har utgått från att säkerheten i första hand och i proportion till reparationskostnaderna skall användas till att täcka kostnader för att avhjälpa fel. Detta innebär bl.a. att kostnaderna för att avhjälpa fel i allmänhet skall ersättas före andra skadeståndsfordringar. Efter att kostnaderna för att avhjälpa fel har

betalats skall de återstående medlen enligt förslaget användas till att betala andra skadestånd enligt vad som är skäligt, med hänsyn till storleken och arten av den skada som varje aktieköpare har vållats och omständigheterna i övrigt. Utöver storleken och arten av den skada som varje aktieköpare har vållats bör hänsyn tas t.ex. till om någon skada är sådan att aktieköparens försäkring betalar ersättning. Aktieköparna kan naturligtvis sinsemellan avtala hur säkerhetsbeloppet delas mellan de skadelidande.

18 §. *Frigörande av säkerhet.* Det föreslås att i paragrafen stadgas om förfarandet vid frigörande av säkerheter enligt 17 §. Utgångspunkten enligt 1 mom. är att eftersom säkerhet skall ställas både till förmån för aktiebolaget och aktieköparna behövs såväl bolagets som köparnas samtycke till att säkerheten frigörs. Enligt 17 § skall både säkerheten för byggnadsskedet och säkerheten för tiden efter byggnadsskedet gälla till dess de frigörs. Därför får inte villkoren för säkerheten vara sådana att säkerheten automatiskt upphör att gälla efter en viss tid. Inte heller ett villkor enligt vilket säkerheten upphör att gälla kan godkännas, om inte uttryckliga krav har framställts på grundval av säkerheten. I 2 och 3 mom. finns stadganden för den händelse att någon har vägrat frigöra säkerheten oskäligt och utan motivering.

Säkerheten för byggnadsskedet skall enligt 17 § 2 mom. gälla i minst tre månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. För att den som förvarar skyddsdokumenten och i vars besittning säkerheterna är, skall kunna övervaka att också detta villkor uppfylls, skall förvararen, utöver samtycket till att säkerheten frigörs, tillställas en utredning över att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. T.ex. granskningsprotokollet där byggnadstillsynsmyndighetens godkännande och tidpunkten för godkännandet framgår är en sådan utredning.

Syftet med stadgandena om säkerhet är att säkerställa att aktieköparna får en reell möjlighet att försäkra sig om att den stiftande delägaren har fullgjort sitt köpeavtal i enlighet med avtalsvillkoren. Därför måste det anses vara ett oskäligt förfarande från aktieköparens synvinkel att för att äganderätten till aktierna skall övergå eller bostaden överlämnas i köparens besittning ställa som villkor att säkerheten frigörs. Ett uttryckligt stadgande om att ett

sådant avtalsvillkor inte kommer i fråga har inte ansetts nödvändigt, utan man har utgått från att den allmänna möjligheten enligt 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättsens område att inte beakta ett oskäligt avtalsvillkor är tillräcklig för den händelse att sådana avtalsvillkor förekommer i praktiken.

När beslutet att frigöra säkerheten för byggnadsskedet fattas kan aktiebolaget fortfarande vara i den stiftande delägarens besittning. Då kan frigörandet av säkerheten för bolagets del visa sig vara en ren formalitet. Därför bör varje aktieköpare ha en möjlighet att för egen del förhindra att säkerheten frigörs, om han anser att villkoren i hans köpeavtal inte har fullgjorts på behörigt sätt, t.ex. när det gäller att slutföra byggnadsarbetet. Enligt principen i 2 mom. kan en enskild aktieköpare dock förbjuda att säkerheten frigörs högst till den del det är fråga om den del av säkerheten som motsvarar hans andel av hela säkerhetsbeloppet enligt köpeavtalet. Då kan hela säkerhetsbeloppet sänkas så att det motsvarar den andel av det ursprungliga säkerhetsbeloppet som det sammanlagda beloppet av de köpesummor utgör som de aktieköpare som har vägrat ge sitt samtycke har betalt. Om alla aktieköpare vägrar frigöra säkerheten, kan säkerhetsbeloppet inte sänkas även om aktiebolagets styrelse fattar beslut om det.

Det skall genom förordning vara möjligt att stadga om miniminivån för den sänkta säkerheten på samma sätt som för miniminivån för säkerheten för byggnadsskedet enligt 17 § 2 mom.

Om bolaget eller en aktieköpare har vägrat att för egen del frigöra säkerheten eller en del av den, skall den stiftande delägaren och bolaget eller aktieköparen först reda ut meningsskiljaktigheterna om säkerheten genom inbördes förhandlingar och vid behov komma överens om nödvändiga åtgärder. I 3 mom. finns ett stadgande för den händelse att parterna inte når en lösning i en säkerhetstvist. Enligt momentet kan den stiftande delägaren inhämta samtycke att frigöra säkerheten av en domstol, om samtycke att frigöra säkerheten har vägrats utan fog eller om samtycket inte kan inhämtas utan oskäligt dröjsmål t.ex. för att bolaget eller köparen inte är villiga att förhandla om saken eller en enskild köpare inte, trots försök, kan nås. Det kan anses att samtycke att frigöra säkerheten har vägrats

oskäligt t.ex. om inga skäl har angivits och inte heller anges när saken behandlas av domstolen.

I stället för att föra en tvist om frigörande av säkerhet till domstol kan den behandlas av konsumentklagonämnden. Vardera parten kan föra tvisten till nämnden, som skall inhämta nödvändiga utredningar och pröva, om det finns grunder för att inte frigöra säkerheten. Nämndens beslut får emellertid inte samma rättsverkan som en dom, dvs. varken laga kraft eller exigibilitet. För att behandlingen i nämnden inte endast skall blir ett mellanskede som fördröjer avgörandet i tvisten föreslås i 4 mom. ett särskilt stadgande om bolagets och aktieköparens skadeståndsskyldighet i det fall att de i strid med nämndens beslut utan fog vägrar att frigöra en säkerhet. Stadgandet är inte ett försök att i praktiken göra nämndens beslut likvärdigt med en domstols dom, utan endast att poängtera att skadeståndsskyldighet kan följa av att avgörandet oskäligt fördröjs. Till de skador som skall ersättas hör främst kostnaderna för att säkerheten hålls i kraft.

Huruvida det är oskäligt att vägra frigöra en säkerhet prövas i varje enskilt fall av domstolen. Om målet avgörs till bolagets eller aktieköparens nackdel också i domstolen medför detta inte automatiskt skadeståndsskyldighet, om sådana skäl har kommit fram i målet som har motiverat en domstolsbehandling trots att beslut i ärendet har fattats av nämnden.

19 §. *Säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet.* Det föreslås att paragrafen skall innehålla stadganden om säkerhet som den stiftande delägaren skall ställa för den händelse att han på grund av insolvens inte kan fullgöra sina skyldigheter att avhjälpa byggnadsfel som riktas mot honom med stöd av avtalen om aktieköp, ett avtal om byggande eller ombyggnad eller denna lag. Jämfört med RS-systemet är den föreslagna säkerheten ny.

Enligt 1 mom. skall den stiftande delägaren svara för att säkerhet ställs. Säkerheten skall ställas innan bostadsaktierna bjuds ut till försäljning på det sätt som detta kapitel anger. De handlingar som gäller säkerheten skall vara skyddsdokument och de skall överlämnas till den som förvarar skyddsdokumenten. Den som förvarar skyddsdokumenten skall kontrollera att behörig säkerhet har ställts.

Enligt förslaget skall säkerhet, liksom säkerheterna enligt 17 §, ställas till förmån för både bostadsaktiebolaget och aktieköparna. För sä-

kerhetstagarna är det nödvändigt att säkerheten vid behov kan tas i bruk utan svårighet. Därför skall säkerheten vara en för ändamålet lämplig säkerhet eller bankgaranti eller någon annan garanti som uppfyller de villkor miljöministeriet har fastställt. Det sistnämnda alternativet gör det möjligt att som säkerhet enligt denna paragraf använda sådana borgensförbindelser som t.ex. byggnadsfirmor eller grupper av borgensmän bestående av byggherrar utfäster. För att säkerhetsvärdet för dylika borgen skall tryggas, fastställer miljöministeriet dock minimivillkor bl.a. för borgensmännens soliditet. Närmare villkor för grupper av borgensmän skall fastställas genom beslut av miljöministeriet.

Säkerheten gäller tills tio år har förflutit sedan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Detta innebär samtidigt att, om bostadsbolaget har flera byggnader som har godkänts för användning vid olika tidpunkter, bestäms säkerhetens giltighetstid individuellt för varje byggnad.

I 2 mom. finns stadganden om säkerhetsställarens ansvar för den händelse att den stiftande delägaren inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet. Säkerhetens giltighetstid och säkerhetsgivarens ansvarsperiod inleds i princip samtidigt som byggnadsskedet, men säkerheten är såga vilande och kan tillgripas bara när den stiftande delägaren har blivit insolvent. Den stiftande delägarens insolvens kan visas t.ex. genom att verksamheten upphör eller genom konkurs eller också så att den stiftande delägaren trots försök faktiskt inte kan träffas. Säkerheten skall också vara sekundär i förhållande till andra säkerheter som den stiftande delägaren har ställt: bostadsbolaget och aktieköparna skall primärt tillgripa säkerheter enligt 17 § och först om dessa visar sig vara otillräckliga kan den del som inte har ersatts täckas av säkerheten enligt denna paragraf, om det gäller kostnader för byggnadsfel och reparation av byggnadsfel. Det är skäl att observera att även om det på grund av den stiftande delägarens insolvens blir aktuellt att använda säkerheten redan under byggnadsskedet, kan säkerheten inte användas för att täcka av den stiftande delägarens insolvens förorsakade, försvarliga tilläggskostnader för att slutföra byggarbetena.

Enligt förslaget kan säkerheten användas för att täcka försvarliga kostnader för att utreda ett byggnadsfel i ett aktiebolags bostads-, förvarings- eller serviceutrymmen och för att

reparera felet samt de skador som felet har åsamkat byggnaden. Det saknar betydelse och felet har uppdagats innan den stiftande delägaren blev insolvent eller först efter det.

Det är av kostnadsskäl nödvändigt att sätta en skälig övre gräns för säkerhetsställarens ansvar. Enligt förslaget skall den övre gränsen fastställas genom förordning. Så kan säkerhetsyrkanden för nya byggnadsobjekt ses över flexibelt med beaktande av t.ex. den allmänna utvecklingen för reparationskostnaderna för byggfel. Enligt utkastet till förordning som bifogas propositionen kan säkerhetsställarens ansvar begränsas så att det uppgår till högst 25 procent av byggnadskostnaderna enligt entreprenadavtalet eller något annat motsvarande avtal för byggnadsprojektet i fråga. För att säkerhetsvärdet skall bevaras justeras den övre gränsen varje kalenderår i enlighet med byggnadskostnadsindex.

Det föreslagna stadgandet definierar de minimikrav som ställs på en säkerhet. Det finns inga hinder för att en stiftande delägare med tanke på sitt felansvar ställer en mera täckande säkerhet än vad stadgandet förutsätter. T.ex. de byggnadsfelsförsäkringar som vissa försäkringsbolag erbjuder kan med smärre villkorsändringar tillämpas på förutsättningarna i stadgandet, om det gäller försäkringsgivarens ansvar i det fall att försäkringsstägaren inte längre kan fullgöra sina skyldigheter. Dessutom kan dylika försäkringar ersätta kostnader för byggnadsfel och avhjälpande av byggnadsfel, även om den stiftande delägare som har tagit försäkringen fortfarande kan fullgöra sina skyldigheter, men försäkringsgivarens ansvarstid till denna del eventuellt inleds först några år efter det att byggnaden har tagits i bruk.

20 §. *Aktieköparstämma*. Det föreslås att aktieköpare som under byggnadsskedet i allmänhet inte ännu äger aktien och därför inte är behöriga att nyttja sin beslutanderätt i bolaget skall få rätt att välja en revisor (20 §) och en observatör av byggnadsarbetet (21 §) för att på köparnas vägnar följa hur byggnadsprojektet framskrider. För dessa val skall aktieköparna kallas till en stämma enligt denna paragraf. Stämman skall utan dröjsmål sammankallas, om överlåtelseavtal har slutits för minst en fjärdedel av bolaget bostäder. Sammankallandet skall ske bevisligen. I lagen nämns kallelse med rekommenderat brev som ett lämpligt förfarande. Skriftlig form krävs inte nödvändigtvis, varför en muntlig kallelse också är



möjlig. Bolagets styrelse är dock vid behov skyldig att visa att mötet har sammankallats lagenligt.

Vid aktieköparstämman medför de aktier som berättigar till varje enskild lägenhet en röst. Detta kan bl.a. motiveras med att systemet är enkelt samt med att vid stämman förrättas framför allt sådana personal som varje aktieköpare i princip har lika stort intresse att övervaka.

Aktieköparstämman är obligatorisk. Vid behov kan bolagets styrelse också sammankalla aktieköparstämman vid andra tillfällen. T.ex. en ändring av ekonomiplanen enligt 8 § 3 mom. kräver aktieköparnas medverkan och diskussionerna om ändringen kan föras koncentrerat vid en stämma. Då skall vid sammankallandet iaktas det förfarande som nämns i 1 mom.

I 2 mom. föreslås ett stadgande om hur aktieköparstämman kan sammankallas om bolagets styrelse under byggnadsskedet inte fullgör sin skyldighet enligt 1 mom. att sammankalla aktieköparstämman. Enligt förslaget kan en styrelsemedlem, bolagets revisor, en aktieägare eller aktieköpare kräva att stämman sammankallas. Kallelse skall sökas hos länsstyrelsen på bolagets hemort, som skall bemyndiga sökanden att sammankalla stämman på bolagets bekostnad. Det föreslagna stadgandet motsvarar principerna i 9 kap. 8 § 2 mom. lagen om aktiebolag och 32 § i lagen om bostadsaktiebolag.

21 §. *Revisor vald av aktieköparna.* En revisor enligt 1 mom. skall väljas utöver bolagets egentliga revisorer och hans mandat skall vara till utgången av den första räkenskapsperioden efter att byggnadsskedet har upphört, oberoende av vad bolagsordningen säger om antalet revisorer och mandatperioden. Revisorn skall ha samma behörighet och skyldigheter som bolagets egentliga revisor och på honom skall i övrigt tillämpas, med undantag för de avvikelser som nämndes ovan, vad som gäller för den revisor som bolagsstämman väljer. Om kompetenskrav och jäv för revisorer stadgas i 65-66 §§ lagen om bostadsaktiebolag.

Revision enligt paragrafen skall vara fortgående. Revisorns befogenhet skall inte utsträckas att omfatta den stiftande delägarens egna konton, utan skall endast gälla bolagets egen ekonomi och administration. Om det inte tidigare uppkommer något särskilt behov av anmärkningar mot bolagets administration eller ekonomi, skall revisionsberättelsen läggas

fram vid den bolagsstämma som nämns i 23 § och vid vilken förvaltningen av bolaget övergår till aktieköparna.

Eftersom det inte skall vara obligatoriskt att välja en revisor enligt denna paragraf, behöver revisorns arvode inte på förhand beaktas i ekonomiplanen. Om det besluts att en revisor skall väljas får hans arvode inkluderas i bolagets utgifter oberoende av ekonomiplanen.

Stadgandet i 2 mom. säkerställer att aktieköparstämman får samma rätt till information om bolagets angelägenheter som bolagsstämman har. Av stadgandet följer att revisorn är skyldig att lämna aktieköparstämman alla de uppgifter om skötseln av bolagets ekonomi och administration samt bolagets ekonomiska läge som en revisor kan lämna bolagsstämman.

22 §. *Observatör av byggnadsarbetet.* Enligt förslaget har aktieköparna rätt att välja en observatör för byggnadsarbetet för att övervaka att byggnadsarbetet utförs avtalsenligt och att det framskrider. I förslaget har man stannat för att använda benämningen observatör, för att det inte skall uppstå någon förväxling med den övervakare eller kontrollör som ofta nämns i samband med entreprenadavtal och den observatör som avses i denna paragraf.

Den observatör för byggnadsarbetet som aktieköparna väljer skall inte ha någon egentlig bestämmanderätt över dem som utför byggnadsarbetet. Den som utför byggnadsarbetet svarar i sista hand för att arbetet är avtalsenligt varför han måste ha den slutliga bestämmanderätten över hur han fullgör avtalet. Observatörens uppgift skall vara att följa byggnadsarbetet, i synnerhet tidtabellen för bygget och arbetsmetoder samt att de material som används är ändamålsenliga. Vid behov skall observatören kunna diskutera med den som utför byggnadsarbetet eller dennes representant och komma med de invändningar och förslag som han anser behövliga. Observatören skall dock inte enbart på grund av sin ställning vara behörig att fatta avgöranden som binder bolaget eller enskilda aktieköpare och hans verksamhet skall inte heller i övrigt inverka på bolagets eller aktieköparnas rättsliga ställning. Den stiftande delägaren kan således inte i en tvist som gäller fel i bostaden åberopa att observatören under arbetets gång har godkänt det tvisten gäller eller inte har anmärkt mot det. Vid behov skall observatören redogöra för sina iakttagelser för aktieköparna, t.ex. skriftligen eller genom att sammankalla aktieköpar-



na. Det är aktieköparnas sak att besluta huruvida och vilka åtgärder observatörens anmärkningar ger upphov till.

Om aktieköparna väljer en observatör för byggnadsarbetet, kan hans arvode inkluderas i bolagets utgifter oberoende av ekonomiplanen, på samma sätt som revisornas arvode enligt 20 §. Observatörens mandatperiod skall enligt förslaget vara till dess byggnadsskedet upphör. Om det anses nödvändigt att observatören fortsätter sitt arbete också efter byggnadsskedet, kan beslut om saken fattas i enlighet med bolagsordningen.

Enligt 2 mom. skall observatören ha den yrkeskompetens som uppgiften kräver. Det har inte ansetts vara ändamålsenligt att specificera det yrkesmässiga kompetenskravet ytterligare, eftersom byggnadsobjektets storlek och övervakningsomständigheterna varierar kraftigt. Det är dock nödvändigt att observatören inte står i ett reellt beroendeförhållande till den som utför byggnadsarbetet eller den stiftande delägaren. Ett beroendeförhållande existerar t.ex. om den som väljs till observatör är anställd av byggnadsobjektets huvudentreprenör eller någon underentreprenör eller av någon som står under dessa entreprenörers överinseende eller om han har betydande affärskontakter med entreprenörerna.

Observatören skall ha rätt att kräva av bolaget och den stiftande delägaren alla uppgifter som behövs för kontrolluppgiften. Således skall observatören få tillgång till entreprenadvtalet jämte alla bilagor om byggnadsarbetet samt alla ritningar och förklaringar som hänförelse till byggnadsarbetet. Det är också klart att observatören skall ha fritt tillträde till byggnadsplatsen.

23 §. *Val av ny styrelse och mellanbokslut.* I paragrafen stadgas om överlåtelse av bolagets förvaltning sedan byggnadsskedet har upphört. Enligt 1 mom. skall förvaltningen överlätas utan dröjsmål sedan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt alla bolagets byggnader för användning. Överlåtelsen av förvaltningen skall ske vid en bolagsstämma enligt denna paragraf. Till bolagsstämman skall förutom alla aktieägare också alla aktieköpare kallas, även om de inte annars ännu har rätt att med stöd av sina aktier utöva beslutanderätt i bolaget. Bolagsstämman skall sammankallas på samma sätt som ett bostadsaktiebolag kallar samman till bolagsstämma. Stadganden om detta finns i 32 och 33 §§ lagen om bostadsaktiebolag.

Vid stämman skall bolagets styrelse lägga fram bolagets mellanbokslut och en utredning över hur ekonomiplanen har genomförts samt revisorernas — den revisor som köparna eventuellt har valt inbegripen — utlåtanden över dessa. I samband med mellanbokslutet tas dock inte ställning till ansvarsfrihetsfrågor. Till stämman skall också lämnas en utredning över hur byggnadsarbetet har genomförts i tekniskt hänseende. Dessutom skall den observatör för byggnadsarbetet som nämns i 21 § höras.

Stämman skall också välja ny styrelse och de revisorer som bolagsordningen kräver för den återstående mandatperioden. Vid val av styrelse skall aktieägarens rösträtt utövas i proportion till det röstetal aktierna medför och stadgandena i lagen om aktiebolag och bostadsaktiebolag följas. I fråga om aktier som har överlåtit av en stiftande delägare skall enligt 2 mom. rösträtten dock utövas av köparen, även om den stiftande delägaren med stöd av ett äganderättsförbehåll fortfarande äger aktien.

Den nya styrelsens mandatperiod skall inledas direkt efter valet. Samtidigt skall bolagets byggnadsskede upphöra och bolaget ha rätt att få skyddsdokumentet i sin besittning.

24 §. *Straffstadgande.* Det förkastliga hos de handlingar som nämns i paragrafen bygger särskilt på att de är ägnade att äventyra att funktionen hos s för aktieköparna enligt 2 kap. och samtidigt också aktieköparnas rättsliga och ekonomiska ställning.

I 1 mom. föreslås att ett förfarande där den stiftande delägaren bryter mot stadgandet i 11 § 1 eller 2 mom. om överlåtelse eller pantsättning av en aktie skall vara straffbart. Också en försummelse att uppfylla upplysningsskyldigheten enligt 15 § skall för den stiftande delägarens del leda till straffansvar.

Enligt 2 mom. 1 punkten skall det vara straffbart att bjuda ut en bostadsaktie till försäljning till en konsument innan bolagets skyddsdokument har lämnats i förvar enligt 2 kap. Med att utbudande till försäljning avses detsamma som i 1 §, varför här hänvisas till motiveringen för den paragrafen. Stadgandet hindrar inte att en bostadsaktie bjuds ut till försäljning innan skyddsdokumentet har överlämnats i förvar, om det sker till personer som inte är konsumenter.

Enligt 2 mom. skall straffansvaret omfatta en näringsidkare som genom marknadsföring till allmänheten erbjuder en konsument att

teckna en bostadsaktie. Syftet med stadgandet är att förhindra att stadgandena om skydd för bostadsköpare kringgås genom att konsumenter erbjuds teckna aktier i bostadsaktiebolag som inte ännu har bildats. Teckning av sådana aktier kan leda till att konsumenten blir stiftande delägare och till det ansvar som den stiftande delägaren har i ett bolag som skall bildas, utan att konsumenten kanske har tillräcklig sakkunskap för att kunna sköta de förpliktelser som den stiftande delägaren har. Förhållandena i ett bostadsaktiebolag som inte ännu har bildats är dessutom fortfarande så oklara, att en konsument inte nödvändigtvis får en tillräckligt exakt uppfattning om vad det är för ett projekt han binder sig vid. Den konsument som har tecknat aktier kan dessutom bli utan det skydd som gäller för aktieköparen enligt 2 kap.

Straffhotet skall endast gälla en näringsidkares marknadsföring till allmänheten i de fall då målgruppen är konsumenterna. Marknadsföring enligt paragrafen skall vara t.ex. tidningsannonsering, radio- eller tv-reklam eller skriftlig eller muntlig direktmarknadsföring. Marknadsföring som klart riktar sig till andra än konsumenter skall däremot vara tillåten. Stadgandet skall inte heller hindra privatpersoner som bygger bostäder för eget bruk från att erbjuda utomstående att ansluta sig till byggnadsprojektet genom att teckna aktier i det bostadsaktiebolag som håller på att bildas. Det skall också fortfarande vara tillåtet för privatpersoner att annonsera efter personer som är villiga att ansluta sig till ett dylikt byggnadsprojekt.

Alla de föreslagna straffstadgandena är subsidiära. Om en stiftande delägars förfarande uppfyller brottsbeskrivningen för ett brott som skall bestraffas enligt en strängare straffskala, t.ex. bedrägeri eller förfalskning, skall straffstadgandena i denna paragraf inte tillämpas.

### 3 kap. Handpenning

1 §. *Kapitlets tillämpningsområde.* Enligt 1 mom. 1 punkten skall kapitlet tillämpas om en konsument har givit ett köpeanbud på en bostad som är till salu och som säkerhet för anbudet betalt en avtalad summa till säljaren. I detta kapitel används för denna summa pengar den allmänt vedertagna benämningen *handpenning*.

Genom att betala handpenning erbjuder sig anbudsgivaren preliminärt att köpa bostaden i fråga till det pris han har erbjudit. Han kan också ställa andra villkor som förutsättning för att erbjudandet skall gälla. Handpenningen betalas då som säkerhet för att erbjudandet skall bestå. Genom att ta emot handpenningen lovar säljaren å sin sida att inte sälja bostaden till tredje man, så länge som det erbjudande är i kraft som den som har betalt handpenningen har lämnat och den tid som eventuellt har reserverats för att sluta det definitiva köpet inte har löpt ut.

Exempelvis fastighetsmäklare kan ta emot handpenningen för säljarens räkning. Säljaren blir då bunden av att handpenningen har tagits emot precis på samma sätt som om han själv hade tagit emot den, om inte fastighetsmäklaren när han godkänner erbjudandet om handpenning, med anbudsgivarens vetskap, överskrider sin befogenhet enligt uppdragsavtalet eller, om det inte uttryckligen avtalas att säljaren skall ges särskilt tillfälle att besluta om han godkänner ett anbud som har givits jämte villkor.

Enligt stadgandet är handpenningen en viss summa pengar. Kapitlet skall emellertid också tillämpas när sådan egendom vars värde utan större svårigheter kan fastställas i pengar, t.ex. värdepapper, används i stället för pengar. Då kan det anses att handpenningen är det pekuniära värdet av egendomen i fråga.

Enligt 2 punkten skall kapitlet också tillämpas om en konsument med säljarens samtycke har förbehållit sig rätten att köpa bostaden och till säkerhet för detta betalt säljaren en handpenning. Genom ett sådant avtal förbehåller sig den som erbjuder handpenningen en viss betänketid under vilken han kan besluta om han köper bostaden eller inte. Säljaren å sin sida förbinder sig att inte sälja bostaden till tredje man så länge som den avtalade betänketiden inte har löpt ut.

Denna lag ställer inga formkrav på hur en handpenning skall erbjudas eller avtal om handpenning slutas, varför handlingen kan vara muntlig. För att undvika problem med bevisningen är skriftlig form dock att rekommendera. Enligt 16 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling skall en fastighetsmäklare dock se till att en handling enligt ett fastställt formulär görs upp om handpenningen, om inte erbjudandet om handpenning har gjorts under sådana omständighe-

ter att det skulle innebära oskäligen olägenhet att fullgöra förpliktelsen. Att formföreskrifterna försummas medför inte att avtalet saknar verkan, men fastighetsmäklaren kan bli skadeståndsskyldig för de skador som eventuellt uppkommer till följd av att stadgandet inte iakttas.

Ibland är det svårt att avgöra, om det är fråga om ett föravtal till ett köp, som förpliktar till ett slutligt köp och med stöd av vilket det vid domstol går att kräva att köpet sluts, eller om det är fråga om handpenning som säkerhet för ett köpeanbud, varvid påföljden för att ett köp inte sluts högst kan vara förlust av handpenningen. I fall där dessa stadganden inte är tvingande till förmån för anbudsgivaren, finns det inga principiella hinder för att sluta ett föravtal om bostadsköp som förpliktar till ett slutligt köp. Om det i avtalet ingår en bestämmelse om att en viss penningssumma skall betalas till säljaren som säkerhet för köparens förbindelse och det inte uttryckligen eller annars klart framgår att parterna har haft för avsikt att sluta ett sådant föravtal, skall det anses att det är fråga om ett avtal om handpenning. Verkningsarna av att avtalet bryts bestäms enligt förevarande stadganden.

Enligt momentet skall stadgandena i 3 kap. tillämpas om anbudsgivaren är en person i konsumentställning. Då har det ingen betydelse vem som är säljare. Stadgandena tillämpas alltså också mellan enskilda personer. Det har inte heller någon betydelse om fastighetsmäklaren representerar någondera parten. Om anbudsgivaren inte är konsument skall kapitlet inte tillämpas. Så faller alltså avtal om handpenning näringsidkare emellan utanför tillämpningsområdet för kapitlet.

I 2 mom. finns en informerande hänvisning som gäller rättigheter och skyldigheter för fastighetsförmedlare i anslutning till handpenning. Om dessa saker stadgas i 15 och 16 §§ lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. Stadgandena gäller fastighetsmäklarens rätt att ta emot handpenning, rätten att behålla handpenningen som skadestånd, skyldigheten att avhålla sig från att ta emot dubbla handpenningar, skyldigheten att återbetala handpenningen och skyldigheten att göra upp en handling om handpenningen. Dessutom innehåller lagen stadganden om fastighetsmäklarens skadeståndsskyldighet gentemot sin egen uppdragsgivare och dennes motpart.

2 §. *Stadgandenas tvingande natur.* Enligt 1

mom. är stadgandena i detta kapitel tvingande minimivillkor till förmån för konsumenten, om säljaren är en stiftande delägare eller näringsidkare enligt denna lag. Ett avtalsvillkor som står i strid med stadgandena i detta kapitel är således ogiltigt och lagens stadgande skall följas i stället. Varje enskilt avtalsvillkor skall bedömas separat, varför ett avtalsvillkor som är strängare för konsumenten enligt denna lag inte kan motiveras med att något annat villkor på motsvarande sätt är lindrigare för konsumenten. Stadgandet ställer däremot inga hinder för att avtalsvillkor som är lindrigare för konsumenten används. Domstolarna och konsumentklagonämnden skall på tjänstens vägnar beakta ogiltigheten hos avtalsvillkor till nackdel för konsumenten som avviker från stadgandena i kapitlet.

Enligt 2 mom. kan avvikelse från den summa som kan förloras enligt 6 § 1 mom. och som skall fastställas genom förordning inte göras till nackdel för anbudsgivaren ens i köp enskilda personer emellan. Det fastställda maximibeloppet för den summa som kan förloras skall således vara tvingande till förmån för anbudsgivaren i alla fall där 3 kap. skall tillämpas.

I andra fall än de som nämns i 1 och 2 mom. kan avvikelse från stadgandena i kapitlet göras genom avtal. T.ex. i köp enskilda personer emellan kan ett giltigt avtal slutas om att anbudsgivaren, om köpet inte fullföljs på grund av skäl som på hans sida, blir skyldig att ersätta den reella skada som har uppkommit för säljaren, också om den verkliga skadan överskrider maximibeloppet enligt 6 § 1 mom. Däremot är ett sådant avtalsvillkor inte möjligt enligt 3 § 4 mom., om säljaren är näringsidkare.

Storleken av den summa som kan förloras och skäligheten hos avtalsvillkor kan vid behov bedömas enligt 6 § 2 mom. och lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

3 §. *Handpenningens betydelse.* Paragrafen innehåller stadganden om påföljder för den händelse att ett köp förfaller samt om handpenningens betydelse när köpet sluts.

Enligt 1 mom. skall handpenningen när ett köp uppkommer räknas som en del av köpesumman. Således kan handpenningen inte anses vara enbart en ersättning för att anbudsgivaren har fått betänketid för att sluta köpet.

Enligt 2 mom. får säljaren behålla handpenningen om köpet förfaller på grund av en orsak som beror på anbudsgivaren. Hand-

penningen är då en standardersättning, typ avtalsvite, för den skada säljaren lider av att köpet förfaller och för men som t.ex. fortsatt försäljning, nya tidningsannonser, uppskov med det slutliga köpet och utgifter för eventuell tillfällig finansiering. Säljaren behöver inte visa att han har lidit skada för att få handpenningen.

Enligt stadgandet förlorar anbudsgivaren handpenningen, om köpet förfaller på grund av en orsak som beror på honom. När det är fråga om en orsak som beror på anbudsgivaren skall bedömas särskilt från fall till fall. Anbudsgivaren har dock i allmänhet ansvar för att han kan sluta köpet på avtalad tid och till avtalat pris. Om anbudsgivaren inte är säker på finansieringen, kan han försöka avtala om villkor som begränsar hans skada för den händelse att köpet förfaller på grund av problem med finansieringen.

Av 6 § kan följa att säljaren inte får behålla hela handpenningen. Därför finns en hänvisning om detta i momentet. Saken behandlas närmare i motiveringen till den paragrafen.

Enligt 3 mom. måste säljaren lämna igen handpenningen, om han inte godkänner ett köpeanbud eller om köpet förfaller av skäl som inte beror på anbudsgivaren. Då förfaller köpet antingen på grund av skäl som beror på säljaren eller av skäl som ingendera parten kan påverka. Ett hinder som ingendera parten kan påverka kan vara t.ex. att bostaden förstörs genom en olycka före köpslutet.

Om säljaren har godkänt ett köpeanbud men sedan av skäl som inte beror på anbudsgivaren låter bli att sluta köpet på de villkor som avtalades när han tog emot handpenningen eller, om säljaren trots ett avtal om handpenning sluter ett köp med tredje man, måste säljaren förutom att återbetala handpenningen dessutom gottgöra anbudsgivaren. Det har ingen betydelse om säljaren själv har tagit emot handpenningen och kommit överens om eventuella villkor eller om en fastighetsmäklare har gjort det i hans ställe. Med tanke på den skadeståndsskyldighet som avses i stadgandet är det avgörande på vems sida skälen till säljarens vägran finns. Säljaren kan bli skadeståndsskyldig fastän hans vägran beror på att en fastighetsmäklare har förfarit i strid med sitt försäljningsuppdrag när han har tagit emot en handpenning för en lägre köpesumma än vad som förutsattes i avtalet om försäljningsuppdraget. Säljarens ställning kan tryggas om t.ex.

ett anbud som har tagits emot för säljarens räkning förses med ett villkor enligt vilket säljaren inom en viss tid får förkasta anbudet, även om det motsvarar de villkor han har ställt. Om fastighetsmäklarens skadeståndsansvar finns en hänvisning i 1 § 2 mom.

Förevarande stadgande skall tillämpas t.ex. om säljaren kräver en högre köpesumma än vad som har avtalats i samband med att handpenningen gavs och köpet därför förfaller. Säljaren blir däremot inte skadeståndsskyldig, om vägran beror på anbudsgivaren. Om anbudsgivaren t.ex. inte kan ge avtalad egendom i utbyte, har säljaren rätt att vägra sluta köpet. Då kan han också ha rätt att behålla handpenningen.

Den gottgörelse som skall betalas motsvarar till beloppet den summa som anbudsgivaren skulle förlora, om köpet förfaller av skäl som beror på honom. Om inte något annat följer av 6 § är gottgörelsen lika stor som den handpenning som tagits emot. Gottgörelsen är, liksom handpenningen, en fast ersättning för avtalsbrott som till karaktären påminner om avtalsvite, och anbudsgivaren behöver inte lägga fram bevis för den skada han eventuellt har lidit på grund av att köpet förfallit. Förutom gottgörelsen måste säljaren naturligtvis också lämna igen den handpenning han tagit emot.

Det föreslagna stadgandet innebär delvis en förändring i gällande praxis, eftersom det nu föreslås att också säljaren skall åläggas en på förhand fastställd skadeståndsskyldighet för den händelse att han är orsak till att köpet förfaller efter att handpenning har betalats. Avtalsvillkor som motsvarar förslaget finns emellertid redan nu i praktiken i fastighetsmäklarnas avtalsblanketter.

Enligt 4 mom. har inte den part som drar sig ur köpet rätt till andra påföljder än de som nämns i 2 och 3 mom. Detta betyder att ingendera parten kan få större ersättning om motparten drar sig ur köpet än vad som nämndes ovan, även om den reella skadan av att köpet förfaller är större. Av 2 § följer att avsteg från stadgandet i momentet kan göras till förmån för en anbudsgivare som är konsument. Dessutom kan enskilda personer giltigt avtala om en ersättning som överskrider handpenningen eller gottgörelsen. Ett avtalsvillkor om ersättning bör dock för att problem med tolkningen skall undvikas vara tillräckligt entydigt.

4 §. *Förbud mot att ta emot växlar eller andra*

*löpande förbindelser som handpenning.* Enligt 1 mom. får säljaren inte av anbudsgivaren som handpenning ta emot en växelförbindelse och inte heller någon annan förbindelse, om överlåtelse eller pantsättning av förbindelsen begränsar anbudsgivarens rätt att lägga fram ett köpeanbud som stöds av handpenningen eller på grundval av ett avtal om handpenning framställa invändningar mot en sådan tredje person som i god tro har fått förbindelsen i sin besittning. Förbudet gäller säljaren och var och en som uppträder för hans räkning, t.ex. en fastighetsmäklare, samt också utomstående kreditgivare och indossatarier.

Det är kännetecknande för växlar och andra löpande förbindelser att den fordringsrätt de anger är direkt förbunden med handlingen i fråga. Innehavaren av en löpande förbindelse har i princip rätt att lita på att han har klar rätt till den fordran som förbindelsen anger. Detta innebär att om säljaren transporterar en löpande förbindelse som anbudsgivaren har gett som handpenning på tredje person, har anbudsgivaren i princip ingen möjlighet att åberopa en omständighet som avlägsnar den betalningsskyldighet som anges i förbindelsen gentemot en tredje person som är i god tro när han fick förbindelsen. Genom att förbjuda att löpande förbindelser används som handpenning kan anbudsgivarens reella möjlighet att framställa invändningar mot säljaren på grundval av köpeanbudet eller avtalet om handpenning säkerställas. Ett motsvarande stadgande finns i 7 kap. 14 § konsumentskyddslagen som uppställer förbud mot att av en konsument ta emot en växelförbindelse eller annan förbindelse för en fordran som grundar sig på en konsumentkredit.

Stadgandet nämner särskilt växlar som i praktiken är den vanligaste formen av löpande förbindelser. Stadgandet avser alla former av växelförbindelser. Förbudet gäller sålunda oberoende av om anbudsgivaren har ställt ut växeln, accepterat den, indosserat den eller är löftesman. Andra slag av förbindelser som är förbjudna som handpenning skall vara t.ex. innehavarskuldebrev eller skuldebrev ställda på viss tid samt sådana depositionsbevis som banker och andra sparkassor ställer ut, i vilka rätten att lyfta depositionen är direkt bunden till att depositionsbeviset företes och som därför kan jämföras med löpande förbindelser.

Enligt 2 mom. gäller förbudet inte växlar som en bank har utställt, trots att de kallas

bankväxlar eller bankcheckar. Att utsträcka förbudet att gälla bankväxlar är inte nödvändigt eftersom det inte är fråga om en kredithandling utan ett betalningsmedel.

Enligt 3 mom. får den som har tagit emot en växel eller en löpande förbindelse som handpenning inte åberopa denna. Av ett förfarande i strid med förbudet i 1 mom. följer inte ännu att förbindelsen som sådan är ogiltig. En säljare som har handlat i strid med förbudet kan dock inte i förhållande till anbudsgivaren åberopa förbindelsen. För att den allmänna tilltron till löpande förbindelser dock skall bevaras ingriper stadgandet emellertid inte i indossariens ställning. Därför skall t.ex. en växelindossariens ställning bestämmas enligt 17 § växellagen (242/32) och på motsvarande sätt skall en löpande skuldebrevsindossariens ställning bestämmas enligt 15—17 §§ lagen om skuldebrev.

5 §. *Förbud mot att ta emot flera handpenningar.* Paragrafen förbjuder säljaren att för samma bostad ta emot flera handpenningar. I 15 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling finns ett motsvarande stadgande som binder fastighetsmäklaren. Genom det föreslagna stadgandet utsträcks förpliktelsen att också att gälla säljaren.

En ny handpenning får tas emot först sedan den först mottagna handpenningen har återbetalts till anbudsgivaren eller det har blivit klart att handpenningen skall tillgodogöras säljaren. Den situationen föreligger om köpet förfaller på grund av en orsak som beror på anbudsgivaren. Stadgandet innebär att säljaren skall överväga om anbudet är sådant att det är ändamålsenligt att ta emot handpenning av anbudsgivaren och att bevilja en eventuell betänketid. När handpenningen har tagits emot får ingen ny handpenning tas förrän den första har återbetalts, även om det senare erbjudandet är fördelaktigare än det första.

Om dubbla handpenningar har tagits emot följer att de anbud för vilka handpenningarna har betalats inte är bindande för anbudsgivarna. Dessa kan sålunda fritt ta tillbaka sina anbud utan menliga följder. Säljaren däremot kan inte dra sig ur dubbla förbindelser, utan han kan bli skadeståndsskyldig med stöd av 3 § 3 mom. Om säljaren har haft skäl att anta att det tidigare anbudet eller den tidigare handpenningen har förfallit och han har tagit emot en ny handpenning, men det sedan anses att det första avtalet fortfarande gällde, har an-

budsgivarna rätt att återta sina anbud. I detta fall kan omständigheterna inverka jämkande på säljarens skadeståndsskyldighet enligt 6 § 2 mom.

6 §. *Närmare stadganden samt jämkning.* I 1 mom. ges ett bemyndigande att genom förordning fastställa en övre gräns för det belopp som en anbudsgivare kan förlora som handpenning och som säljaren på motsvarande sätt kan bli skyldig att betala som gottgörelse.

Handpenningen är användbar som en standardsättning, med liknande karaktär som avtalsvite, och den sparar in beviskostnader. För att de skador som sannolikt orsakas av att ett bostadsköp förfaller och den påföljd som innebär förlust av handpenningen skall kunna stå i en skälig relation till varandra utan att för det begränsa parternas möjligheter att fritt avtala om handpenningens storlek är det ändamålsenligt att sätta en skälig övre gräns för förverkandepåföljden. Att den övre gränsen fastställs genom förordning gör det samtidigt möjligt att smidigt beakta fluktuationer i penningvärdet.

Den övre gräns som skall fastställas genom förordning skall gälla förlust av handpenningen enligt 3 § 2 mom. och säljarens skyldighet att betala gottgörelse enligt 3 § 3 mom. I det bifogade förordningsutkastet föreslås att övre gränsen för förverkandepåföljden och gottgörelsen med beaktande av den gällande prisnivån skall vara två procent av den tilltänkta köpesumman, dock högst 35 000 mark.

Att en övre gräns fastställs för den handpenning som kan förloras och för gottgörelsen innebär inte att en övre gräns fastställs för handpenningen. Parterna skall fortsättningsvis fritt kunna avtala om handpenningens storlek. Den del av handpenningen som överskrider gränsen enligt förordningen skall emellertid endast betraktas som ett förskott på köpesumman och det skall alltid återbetalas till anbudsgivaren om köpet förfaller. Förslaget motsvarar till sina principer den ståndpunkt som rättspraxis har antagit (HD 1983 II 77).

Enligt jämkningsstadgandet i 2 mom. kan beloppet för den handpenning som kan förloras och gottgörelsen i enskilda fall jämkas, om det visar sig vara oskäligt med tanke på situationen, även om det i sig ligger under den övre gränsen enligt förordningen. Vid en bedömning av detta skall skälen till att köpet förföll beaktas samt den reella skada motparten har lidit och övriga omständigheter i sin

helhet. Att köpet förfaller kan å andra sidan bero på vardera parten varvid vardera partens andel kan beaktas när skadeståndets storlek bedöms. Dessutom kan den omständighet som ledde till att köpet förföll beaktas, och då närmast omständighetens natur, förutsebarhet och den skadeståndsskyldige partens möjlighet att agera så att hindret kunde ha undvikits eller övervunnits.

#### 4 kap. Köp av nya bostäder

##### *Allmänna stadganden*

1 §. *Kapitlets tillämpningsområde.* Enligt 1 mom. skall kapitlet tillämpas när den stiftande delägaren säljer en bostad. Av definitionen på stiftande delägare i 1 kap. 2 § följer att 1 mom. endast gäller köp av bostadsaktier. Enligt andra meningen i momentet skall kapitlet dock tillämpas också om i samband med köpet säljs en aktie som berättigar till besittningen av andra utrymmen med nära anknytning till boende. Som exempel på sådana utrymmen nämns garage och förråd i samband med bostadsbyggnaderna. Stadgandet är nödvändigt i situationer där besittningen av andra utrymmen som har nära anslutning till boende i bolaget än egentliga bostäder inte har knutits vid bostadsaktierna utan vid särskilda aktier som kan överlåtas separat. När en sådan aktie säljs i samband med en bostadsaktie är det ändamålsenligt att samma grundläggande stadganden tillämpas på vardera. Med tanke på tillämpningen av kapitlet saknar det betydelse om köpen formellt görs separat, t.ex. med separata köpebrev. Det avgörande är köpens verkliga samband som kan visa sig t.ex. genom att parterna är desamma och att köpen sluts samtidigt eller med kort intervall. Sambandet mellan köpen kan också visa sig så att när ett köp av bostadsaktier sluts avtalas samtidigt att köparen får köpa de aktier som berättigar till besittningen av ett garage så snart garagebyggnaden är färdig. Då saknar den eventuella tidsskillnaden mellan köpen betydelse. Kapitlet skall inte tillämpas om t.ex. enbart de aktier som berättigar till besittning av ett garage är köpeobjekt och köpet inte anknyter till ett köp av bostadsaktier. På ett sådant köp skall köplagen tillämpas.

När säljaren är stiftande delägare skall kapitlet tillämpas oberoende av om bostaden säljs



under byggnadsskedet enligt 2 kap. eller först sedan byggnadsskedet har upphört. En stiftande delägare kan sålunda inte befrias från sitt ansvar enligt 4 kap. genom att sälja bostäderna efter byggnadsskedet. Dessutom följer av 5 kap. 3 § att också senare köpare kan åberopa flera av stadgandena i 4 kap. i förhållandet till den stiftande delägaren. Därför är det inte heller möjligt att bli fri från ansvaret enligt 4 kap. genom olika mellanöverlåtelse.

Beträffande de köpare det är fråga om ställs inga begränsningar i tillämpningsstadgandena. Kapitlet skall tillämpas oberoende av om köparen är en enskild person som har ställning som konsument eller om han är näringsidkare eller någon annan. Av 2 § följer att stadgandena i kapitlet är tvingande endast när köparen är konsument.

Enligt 2 mom. skall kapitlet tillämpas också när en näringsidkare i andra fall än enligt 1 mom. säljer en bostad för att användas första gången efter att den har nybyggs eller reparerats. Stadgandet gäller sådana bostadsköp där säljaren är någon annan än en stiftande delägare enligt 1 mom. Dessutom krävs att försäljningen sker inom näringsverksamheten och att det är fråga om en ny eller renoverad bostad. Vem som köper den saknar betydelse.

Stadgandet innebär att 4 kap. tillämpas på köp av en nybyggd eller reparerad bostad också när försäljningsobjektet inte hör eller har hört till det byggnadsskede som regleras i 2 kap. Dylika bostäder är bostadsandelslags bostäder, sådana aktiebostäder som inte enligt 2 kap. 1 § hör till regleringen av byggnadsskedet enligt 2 kap. samt sådana aktiebostäder på vilka stadgandena om byggnadsskedet inte har behövt tillämpas på grund av att inte en enda bostad har salubjudits under byggnadsskedet.

Paragrafens stadganden leder till att 4 kap. nästan alltid skall tillämpas när det är fråga om en aktiebostad eller andelsbostad som tas i bruk för första gången efter att den har nybyggs eller reparerats. Undantag är sådana i praktiken sällsynta situationer där säljaren inte är en stiftande delägare och inte heller näringsidkare och som faller inom ramen för 6 kap. I 3 mom. finns en viktig informerande hänvisning till 6 kap. 1 § 2 mom. om detta.

Stadgandena i kapitlet gäller förhållandet mellan säljaren och köparen när säljaren är stiftande delägare eller näringsidkare. Av stadgandena i 5 kap. följer emellertid att 4 kap. om säljarens ansvar för fel i stor utsträckning

också gäller i förhållande till en senare köpare. Stadganden om förhållandet mellan säljaren och köparen vid köp av en begagnad bostad finns i 6 kap.

2 §. *Kapitlets tvingande natur.* Enligt paragrafen är kapitlet tvingande till förmån för en köpare som är konsument, om inte något annat uttryckligen framgår av lagen. Definitionen på en konsument finns i 1 kap. 2 § 5 punkten. Enligt det avses med en konsument en fysisk person som förvärvat en bostad huvudsakligen för något annat ändamål än näringsverksamhet. Att stadgandena är tvingande innebär att säljaren inte kan åberopa ett sådant avtalsvillkor som skulle leda till ett ofördelaktigare resultat för köparen än vad som stadgas i lagen. Att ett enskilt villkor är ofördelaktigt skall inte kunna motiveras med att något annat avtalsvillkor på motsvarande sätt ger köparen en bättre ställning än det minimikrav lagen ställer. Domstolar och konsumentklagonämnden skall på tjänstens vägnar beakta att ett avtalsvillkor är ogiltigt.

Tack vare de tvingande stadgandena kan ett minimiskydd för de köpare som är konsumenter säkerställas. Denna paragraf hindrar inte avtalsparterna att avtala om en omständighet så att slutresultatet blir fördelaktigare för konsumenten än vad lagen kräver. Stadgandet hindrar inte heller avtalsparterna att detaljerat ange egenskaper hos köpeobjektet, så länge miniminivån enligt t.ex. 14 § 3 och 4 punkten inte underskrids. Om någon annan än en konsument är köpare kan avsteg från kapitlet göras genom avtal.

3 §. *Skyldighet att ställa säkerhet.* Enligt 1 mom. skall säljaren i ett köp enligt 4 kap. ställa säkerhet för fullgörelsen av köpeavtalet och den skall motsvara säkerheten enligt 2 kap. 17 § också när köpet har ingåtts inom ett år efter att byggnadsskedet har upphört. Skyldigheten att ställa säkerhet gäller också de situationer där ett sådant bolags bostadsaktier säljs som regleras av 2 kap. I ett sådant bolag är den stiftande delägaren skyldig att ställa säkerhet enligt 2 kap. 17 § för aktieköp som har ingåtts under byggnadsskedet.

Även om säkerhet skall ställas med stöd av ett avtal om aktieköp och först efter byggnadsskedet, skall den ändå vara i kraft inte enbart till förmån för aktieköparen utan också till förmån för aktiebolaget. Syftet är att säkerställa att bolaget och köparen får samma skydd i form av säkerhet för den händelse att det

uppstår byggfel oberoende av om köpet sluts under byggnadsskedet eller först sedan det upphört.

En säkerhet i enlighet med paragrafen och säkerheterna i enlighet med 2 kap. 17 § överlappar inte till någon del vardera. Om en stiftande delägare i enlighet med 2 kap. 17 § har ställt en så stor säkerhet att dess värde täcker kravet på säkerhet i paragrafen i fråga även om köpeskillingen för ett aktieköp som har slutits efter byggnadsskedet beaktas, behöver säkerhet i enlighet med denna paragraf inte ställas. En sådan situation kan uppstå t.ex. när den totala köpeskillingen för aktieköp som en stiftande delägare har slutit under och efter byggnadsskedet är mindre än hälften av ackordpriset i avtalet om byggande. Härvid täcker en stiftande delägars säkerhet i enlighet med 2 kap. 17 §, minst fem procent av ackordpriset, de krav på säkerhet som följer av avtalen om aktieköp.

Enligt 2 mom. skall på säkerheten på motsvarande sätt tillämpas vad som stadgas i 2 kap. 17 §. Således skall säkerheten utgöra minst två procent eller en genom förordning fastställd större andel av köpesumman och den skall gälla till förmån för både bostadsbolaget och köparen. Om köpet sluts inom tre månader efter att byggnaden har godkänts för att användas skall säkerheten först vara minst tio procent eller en genom förordning fastställd större andel av köpesumman.

Skyldigheten att ställa säkerhet upphör ett år efter att byggnadsskedet har upphört. För bostadsköp som efter detta sluts enligt 4 kap. finns ingen skyldighet att ställa säkerhet.

Av 2 kap. 17 § 2 och 3 mom. följer att också en säkerhet enligt 4 kap. 3 § skall gälla till dess den frigörs, dock minst i 15 månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Även om ett bostadsköp sluts i ett så sent skede att en säkerhet enligt 2 kap. 17 § normalt skulle vara i kraft kortare tid än sex månader efter att bostaden har överlåtits i köparens besittning, skall säkerheten enligt 4 kap. 3 § dock gälla i minst sex månader efter att besittningen har överlåtits.

En säkerhet enligt 2 kap. 17 § skall enligt 4 mom. gälla till förmån för såväl bostadsbolaget som köparen så att den primärt skall täcka skador som har orsakats bolaget. Till den del bolaget har rätt till säkerhet enligt 2 kap. 17 § skall också säkerheten enligt 4 kap. 3 § primärt gälla till förmån för bolaget. Om en säkerhet

enligt förevarande paragraf fortsätter att gälla efter att säkerheten enligt 2 kap. 17 § har upphört att gälla, skall den först nämnda säkerheten under resten av giltighetstiden gälla endast till förmån för köparen.

Av 5 kap. 5 § i lagförslaget framgår att en säkerhet enligt förevarande paragraf förutom till förmån för den köpare till vilken den stiftande delägare eller näringsidkare som är skyldig att ställa säkerhet säljer bostaden också skall gälla till förmån för en köpare som eventuellt köper bostaden senare och som förvärvar bostaden medan säkerheten fortfarande är i kraft.

Det är att märka att det inte för sådana köp som avses i förevarande paragraf finns stadganden i lagförslaget som utan särskilda arrangemang ger köparen en säkerhet för eventuella förskottsposter på köpesumman. Om köpeobjektet är den bostadsaktie som den stiftande delägaren har sålt efter byggnadsskedet och köparen innan äganderätten har övergått och aktiebrevet överlåtits betalar köpesumman eller en del av den kan säkerheten enligt förevarande paragraf, t.o.m. när den är som störst, trygga en sådan förskottsbetalning bara om den underskrider säkerhetens belopp. Säkerhetsarrangemang som säkerställer förskottsbetalningar på köpesumman skall således i dessa fall avtalas separat i samband med köpet, på samma sätt som när det gäller köp av en begagnad bostad.

#### *Överlåtelse av besittningen och dokumnet samt kostnadsfördelningen och risken vid köp av nya bostäder*

4 §. *Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument.* I samband med bostadsköp avtalas i allmänhet uttryckligen om när bostaden skall överlåtas i köparens besittning. En så viktig omständighet lämnas sällan öppen. För den händelse att ingenting emellertid har avtalats om överlåtelsepunkten föreslås att i 1 mom. skall finnas ett stadgande enligt vilket överlåtelsen skall ske inom skälig tid efter köpslutet. Stadgandet motsvarar 9 § 1 mom. köplagen.

Tidpunkten för överlåtelsen har betydelse när det avgörs huruvida det är fråga om dröjsmål hos säljaren som berättigar köparen att yrka påföljder enligt 7-9 och 11 §§. Stadgandet kan dessutom ha betydelse när det blir

nödvändigt att avgöra om ett avtalsvillkor som gäller tidpunkten för överlåtelse är skäligt i ett enskilt fall.

Vid en bedömning av hur lång den skäligen tiden är, är den viktigaste måttstocken den tid som det vanligen tar för en motsvarande bostad att bli färdig. Utgångspunkten är situationen vid tiden för köpslutet. En skälig tid bestäms således i första hand enligt hur länge det i allmänhet tar för en motsvarande bostad som har nått samma skede i produktionen att bli färdig. Som jämförelse kan tas genomsnittstiden för att yrkeskunnigt bygga andra motsvarande bostäder. Hänvisningen till motsvarande bostäder innebär att det vid sidan av byggnadsobjektets typ, storlek och andra sådana omständigheter när den skäligen tiden bedöms också skall beaktas eventuella specialåtgärder som krävs på grund av speciella omständigheter som t.ex. byggnadens läge eller markens art eller hur krävande arbetet är på grund av särskilda bygglösningar. Måttstocken är objektiv: avgörande betydelse har vad som allmänt sett skall anses vara skälig tid för att färdigställa motsvarande bostad och inte vad som för den enskilda säljarens del kan anses vara en skälig tid. Uppmärksamhet skall således inte fästas vid omständigheter som i huvudsak beror på den som utför byggnadsarbetet eller byggherren själv. Omständigheter som inte skall ges avgörande betydelse när den skäligen tiden bedöms är t.ex. förutsebar brist på yrkeskunnig arbetskraft, annan resursbrist som byggherren kan ha eller att ovanliga bygghetoder utnyttjas utan att det särskilt behövs.

Om det inte har avtalats om något annat förfarande kan säljaren anses ha överlåtit besittningen av bostaden när bostaden är färdig och säljaren har ställt den till köparens förfogande, meddelat köparen att bostaden står till hans förfogande samt till köparen överlämnat nycklar och annan utrustning som behövs för att köparen skall komma in i bostaden och de lokaler som hör samman med den.

Enligt 2 mom. är säljaren inte skyldig att överlåta bostaden i köparens besittning förrän köpesumman har betalats, om inte annat har avtalats. Utgångspunkten är med andra ord att överlåtelsen av besittningen av bostaden sker samtidigt som köpesumman betalats. Stadgandet innebär att om det har avtalats att besittningen överläts vid en viss tidpunkt och ingenting har avtalats om en annan tidtabell för

betalningen, får säljaren låta bli att överlåta bostaden vid denna tidpunkt, om inte köparen då har betalt köpesumman. Enligt 29 § 3 mom. skall en viss del, minst två procent, av köpesumman dock betalas så att den deponeras i en bank enligt vad som framgår av stadgandet. Den deponerade posten av köpesumman får säljaren lyfta tidigast en månad efter att bostaden har överlåtits i köparens besittning. Säljaren får inte låta bli att överlåta bostaden i köparens besittning på den grund att han inte kan lyfta den sista posten av köpesumman som har deponerats enligt 29 § 3 mom. Däremot har han rätt att vägra överlåta bostaden i köparens besittning innan den sista posten av köpesumman har deponerats enligt 29 § 3 mom.

Paragrafens 3 mom. gäller överlåtelse av aktiebrev eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till köparen.

Det formella köpeobjektet vid köp av en aktiebostad är de aktier som berättigar till besittningen av bostaden och inte själva bostaden som är aktiebolagets egendom. Överlåtelsen av aktiebrevet har således lika stor betydelse för köparen som överlåtelsen av besittningen av bostaden.

När köp av en bostadsaktie sluts under det byggnadsskede som avses i 2 kap. är det inte säljaren utan den som förvarar skyddsdocumenten som har aktiebrevet i sin besittning. Säljaren överlåter således inte själv aktiebrevet till köparen, utan den som förvarar skyddsdocumenten skall se till överlåtelsen. Därför finns i paragrafen en hänvisning till 2 kap. 6 §, där det finns närmare stadganden om köparens rätt att av den som förvarar skyddsdocumenten få aktiebrevet i sin besittning.

När det är fråga om köp av en bostadsaktie som har skett vid en annan tidpunkt än under byggnadsskedet hör till säljarens skyldigheter förutom att överlåta besittningen av bostaden också att överlåta aktiebrevet till köparen. Om det är fråga om köp av en bostad i en bostadssammanslutning som är ett andelslag skall säljaren på motsvarande sätt överlåta andelsbeviset till köparen. Om ägande- eller besittningsrätten till bostaden har sin grund i ett annat slag av handling eller framgår av en sådan gäller detsamma denna handling.

Parterna i köpet kan avtala om när de handlingar som visar ägande- eller besittningsrätten skall överlätas. Om ingenting har avtalats om saken, skall handlingarna enligt lagförslaget överlätas vid samma tidpunkt som be-

sittningen av bostaden överläts. Handlingarna skall dock senast överlätas när köparen betalar köpesumman. Om köpesumman betalas i poster skall säljaren således överlåta aktiebrevet eller en dylik handling som det varit fråga om, senast när köparen betalar den sista posten av köpesumman.

Eftersom överlåtelsen av de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden skall kopplas samman med tidpunkten för överlåtelsen av besittningen av bostaden följer av förevarande stadgande tillsammans med 2 mom. att, om köparen inte betalar köpesumman vid avtalad tidpunkt är säljaren varken skyldig att överlåta bostaden eller aktiebrevet i köparens besittning, utan han har rätt att behålla aktiebrevet till dess köparen betalar. Detsamma gäller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden.

5 §. *Kostnader för bostaden.* Paragrafen gäller fördelningen av kostnader för bostaden mellan parterna. Den motsvarar till principerna 11 § köplagen.

Stadgandena i 1 mom. skall tillämpas i den mån säljaren och köparen inte har avtalat annat. Punkt 1 gäller avgifter som skall betalas till bostadsaktiebolaget eller någon annan bostadssammanslutning. Enligt stadgandena skall säljaren svara för regelbundna bolagsvederlag och andra motsvarande avgifter som skall betalas åt bostadsbolaget och som gäller tiden innan besittningen av bostaden överläts. Som exempel på andra avgifter som avses i stadgandet kan nämnas olika ersättningar för nyttjande som bastuavgift, varmvattenavgift eller hyra för garage. Fördelningen av kostnaderna i bolagsvederlag och andra ovan nämnda avgifter bestäms enligt huruvida de gäller tiden före eller efter överlåtelsen av besittningen av bostaden. Säljaren skall svara för bolagsvederlag och ersättningar för nyttjande under de vederlagsperioder, oftast kalendermånader, som föregår överlåtelsen av besittningen av bostaden, även om dessa inte förfaller till betalning förrän besittningen har överlåtits. Köparen skall å sin sida svara för dessa vederlag och avgifter för tiden efter att besittningen har överlåtits, oberoende av när de förfaller till betalning. Ett bolagsvederlag som gäller vederlagsperioden för överlåtelse tidpunkten skall delas mellan säljaren och köparen i enlighet med hur stor del av perioden bostaden har varit i parternas besittning. Vid behov skall parterna

vid köpslutet avtala om betalningsarrangemang för fördelningen av kostnaderna.

Enligt 2 punkten skall säljaren också svara för andra kostnader för skötsel, underhåll eller förbättring av bostaden än sådana som uppbärs som bolagsvederlag och som gäller tiden före överlåtelsen av besittningen av bostaden, eller som uppkommer före överlåtelsen av bostaden, om det är fråga om en löpande kostnad som bygger på annat än användningen av en nyttighet.

T.ex. skall sådana löpande underhållskostnader som el-, uppvärmnings- eller avfalls- hanteringskostnader och som grundar sig på att en viss tjänst eller annan nyttighet används och som inte betalas i form av bolagsvederlag till bostadsbolaget, utan t.ex. enligt förbrukning direkt till den som erbjuder nyttigheten delas mellan parterna på samma sätt som vederlagen beroende på om utgifterna gäller tiden före eller efter överlåtelsen av besittningen av bostaden.

Andra kostnader skall delas enligt huruvida de uppkommer före eller efter överlåtelsen av besittningen av bostaden. Till dessa kostnader hör t.ex. olika slags engångskostnader för anskaffning, skötsel eller underhåll, såsom anskaffnings- och servicekostnader för bostadens anläggningar, liksom också extra bolagsvederlag, amorteringar och räntor på lån som hänföra sig till bostaden samt andra avgifter till bolagets fonder. Ansvaret för sådana kostnader skall fördelas enligt när kostnaden har uppkommit. I allmänhet kan kostnader anses uppkomma antingen när grunden för dem uppkommer eller när de uppbärs. Om det är fråga om en servicekostnad eller dylikt som grundar sig på ett avtalsförhållande mellan säljaren och tredje man, skall kostnaden anses uppkomma när grunden för den uppkom, dvs. t.ex. när den service som säljaren beställer utförs eller när säljaren slöt ett bindande avtal om att ansluta bostaden till ett kabeltelevisionsnät. Om det åter är fråga om en kostnad som grundar sig på bostadsbolagets beslut, som t.ex. ett extra bolagsvederlag, skall kostnaden anses uppkomma när den uppbärs. Om t.ex. ett extra bolagsvederlag förfaller till betalning innan besittningen av bostaden överläts svarar säljaren för det, fastän avsikten är att med vederlaget täcka anskaffningar till bolaget som skall göras först efter överlåtelsen. Om det extra vederlaget å andra sidan förfaller till betalning först efter den avtalade överlåtelse-

tidpunkten, skall köparen svara för det, även om beslutet att uppbära ett extra vederlag har fattats vid en bolagsstämma före överlåtelsen. Det är en annan sak om köparen har fått felaktiga eller bristfälliga uppgifter av säljaren om de kostnader som det ankommer på honom att betala. Då kan det vara fråga om ett ekonomiskt fel enligt 27 § på grund av vilket köparen kan vara berättigad till påföljder enligt 21, 25 och 26 §§.

Enligt 3 punkten svarar säljaren för offentligrättsliga avgifter som gäller bostaden, om betalningsskyldigheten uppkommer innan besittningen av bostaden överläts. Som exempel på sådana avgifter kan fastighetsskatt, i sådana fall då varje enskild ägare till en bostad på fastigheten betalar sin andel av fastighetsskatten separat från bolagsvederlaget. Ansvaret för de offentligrättsliga avgifterna skall fördelas enligt huruvida betalningsskyldigheten för dem har uppkommit före eller efter att besittningen av bostaden överläts. Avgörande blir således den tidpunkt då betalningen uppbärs. Säljaren svarar för avgifter som skall betalas under den tid han har bostaden i sin besittning och köparen för avgifter som skall betalas när han besitter bostaden.

Enligt stadgandena i momentet skall fördelningen av kostnaderna mellan parterna fastställas enligt när besittningen av bostaden överläts. Tidpunkten för den reella besittningsöverlåtelsen har avgörande betydelse, med undantag för de fall som nämns i 2 mom. Om överlåtelsen av besittningen av bostaden fördröjs på grund av skäl som beror på säljaren, skjuts övergången av ansvaret för kostnaderna upp på motsvarande sätt.

I 2 mom. finns ett stadgande om fördelning av kostnaderna om överlåtelsen av besittningen av bostaden försenas på grund av en omständighet på köparens sida, t.ex. en försenad betalning. Då övergår ansvaret för kostnader enligt 1 mom. på köparen vid den tidpunkt när överlåtelsen av besittningen av bostaden borde ha skett. Säljaren har då rätt att yrka ersättning av köparen för de kostnader han har betalt. Om köparens dröjsmål emellertid leder till att köpet hävs skall säljaren svara för kostnaderna som om köpet aldrig hade slutits.

Stadgandena i momentet om fördelningen av kostnader gäller endast det inbördes avtalsförhållandet mellan säljaren och köparen. Genom dem avgörs inte vem som svarar för kostnaderna i förhållande till bostadssammanslut-

ningen eller andra borgenärer. På andra ställen i lagstiftningen finns uttryckliga stadganden om vem som svarar för kostnaderna i förhållandet till andra. I 3 mom. finns en informerande hänvisning till lagen om bostadsaktiebolag när det gäller en ny ägares ansvar för att bolagsvederlaget betalas. Enligt 6 § lagen om bostadsaktiebolag svarar en ny aktieägare för att bolagsvederlaget betalas från den tidpunkt då äganderätten övergår. Dessutom är den nya ägaren vid sidan av föregående ägare ansvarig för bolagsvederlag denne har försummat att betala för högst tre månader innan äganderätten övergick till den nye ägaren.

Enligt det hänvisande stadgandet i 4 mom. skall 6 kap. 6 § om skyldigheten i förhållandet mellan köparen och säljaren att betala stämpelskatt vid bostadsköp på motsvarande sätt tillämpas på bostadsköp enligt 4 kap.

6 §. *Risken.* Enligt 1 mom. bär säljaren risken för att bostaden förstörs eller skadas av omständigheter som inte beror på köparen innan den har överlåtits i köparens besittning. Risken går över på köparen samtidigt som besittningen. Om bostaden förstörs eller skadas medan säljaren bär risken kan följden bli att säljaren inte kan fullgöra köpeavtalet enligt villkoren. Då skall antingen stadgandena om säljarens dröjsmål eller fel tillämpas.

I 1 mom. finns ett undantagsstadgande för den händelse att överlåtelsen av besittningen av bostaden fördröjs på grund av en omständighet på köparens sida, t.ex. för att köparen dröjer med att betala den sista posten av köpesumman. Då går risken för bostaden över på köparen när överlåtelsen av besittningen av bostaden borde ha skett. En förutsättning för detta är emellertid att säljaren har gjort vad överlåtelsen kräver av honom. Bostaden skall alltså vara färdig att överlätas. Det är en sak i sig om den stiftande delägaren eller någon annan säljare har försummat att ordna med ett behörigt försäkringsskydd för bostaden. Han kan på denna grund bli skadeståndsskyldig gentemot köparen.

Om köparen bär risken och bostaden förstörs eller skadas av orsaker som inte beror på säljaren, skall köparen enligt 2 mom. trots detta betala köpesumman.

Paragrafen motsvarar principerna i 12 och 13 §§ köplagen samt 5 kap. 6 § konsumentskyddslagen.

*Påföljder vid dröjsmål med att överlåta köpeobjektet vid köp av nya bostäder*

Enligt 22 § köplagen är det fråga om säljarens dröjsmål när ingen överlåtelse alls sker eller den sker för sent och detta inte beror på köparen eller omständigheter på köparens sida. I praktiken gäller denna allmänna princip också bostadsköp.

7 §. *Rätt att hålla inne betalning.* Paragrafens 1 mom. gäller situationer där det vid förfalldagen för någon av de poster av köpesumman som skall betalas innan besittningen av bostaden överläts finns grundad anledning att anta att överlåtelsen av bostaden kommer att fördröjas. Ett sådant antagande kan bygga t.ex. på att byggnadsprojektet enligt tidtabellen är försenat eller på att det upptäckts att den stiftande entreprenören har allvarliga ekonomiska svårigheter som kan äventyra att entreprenaden slutförs i tid. I sådana fall skall köparen ha rätt att hålla inne betalningen av en post av köpesumman som förfaller till betalning till dess säljaren gör sannolikt att han kan fullgöra avtalet i tid eller att den säkerhet som har ställts för att avtalet skall fullgöras är tillräcklig för att säkerställa köparens rättigheter. Köparens rätt att enligt detta stadgande hålla inne betalningen av en post av köpesumman innebär att säljaren inte har rätt till dröjsmålpåföljder, t.ex. dröjsmålsränta, för den tid betalningen skjuts upp på grund av köparens rätt att hålla inne betalningen.

I 61 § köplagen finns liknande stadganden som i förevarande 4 kap. 7 § om köparens rätt att hålla inne sin egen prestation på grund av ett anteciperat avtalsbrott på säljarens sida. Förutsättningarna för att rätten att hålla inne betalningen skall kunna utnyttjas har dock angetts på ett litet annat sätt än i köplagen. Detta hänför sig till att 9 §, som gäller köparens rätt att häva köpet på grund av ett befarat dröjsmål på säljarens sida, har en annan ordalydelse än köplagen.

Paragrafens 2 mom. gäller fall där tidpunkten för överlåtelsen av besittningen av bostaden eller den handling som anger ägande- eller besittningsrätten är för handen men säljaren försenar sig från fullgörelse av sin överlåtelseskyldighet. Enligt stadgandet har köparen rätt att hålla inne betalningen, om besittningen av bostaden eller den handling som anger ägande- eller besittningsrätten inte har överlåtits när köpesumman förfaller till betalning och detta

beror på dröjsmål hos säljaren. Också i dessa fall innebär en berättigad innehållning av betalningen att säljaren inte på grund av att betalningen skjuts upp kan göra dröjsmålpåföljder gällande gentemot köparen. Betalningen kan hållas inne till dess säljaren fullgör sin skyldighet, dvs. överlåter besittningen av bostaden eller aktiebrevet eller någon annan handling som anger ägande- eller besittningsrätten. Också efter detta får köparen låta bli att betala ett sådant belopp som eventuellt behövs som säkerhet för en skadeståndsfordran med anledning av dröjsmålet. Motsvarande stadgande i köplagen om köparens rätt att hålla inne betalningen finns i 42 §. Lagförslaget är dock mera detaljerat än stadgandet i köplagen.

8 §. *Hävning av köpet på grund av säljarens dröjsmål.* Enligt huvudregeln i 1 mom. får köparen häva köpet, om säljarens avtalsbrott är väsentligt. I varje enskilt fall måste det bedömas om dröjsmålet är väsentligt ur köparens synpunkt. Måttstocken vid bedömningen är dock alltid objektiv. Den enskilde köparens egen uppfattning om hur väsentligt ett dröjsmål är blir således inte avgörande, om dröjsmålet inte kan anses vara väsentligt med tanke på köpare i allmänhet i motsvarande situation. Stadgandet motsvarar 5 kap. 9 § 1 mom. konsumentskyddslagen. Det finns ett motsvarande, om ock till ordföljden något avvikande stadgande i 25 § 1 mom. köplagen. Enligt köplagen får köparen häva köpet, om avtalsbrottet är av väsentlig betydelse för köparen och säljaren insåg eller borde ha insett detta. Det har inte ansetts vara nödvändigt att ta in det kriterium som hänvisar till säljarens insikt i detta lagförslag, eftersom utgångspunkten är att dröjsmålet objektivt sett skall vara väsentligt och när det gäller bostadsköp är säljaren i regel medveten om vilken betydelse det i allmänhet har för köparen att avtalet fullgörs vid rätt tid samt vilka följder ett dröjsmål kan ha på en eventuell bostadsbyteskedja.

Det är vanligen viktigt för köparen att få ta den bostad han har köpt i användning vid avtalad tidpunkt. Att skjuta upp inflyttningstidpunkten kan leda till en svår situation för köparen, i synnerhet då den gamla bostaden oftast redan har sålts för att finansiera den nya och flyttningdagen har avtalats med tanke på den avtalade överlåtelsedagen för den nya bostaden. Så kan köparen å sin sida bli fördröjd i förhållande till sin egen avtalspart och samma dröjsmål återfinns i hela bostads-



byteskedjan. Därför är det kan också ett förhållandevis kortvarigt dröjsmål vara av väsentlig betydelse för köparen. Å andra sidan är det klart att köparen inte ofta har nytta av att kunna häva köpet i dröjsmålsituationer, om inte en annan lämplig bostad står till buds och han kan flytta in i den så snabbt att vidare verkningar av dröjsmålet kan undvikas genom detta. Det kan därför antas att köparen i allmänhet vill undvika att köpet hävs i dröjsmålsituationer. Det är således inte att vänta att hävningspåföljden i praktiken kommer att utnyttjas särskilt ofta.

Väsentlighetsstadgandet i 1 mom. kompletteras i 2 mom. av ett tilläggsstadgande om tilläggstid som motsvarar 25 § 2 mom. köplagen och 5 kap. 9 § 2 mom. konsumentskyddslagen. Enligt det kan köparen, om han vill, förelägga säljaren en viss tilläggstid för denne att fullgöra avtalet. Att förelägga tilläggstid är en rättighet som köparen har, men ingen skyldighet. Köparen kan alltid stöda sig enbart på väsentlighetsstadgandet i 1 mom. och häva avtalet utan tilläggstid. Om säljaren inte fullgör avtalet inom tilläggstiden, får köparen häva köpet utan att det närmare behöver utredas om dröjsmålet har varit väsentligt. En förutsättning är dock att tilläggstiden inte med hänsyn till omständigheterna har varit oskäligt kort. För att undvika att avtalet hävs efter tilläggstiden är det således skäl för säljaren att redan i samband med att tilläggstiden föreläggs meddela köparen om han anser att tilläggstiden är oskäligt kort.

Det krävs inte att några särskilda formföreskrifter följs när tilläggstid föreläggs. Tilläggstidens längd skall dock vara fastställd. Där emot är det inte nödvändigt att köparen uttryckligen har uttryckt att han kommer att häva köpet, om säljaren inte fullgör avtalet inom tilläggstiden.

En köpare som har förelagt en tilläggstid är inte tvungen att häva avtalet, även om säljaren inte fullgör avtalet inom tilläggstiden. En köpare som förelägger en säljare en tilläggstid är å andra sidan själv bunden av den tid han har fastställt, så till vida att köparen inte inom tilläggstiden får häva köpet genom att åberopa väsentlighetsstadgandet i 1 mom., annat än om säljaren meddelar att han inte kommer att fullgöra avtalet inom tilläggstiden.

Stadgandet i 3 mom. begränsar köparens rätt att häva avtalet på grund av säljarens dröjsmål, om dröjsmålet beror på att ett sådant hinder

som nämns i stadgandet har drabbat byggnads- eller ombyggnadsarbetet. Stadgandet avviker från köplagen till förmån för säljaren: enligt köplagen påverkar inte orsaken till dröjsmålet alls köparens hävningsrätt. Om köpeobjektet är en bostad som säljs under byggnadsskedet har det emellertid ansetts vara motiverat att begränsa köparens hävningsrätt, om överlåtelsen av besittningen av bostaden fördröjs på grund av ett sådant oförutsebart hinder utanför säljarens och byggherrens kontroll som nämns i stadgandet. Detta beror framför allt på att finansieringen av byggnadsprojektet i allmänhet i väsentlig grad är beroende av de poster av köpesumman som köparna betalar redan under byggnadsskedet. Om normala hävningsstadganden då tillämpas och många av bostadsköparna skulle utnyttja sin hävningsrätt, kunde detta vara ägnat att orsaka säljaren problem med finansieringen och äventyra hela byggnadsprojektet eller åtminstone fördröja det.

Detta stadgande skall tillämpas om säljarens dröjsmål beror på ett hinder som har drabbat byggnads- eller ombyggnadsarbetet och som ligger utanför säljarens, de deltagande entreprenörernas och anlidade varuleverantörernas kontroll och som inte skäligen har kunnat beaktas vid köpslutet. Dessutom krävs att hindret till sin natur är sådant att följderna av det inte skäligen kunde ha undvikits eller övervunnits. I detta fall är huvudregeln att köparen inte genom att åberopa dröjsmålet får häva köpet, om inte dröjsmålet överskrider 60 dagar. Ett dröjsmål på mer än två månader skall vid ett bostadsköp alltid anses vara så väsentligt att köparen skall kunna häva köpet oberoende av om dröjsmålet har berott på ett sådant hinder som nämns i stadgandet.

Momentet innehåller emellertid också ett specialstadgande för sådana enskilda fall där den ovan nämnda 60 dagars regeln visar sig vara oskälig för köparen. Detta kan ske i synnerhet om köparens finansieringsarrangemang äventyras som följd av dröjsmålet eller om han med hänsyn till sin ekonomiska situation blir tvungen betala betydande dröjsmålsersättningar på grund av att han blir försenad med att flytta ut ur sin förra bostad. Om köparen av sådana eller andra skäl råkar i en oskälig situation på grund av han till följd av 60 dagars regeln inte kan häva köpet, har han rätt att häva det trots att hindret har varat en kortare tid än så. För att kunna åberopa detta specialstadgande måste köparen visa att dröjs-

målet leder till en oskäligen situation för honom.

Enligt 4 mom. får köparen inte häva köpet på grund av dröjsmål efter det att säljaren har överlåtit besittningen av bostaden och ovan nämnda handlingar till köparen. Stadgandet begränsar köparens hävningsrätt i förhållande till vad den skulle vara enligt 29 § köplagen. Enligt köplagen skall köparen meddela om hävningen av köpet inom skäligen tid efter det att han fick kännedom om att varan avlämnats. Vid bostadsköp är situationen dock en annan än vid köp av varor där, i synnerhet när det är fråga om distansköp, varan kan levereras utan att köparen är medveten om när det sker. Vid bostadsköp förutsätter överlåtelsen av objektet i regel att köparen medverkar. Överlåtelsen av bostaden och de handlingar som gäller den ändrar det sakförhållande som är viktigast för att köpet skall kunna fullgöras i så väsentlig grad att det alltid kan krävas att köparen fattar sitt hävningsbeslut innan köpeobjektet överläts. Därför behöver en hävning på grund av säljarens dröjsmål som sker senare än så inte tillåtas. Trots att köparen förlorar sin hävningsrätt behåller han fortfarande rätten att kräva skadestånd på grund av dröjsmålet.

9 §. *Hävning på grund av befarat dröjsmål.* Paragrafen gäller s.k. befarat dröjsmål, dvs. en situation där säljaren inte ännu har råkat i dröjsmål men där ett dröjsmål är att vänta. Hävning kommer enligt stadgandet i fråga när det finns vägande skäl att anta att ett dröjsmål kommer att inträffa och att det ger köparen rätt att häva avtalet. Ett befarat dröjsmål skall således vara väsentligt eller, i den situation som avses i 8 § 3 mom., sannolikt pågå i mer än 60 dagar eller trots att det pågår kortare tid än så leda till en oskäligen situation för köparen.

Det kan inte bli fråga om hävning på grund av befarat dröjsmål förrän det är uppenbart att dröjsmålet är väsentligt. Enligt motsvarande stadgande i köplagen (62 §) krävs att det står klart att det kommer att inträffa ett avtalsbrott som ger rätt att häva köpet. Hävningströskeln enligt lagförslaget skall inte vara fullt så hög, eftersom köparen i allmänhet är en konsument som det är oskäligt att förvänta sig en så klar lägesbedömning av som i köplagen som primärt gäller köp mellan näringsidkare. Dessutom är det vid köp som gäller nya bostäder synnerligen svårt för köparsidan att exakt bedöma hur de problem som uppkommer under byggnadskedet kommer att inverka på

när projektet blir klart. Därför föreslås att köparen skall kunna häva köpet, om det finns starka skäl att anta att ett dröjsmål som ger rätt till hävning kommer att inträffa. Stadgandet kan bli tillämpligt t.ex. om ett byggnads- eller ombyggnadsarbete är så försenat att det med stor sannolikhet kan räknas med att bostaden blir så försenad att detta ger rätt till hävning. Ett annat exempel på en situation där det kan bli fråga om hävning på grund av befarat dröjsmål är att säljarens ekonomiska situation har blivit så dålig att han har svårigheter med att anskaffa de material som behövs för byggnadsarbetet och att det på grund av dylika finansieringssvårigheter är sannolikt att bostaden inte blir klar i tid.

Bedömningen av hävningsrätten sker på köparens ansvar. Om det senare konstateras att det inte förelåg grunder för att häva köpet skall situationen bedömas på samma sätt som när köparen låter köpet återgå. Stadganden om detta finns i 32 §.

Säljaren kan genom egna åtgärder inverka på om det kan anses att ett befarat dröjsmål som ger rätt till hävning föreligger. För att kunna bedöma om ett dröjsmål är sannolikt och om dröjsmålet är väsentligt torde köparen i praktiken oftast ta kontakt med säljaren för att inhämta information om saken. Säljaren kan då ge köparen en sådan utredning om sina möjligheter att fullgöra avtalet t.ex. genom att göra upp en kortare tidsplan att det inte längre på förhand kan anses att det är uppenbart att ett dröjsmål kommer att inträffa.

10 §. *Säljarens förfrågan vid dröjsmål.* Paragrafen gäller den situation där fullgörelsen av avtalet har fördröjts eller kommer att fördröjas och säljaren föreslår en ny tidpunkt för fullgörelsen. Om säljaren frågar köparen om denne trots dröjsmålet godkänner att avtalet fullgörs vid en ny tidpunkt förlorar köparen sin rätt att häva köpet på grund av dröjsmålet, om han inte inom en skäligen tid besvarar förfrågan och om säljaren fullgör avtalet inom den tid som han har angett. Hur lång en skäligen reaktionstid är skall bedömas från fall till fall enligt omständigheterna. Naturligtvis inverkar bl.a. längden på den tilläggstid som säljaren föreslår på saken.

Stadgandet motsvarar i stort sett 24 § köplagen. Säljarens skyldighet att svara har dock begränsats till endast de situationer där säljaren uttryckligen ber om köparens svar. Vid ett bostadsköp kan inte samma kännedom om

handelssed krävas av köparen som av en näringsidkare. Därför kan enbart ett meddelande om att tidpunkten för fullgörelse av prestationen förskjuts inte ännu i sig göra köparen skyldig att vid hot om att förlora sin hävningsrätt svara på meddelandet.

Stadgandet kan bli tillämpligt också i det fall att köparen i enlighet med 8 § 2 mom. har fastställt en viss tilläggstid för säljaren att fullgöra avtalet. Om köparen har meddelat säljaren att han förutsätter att besittningen av bostaden överläts inom en månad från den ursprungliga överlåtelsedagen, men säljaren svarar på meddelandet genom att be att köparen meddelar om det är möjligt att skjuta upp överlåtelsen med ytterligare två veckor, skall köparen i allmänhet meddela säljaren, om han inte godkänner säljarens förslag. Köparen kan dock redan när han fastställer tilläggstiden göra klart att han inte kommer att godkänna ytterligare dröjsmål. Då har köparen inte längre någon skyldighet att svara på säljarens begäran om tilläggstid.

Säljaren skall exakt ange den nya tidsfrist han föreslår. Endast ett meddelande om att säljaren trots dröjsmålet tänker fullgöra avtalet leder inte till att köparen måste reagera på meddelandet vid äventyr att han förlorar sin hävningsrätt.

11 §. *Skadestånd på grund av säljarens dröjsmål.* Paragrafen gäller säljarens skadeståndsansvar i fall av dröjsmål. Enligt den princip som köplagen och konsumentskyddslagen följer har skadorna delats in i direkta och indirekta skador så att säljarens ansvar för indirekta skador är lindrigare än för direkta skador.

Enligt 1 mom. skall säljaren i regel ersätta köparen den skada som har orsakats honom på grund av dröjsmål. Den skada som skall ersättas kan vara t.ex. extra kostnader för köparen för logi, tillfälliga flyttningkostnader och ökade levnadskostnader på grund av en tillfällig flyttning, såsom större utgifter för arbetsresor än normalt. Om köparen på grund av dröjsmålet måste skjuta upp sin utflyttning och han därför måste betala dröjsmålsersättning till den som köpt hans förra bostad, kan också dessa prestationer vara skador som skall ersättas.

Enligt stadgandet kan säljaren dock befrias från sitt skadeståndsansvar, om han visar att dröjsmålet beror på ett hinder utom hans kontroll som det inte skäligen kan krävas att han skall ha beaktat vid köpslutet. Hindret

skall dessutom vara sådant att säljaren inte skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit följderna av det. Stadgandet motsvarar 27 § 1 mom. köplagen och 5 kap. 10 § 1 mom. konsumentskyddslagen.

Föregående moment kompletteras av 2 mom. i fråga om sådana fall där dröjsmålet beror på entreprenören eller någon annan person som säljaren eller entreprenören har anlitat vid fullgörelsen av köpet eller en del av det. Det gäller också dessa personers varuleverantörer. Säljaren kan då befrias från skadeståndsskyldigheten endast om förutsättningarna i 1 mom. för ansvarsfrihet föreligger för såväl säljaren själv som för en sådan tredje man som nämns i stadgandet. När det t.ex. är fråga om dröjsmål hos den varuleverantör som grynderentreprenören har anlitat krävs att varuleverantörens dröjsmål beror på ett hinder enligt 1 mom. och att detta dröjsmål å sin sida utgör ett likadant hinder för den grynderentreprenör som är säljare t.ex. på grund av att det är fråga om en sådan del av byggnaden som inte kan anskaffas någon annanstans. Stadgandet motsvarar till principerna 27 § 2 mom. köplagen och 5 kap. 10 § 2 mom. konsumentskyddslagen.

Av 3 mom. framgår skillnaden mellan skadestånd för direkta och indirekta skador. När säljaren enligt 1 mom. svarar för skador som orsakas köparen enligt en kontrollansvarsprincip, begränsas säljarens ansvar i 3 mom. så att ansvar för indirekta skador uppstår bara på det villkor att dröjsmålet eller skadan beror på vårdslöshet från säljarens sida. Motsvarande fördelning av ansvarsgrunderna framgår av 27 § 3 och 4 mom. köplagen samt av 5 kap. 10 § 3 och 4 mom. konsumentskyddslagen.

I momentet räknas de skadefall upp som anses vara indirekta skador. Förteckningen skall vara uttömmande vilket innebär att alla andra skador är direkta. Definitionen på indirekta skador är en annan i lagförslaget än i köplagen. Detta beror huvudsakligen på att köplagen primärt gäller köp mellan näringsidkare. I sådana sammanhang är de skador som orsakas en köpare väldigt olika skador vid bostadsköp.

En indirekt skada är för det första inkomstförlust som köparen lider till följd av ett avtalsbrott eller åtgärder som har föranletts av det. En sådan skada kan uppkomma t.ex. när en köpare måste använda arbetstid för att reda ut den situation som avtalsbrottet har gett upphov till eller för att sköta arrangemang som

föranleds av avtalsbrottet och därför förlorar inkomster. Det är också indirekt skada om hyresinkomster skjuts på framtiden därför att bostaden inte kan överlämnas i hyrestagarens bruk vid avtalad tidpunkt. Det är också fråga om inkomstförlust om köparen misslyckas med återförsäljningen av sin gamla bostad eller den fördröjs och köparen därför förlorar försäljningsvinsten, i den mån omständigheterna i samband med köpet är sådana att en sådan förlust överhuvudtaget är en skada som skall ersättas.

Ett annat slag av indirekt skada är en väsentlig förlust av nyttan av att kunna använda en bostad, vilket inte medför direkt ekonomisk skada samt väsentlig olägenhet som kan jämföras med det. Köparen kan sålunda få ersättning t.ex. för väsentlig obekvämlighet orsakad av t.ex. tillfälligt boende och en väsentlig sänkning av boendestandarden till följd av att han på grund av dröjsmålet inte får ta den nya bostaden i bruk endast om dröjsmålet eller skadan beror på vårdslöshet från säljarens sida. Hur väsentlig skada är och vilken ersättningen blir skall bedömas från fall till fall.

Definitionen i förslaget av indirekt skada skiljer sig i någon mån också från motsvarande definition i 5 kap. 10 § 3 mom. konsumentskyddslagen. I konsumentskyddslagen skall till de indirekta skadorna förutom ovan nämnda inkomstförluster och förlusten av bruksnyttan som inte direkt orsakar ekonomisk skada också räknas skador som orsakas av någon annan förpliktelse som grundar sig på avtalet. Ur bostadsköplagens synpunkt skall skador som orsakas av någon annan förpliktelse som grundar sig på avtalet anses vara direkta skador. Om t.ex. köparen på grund av säljarens dröjsmål måste skjuta upp utflyttningen ur sin tidigare bostad och köparen enligt köpeavtalet för den bostaden måste betala dröjsmålsränta till köparen av bostaden kan dessa prestationer bli ersättningsbara som direkt skada.

Om skada som avses i 1 eller 2 punkten i momentet orsakas när någon annan skada begränsas, betraktas den dock inte till den del enligt 4 mom. som en indirekt skada. Härvid är det alltså inte en förutsättning för ersättning att säljaren har handlat oaktsamt, utan rätten till ersättning bestäms i enlighet med 1 och 2 mom. Stadgandet förhindrar att köparen råkar i en sämre ställning om han försöker begränsa en skada. Ett liknande stadgande ingår i 67 § 3

mom. köplagen och 5 kap. 10 § 4 mom. konsumentskyddslagen.

I 5 mom. finns ett särskilt stadgande om skadestånd för den händelse att säljarens prestation drabbas av ett hinder enligt 1 eller 2 mom. som enligt dessa stadganden i allmänhet befriar honom från skadeståndsansvar. Av momentet framgår att säljaren också vid ett dylikt hinder dock utan dröjsmål skall meddela köparen om hindret och dess inverkan på möjligheterna att fullgöra avtalet. Om köparen utan dröjsmål får ett meddelande om hindret och på vilket sätt det kan antas att hindret påverkar tidpunkten för fullgörelsen av avtalet, kan köparen få tillräcklig tid att ordna med t.ex. försäljnings- eller överlåtelse-tidpunkten för sin tidigare bostad eller finansieringen av köpet så att följderna av det dröjsmål som hindret orsakar blir mindre än om säljaren inte meddelar om hindret eller dröjer med att göra det. Om säljaren försummar meddelandet blir han tvungen att ersätta köparen den skada som kunde ha undvikits, om meddelandet hade lämnats i tid. Om hindret inte i sig uppfyller de krav som i 1 och 2 mom. ställs för ansvarsfrihet följer också av dessa stadganden en ersättningskyldighet som avses här. Motsvarande stadgande finns i 28 § köplagen.

Enligt 6 mom. har köparens familjemedlemmar som lider skada till följd av dröjsmålet samma rätt till ersättning som köparen. Avgörande betydelse för skadeståndet är därmed inte vem som formellt är säljarens avtalspart. Med säljarens familjemedlemmar avses personer som bor i samma hushåll som han. De formella familjeförhållandena skall inte ha avgörande betydelse. Å andra sidan kan vid tillämpningen av stadgandet också en person komma i fråga som familjemedlem som har för avsikt att flytta in i bostaden. Så är det t.ex. om föräldrar köper en bostad som skall användas av deras barn. En liknande stadgande ingår i 5 kap. 10 § 5 mom. konsumentskyddslagen.

12 §. *Betydelsen av den beräknade tidpunkt då bostaden blir färdig.* Paragrafen gäller bedömningen av säljarens dröjsmål i situationer där ingen exakt tid för när bostaden blir klar har fastställts. Om endast en uppskattning om när bostaden blir klar och överlämnas har meddelats köparen skall stadgandena i 1 mom. om dröjsmål tillämpas, om överlåtelsen av besittningen av bostaden fördröjs med mer än 30 dagar från den uppskattade tidpunkten. Eftersom en uppskattad tidpunkt redan i sig anger

att säljaren inte absolut vill binda sig vid att besittningen av bostaden kan överlåtas vid den angivna tidpunkten, kan köparen inte utgå från att dröjsmålspåföljden blir densamma om bostaden inte blir klar vid den uppskattade tidpunkten som om en fast avtalad överlåtelse-tidpunkt inte hålls. Å andra sidan är det klart att en uppskattad tidpunkt för när bostaden blir klar inte helt kan sakna betydelse i fråga om dröjsmålspåföljder. Enligt förslaget skall köparen bereda sig på att den verkliga överlåtelse-tidpunkten kan kasta med 30 dagar i förhållande till den uppskattade utan att han har rätt till dröjsmålspåföljder. Om överlåtelse-tidpunkten förskjuts med mera än så skall stadgandena om dröjsmål tillämpas som om överlåtelsen borde ha skett senast den trettionde dagen efter den uppskattade tidpunkten. Ett undantag utgör dock stadgandet i 7 § 2 mom. om köparens rätt att hålla inne betalningen. Om det har avtalats att den sista posten av köpesumman skall betalas vid den tidpunkt då bostaden har uppskattats vara klar, skall köparen ha rätt att hålla inne den betalningen till dess besittningen av bostaden de facto överläts.

Om ingen tidpunkt för när bostaden blir klar har angetts skall 4 § 1 mom. tillämpas. Momentet förutsätter att överlåtelsen sker inom skälig tid efter köpslutet med hänsyn till den tid som vanligen krävs för att färdigställa en motsvarande bostad samt omständigheterna i övrigt.

Enligt 2 mom. får säljaren åberopa 30 dagars stadgandet i 1 mom. bara om köpeavtalet innehåller ett villkor som till innehållet motsvarar 1 mom. Då kan köparen få uppgifter om betydelsen av den uppskattade tidpunkten för när bostaden blir klar direkt ur köpeavtalet. På grund av informationssyftet i stadgandet kan inte endast en hänvisning till 12 § vara tillräcklig, utan avtalsvillkoret skall för att uppfylla kraven i momentet vara uttryckligt.

13 §. *Säljarens konkurs.* I 1 mom. finns en hänvisning till 2 kap. 14 § som innehåller stadganden för den händelse att säljaren går i konkurs innan byggnadsskedet har upphört.

Paragrafens 2 mom. gäller andra situationer än de som anges i 1 mom. där säljaren går i konkurs innan han har fullgjort avtalet. Det skall också i dessa fall vara möjligt för säljarens konkursbo att binda sig vid köpet. Det kräver dock att full säkerhet för att avtalet kommer att fullgöras ställs. Om konkursboet inte utan oskäligt dröjsmål meddelar att det vill binda sig

vid köpet eller ställer den säkerhet som behövs, skall köparen ha rätt att häva köpet.

### *Fel i ny bostad*

14 §. *Allmänt stadgande om fel.* Med bostad skall i detta sammanhang förstås köpeobjektet i dess helhet. Vid felbedömningen kan således förutom själva bostadens egenskaper och uppgifterna om den också sådana omständigheter ha betydelse som gäller utrymmen som är allmänna eller hör till de enskilda bostäderna såsom t.ex. gemensamma trappuppgångar, service-, förvarings- och lagerlokaler eller tvättstugor och torkrum.

Enligt 1 punkten. är bostaden behäftad med fel om den inte stämmer överens med vad parterna har avtalat eller vad de kan anses ha avtalat om bostadens egenskaper, material, utrustning, kvalitet och andra omständigheter. Bostaden är således behäftad med fel, om golven i motsats till vad som avtalats är av parkett i furu i stället för ek, eller om det kylskåp som hör till utrustningen i bostaden är mindre till volymen än avtalat. Köparen har i princip rätt till en avtalsenligt prestation. Därför inverkar det inte på felets existens att den avvikande prestationen till penningvärdet kan vara lika mycket värd eller t.o.m. dyrare än den avtalsenliga. Exempelvis kan en heltäckningsmatta trots sitt större värde för en allergisk person vara en sämre lösning än en ursprungligen avtalad plastmatta. En värdejämförelse kan dock i vissa fall ha betydelse för påföljderna, t.ex. för möjligheten att kräva prisnedsättning.

Vid bedömningen av avtalets innehåll skall uppmärksamhet fästas vid omständigheterna i sin helhet. Av den skriftliga form som enligt 2 kap. 11 § 1 mom. krävs för köp av nya bostäder under byggnadsskedet följer inte att bara skriftliga avtal skulle vara giltiga. Ett skriftligt avtal kan kompletteras muntligen. Därför skall uppmärksamhet alltid fästas vid muntligt avtalade villkor när en bedömning av fel görs, samt vid vad som med hänsyn till omständigheterna kan anses förutsatt utan uttryckliga skriftliga eller muntliga viljeyttringar.

Det avgörande vid en bedömning av fel enligt 1 punkten är vad som är avtalat eller kan anses vara avtalat. I definitionerna på fel i

punkterna 2-5 är det åter fråga om allmänna krav som med fog kan ställas på en ny bostad. Av dessa är åtminstone de omständigheter som nämns i 3 och 4 punkten till sin natur sådana att det inte är motiverat att det ens genom avtal skall vara möjligt att göra avsteg från dem till nackdel för konsumenten.

Enligt 2 punkten är bostaden behäftad med fel, om den inte överensstämmer med krav som har ställts i stadganden eller bestämmelser som gällde vid köpslutet. Stadgandet avser alltså krav som har ställts i lag eller författningar på lägre nivå eller i myndighetsbeslut. En bostad är enligt stadgandet behäftad med fel, om den inte uppfyller de krav som ställs i myndigheternas föreskrifter, vare sig det är fråga om ett krav beträffande planeringen eller konstruktionen eller t.ex. ett krav i en planläggningsbestämmelse. Kvalitetsbestämmelser och andra dylika bestämmelser som gäller byggandet finns i byggnadsförordningen, i byggbestämmelsesamlingen och kommunernas byggnadsordningar. Bostaden är också behäftad med fel, om byggnadstillsynsmyndigheten till följd av ett förbiseende eller på felaktiga grunder har godkänt en byggnad som sedermera har visat sig strida mot stadgandena. Bostaden är också behäftad med fel, om bostaden till någon del strider mot villkoren i byggnadslovet.

Bostaden skall enligt stadgandet motsvara de krav som gäller vid köpslutet. Detta bygger 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. Det är myndigheternas sak att när dylika stadganden och eller bestämmelser sätts i kraft pröva hurdana övergångsstadganden författningen eller beslutet skall förses med. I samband med övergångsstadgandena skall bl.a. beaktas om det är möjligt och ändamålsenligt att sätta kraven i fråga i kraft enligt en sådan tidtabell att de kommer att inverka på byggnadsprojekt som redan då är i ett konkret planeringsskede eller håller på att byggas. Om det är så, skall bostadsproducenten se till att kraven följs och också avtalsrättsligt ansvara för detta i förhållande till bostadsköparna.

Om bostaden avviker från gällande stadganden och bestämmelser och det beror på att bostaden redan var färdig när normen i fråga trädde i kraft och inga ändringsarbeten har utförts, kan säljaren tänkas undvika ansvar för fel genom att före köpet klart berätta för köparen att bostaden avviker från den nya

normen och betydelsen av detta. Enligt 16 § 1 mom. kan köparen nämligen inte som fel åberopa en omständighet som han kände till när köpet slöts.

Enligt 3 punkten är bostaden behäftad med fel om dess egenskaper vållar eller med fog kan antas vålla men för hälsan. Som fel kan t.ex. åberopas att de konstruktioner som har använts senare visar sig vara farligt svaga eller att ett byggnadsmaterial som har använts i bostaden, t.ex. en målfärg eller ett ytbehandlingsmedel visar sig vara giftigt eller allergiframkallande. Vid bedömningen av fara för hälsan skall utgångspunkten vara objektiva men. Då är bostaden behäftad med fel t.ex., om de ångor som frigörs från målfärg konstateras eller motiverat misstänks vara farliga för människors hälsa i allmänhet. Om däremot endast en liten grupp människor som är känsliga för ämnet i fråga reagerar menligt på det, kan bostaden inte anses vara behäftad med fel endast på grund av denna exceptionella omständighet. Det är en sak för sig att bostaden också då kan vara behäftad med fel på grund av att säljaren har känt till köparens belägenhet, t.ex. allergi mot ett visst material, men lämnat bristfälliga uppgifter om materialet eller låtit bli att överhuvudtaget lämna köparen den behövliga informationen.

Enligt 4 punkten är det fråga om fel i bostaden, om byggandet eller ombyggnaden inte har utförts i enlighet med god byggsed eller annars med yrkesskicklighet och omsorg. Vid bedömningen av om en bostad uppfyller kraven på god byggsed skall bl.a. beaktas byggnadens konstruktioner, byggnadsmaterial, byggmetoderna samt de krav som byggnadsomständigheterna ställer. Jämförelsegrund skall vara allmänna kvalitetskrav på byggande samt material och metoder som allmänt har konstaterats vara bra och lämpliga vid byggande. Bostaden skall klara sedvanligt boende, de finska klimatförhållandena och de speciella förhållandena i den miljö där bostaden har uppförts. Byggnadsmaterial eller arbetsmetoder som illa lämpar sig för ändamålet kan anses strida mot stadgandet liksom också konstruktioner eller material som används i försökssyfte utan tillräcklig säkerhet om att de håller och om deras kvalitet.

Kraven på att god byggsed iakttas och på yrkesskickligt utförande överlappar varandra delvis. God byggsed omfattar sådana förfaringssätt vid byggande för vilka innehållet i



kravet på yrkesskicklighet är synnerligen befäst och konkretiserat. Ett allmänt krav på yrkesskicklighet är ett vidare begrepp än så: den omständighet som är föremål för en bedömning av fel kan bedömas i ljuset av de allmänna kraven på yrkesskicklighet inom byggnadsbranschen oberoende av om det just i fråga om den omständigheten kan visas eller särskiljas att ett visst förfaringssätt representerar s.k. god byggsed. Kravet på yrkesskicklighet har betydelse utom vid val av förfaringssätt och material också när lösningar som har valts genomförs. Kravet på omsorg hör accentuerat ihop med hur tekniska och andra lösningar som har valts genomförs: en lösning som i sig är förenlig med god byggsed kan i det enskilda fallet genomföras utan yrkesskicklighet eller annars vårdslöst.

Enligt 5 punkten är bostaden behäftad med fel, om det material som har använts vid byggandet eller ombyggnaden, i den mån parterna inte särskilt har avtalat om dess beskaffenhet, inte till hållbarheten eller andra egenskaper är av normalt god kvalitet. Köparen har därmed rätt att förutsätta att de material som används uppfyller skäliga krav på kvalitet med hänsyn till hållbarhet och egenskaper. Som jämförelsegrund används andra lämpliga material för samma ändamål som finns på marknaden. Materialets hållbarhet nämns särskilt i stadgandet men vid bedömningen skall dessutom materialets övriga egenskaper, såsom säkerhet, egenskaper vid skötsel och utseende beaktas.

Det är omöjligt att definiera någon minimihållbarhetstid för en bostad och dess material. För varje enskilt material kan dock krävas en för materialet typisk skälig minimihållbarhet. Bedömningen måste göras från fall till fall. Det är t.ex. att anta att ytmaterial för byggnaders utsidor slits lättare i stads- och havsklimat än i landsbygds- och inlandsförhållanden. Därför kan det krävas att byggnadens ytmaterial väljs så att de skäligt klarar av förhållandena på den plats där byggnaden är belägen.

Köparen skall ha rätt att förutsätta att de material som används när bostaden byggs eller byggs om skall vara av sedvanligt god kvalitet, i den mån materialens kvalitet inte har individualiserats separat i avtalet. I så fall har han rätt att kräva kvalitet enligt avtalet. Om man i något avseende har avtalat om än högre kvalitetsnivå än sedvanligt, följer av 1 punkten att ett material som avviker från det avtalet

innebär ett fel. Det är också möjligt att uttryckligen avtala att kvalitetsmässigt sämre material än sedvanligt skall användas. För att säljaren skall kunna åberopa ett sådant avtal måste dock krävas att köparen har varit medveten om att det avtalade materialet inte motsvarar normal kvalitetsnivå. Dessutom är det att märka att säljaren alltid ansvarar för att det material som används uppfyller villkoren i 2-4 punkten, dvs. t.ex. att materialet är lämpligt för sitt ändamål, inte medför men för hälsan och är förenligt med god byggsed samt allmänna kvalitetskrav vid byggande.

Enligt 6 punkten är bostaden behäftad med fel, om den inte annars motsvarar det som en bostadsköpare i allmänhet med fog kan vänta sig vid köp av en dylik bostad.

När det är fråga om en ny eller ombyggd bostad har köparen i allmänhet rätt att anta att den motsvarar den sedvanliga kvalitets- och utrustningsstandard som gäller när bostaden blev färdig, även om det inte uttryckligen har avtalats om varje detalj i bostaden vid köpslutet. När en bostad köps under byggnadsskedet har köparen ofta inte ens någon möjlighet att bekanta sig med den färdiga bostaden före köpslutet.

Vid bedömningen av vad köparen med fog kan vänta sig har både vad köpare i allmänhet har fog att vänta sig vid köp av en sådan bostad och omständigheter i anslutning till detta konkreta köpeobjekt och köp betydelse. Som exempel på omständigheter som kan ha betydelse i samband med detta stadgande kan nämnas olika funktionella egenskaper hos bostaden, såsom antalet förrådsrum, anslutningar för televisionsantenn och telefon samt antalet och placeringen av ljus- och elpunkter. Bl.a. i fråga om sådana omständigheter har köparen också utan något särskilt avtalsvillkor rätt att förutsätta att bostaden motsvarar sedvanlig standard. Om ljudisoleringen i bostaden är sämre än vad som är vanligt i motsvarande nya bostäder, kan också en sådan omständighet vara ett fel på grundval av förevarande stadgande. Så kan det vara även om ljudisoleringen uppfyller minimikraven enligt gällande officiella bestämmelser. Köparen kan med hänsyn till priset och andra omständigheter ha grundad anledning att vänta sig att bostaden har en standard som överskrider minimikraven.

Utgångsläget när det gäller apparater som hör till bostaden, såsom hushållsmaskiner och motsvarande utrustning, skall vara att köparen

skall kunna ställa likadana krav på dessa apparater som vid köp av sådana apparater. I fråga om apparater av detta slag kan vid bedömningen av fel sålunda samma principer tillämpas som vid köp av konsumtionsvaror.

Vid en bedömning av grundade förväntningar från köparens sida kan också uppgifter som säljaren har gett ha betydelse, t.o.m. om de är allmänna. Likaså kan köpevillkoren ha betydelse, i synnerhet priset. Prisnivån i jämförelse med priser på andra bostäder av samma storlek och på samma område står ofta i samband med bostadens standard. I fråga om en dyr bostad kan köparen i allmänhet med fog vänta sig en högre standard, medan ett exceptionellt lågt pris kan vara ett tecken på sämre standard än genomsnittet. Naturligtvis måste man beakta att också många andra omständigheter än utrustnings- och standardnivån inverkar på priset på bostäder.

Stadgandet kan också omfattas av fall där en bostad inte motsvarar vad köparen har fog att vänta sig på grund av en begränsning av användningen av den som bygger på ett myndighetsbeslut. Då är det fråga om ett s.k. rådhetsfel.

15 §. *Uppgifter om bostaden.* Paragrafen gäller säljarens ansvar för uppgifter som han har lämnat före köpslutet samt ansvar för uppgifter som säljaren har underlåtit att lämna och som är viktiga för köparen. Det ansvar som säljaren har för fel enligt denna paragraf omfattar enligt allmänna rättsprinciper också uppgifter som en företrädare för säljaren har lämnat liksom också företrädarens försummelse att lämna uppgifter. Säljaren ansvarar t.ex. för de uppgifter en fastighetsmäklare eller någon annan som förevisar bostäder och som han har anlitat har lämnat. Fastighetsmäklaren har i förhållande till köparen också ett självständigt skadeståndsansvar med stöd av lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Enligt 1 mom. 1 punkten är bostaden behäftad med fel, om den inte överensstämmer med de uppgifter som har givits före köpslutet och som kan antas ha inverkat på köpet. Stadgandet gäller alla slags uppgifter om bostadens skick och egenskaper. Hur uppgifterna har lämnats saknar betydelse. En uppgift kan således antingen vara skriftlig eller muntlig. Det gäller såväl fall där de uppgifter som har lämnats har visat sig vara felaktiga som fall där uppgifter som i sig är riktiga har lämnats på ett oklart eller annars vilseledande sätt.

En felaktig uppgift kan vara vad som helst som gäller bostadens skick eller andra egenskaper, som t.ex. bostadens storlek, utrustning, struktur, material, standard eller lämplighet för vissa ändamål. De uppgifter som har lämnats skall vara tillräckligt konkreta för att ett ansvar för fel skall kunna följa. Allmänt prisande kan således inte som sådant medföra ansvar för säljaren, åtminstone inte direkt med stöd av detta stadgande. Också allmänna uttalanden t.ex. om bostadens kvalitets- eller utrustningsstandard kan dock ha betydelse vid en bedömning av vilken allmän standard kunden har rätt att vänta av bostaden.

Ansvar för fel förutsätter inte att säljaren har förfarit vårdslöst. En bostad kan vara behäftad med fel oberoende av om säljaren visste eller borde ha vetat att en uppgift han har lämnat är felaktig. Om säljarens avsikt var att vilseleda köparen eller inte inverkar inte heller på saken. Det ansvar för att uppgifterna är riktiga som har påförts säljaren innebär att en säljare som inte är säker på en viss omständighet som hänför sig till den bostad han säljer måste avhålla sig från att yttra sig om den, om han inte först kan försäkra sig om att den stämmer. Eftersom säljaren är skyldig att lämna uppgifter om bostaden som är viktiga för köparen och eftersom han kan besluta hur uppgifterna lämnas, skall han se till att behövliga reservationer fogas till osäkra uppgifter eller att det annars kommer tydligt fram att en uppgift är osäker.

Förutsättningen för ansvar för fel är att det kan antas att en uppgift som har lämnats har inverkat på köpet. Inverkan på köpet innebär att det kan antas att köparen inte alls hade slutit köpet eller inte hade slutit det på de villkor som avtalats, om han hade fått rätta uppgifter. Ofta kan uppgiftens inverkan på köpet visa sig i att det kan antas att den har inverkat på den köpesumma som köparen har varit beredd att betala för bostaden. Vid en bedömning av uppgiftens inverkan på köpet är det ofta inte möjligt att stöda sig på ett konkret bevismaterial. Enligt stadgandet är det tillräckligt att uppgiften kan antas ha inverkat på köpet, vilket också är fallet i motsvarande stadgande i köplagen. Köparen kan inte åberopa en uppgift som inte uppenbart har haft betydelse för honom vid köpslutet. En felaktig uppgift kan inte heller antas ha inverkat på köpet, om uppgiften har rättats till i tillräckligt

god tid före köpslutet, så att köparen har haft en verklig chans att överväga hur omständigheten inverkar på köpet.

Enligt 2 punkten är bostaden behäftad med fel, om säljaren har försummat att lämna en sådan uppgift om bostaden till köparen som han enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder borde ha lämnat. Förordningen gäller näringsidkares skyldighet att lämna uppgifter vid marknadsföring av bostäder.

Förordningen innehåller en detaljerad förteckning å ena sidan över uppgifter om en bostad som skall lämnas i tidningsannonser eller annan reklam samt å andra sidan över uppgifter som skall lämnas när bostaden visas. Många av de uppgifter som krävs enligt förordningen gäller omständigheter som inte har betydelse i samband med förevarande stadgande, utan när andra stadganden i 4 kap. tillämpas. T.ex. uppgifter som gäller ekonomiska faktorer beträffande bostaden blir aktuella när stadgandena om ekonomiskt fel i 27 § skall tillämpas. Dessutom är en del av de uppgifter som krävs i förordningen sådana att de, om de eventuellt saknas vid marknadsföringen knappast kan leda till att omständigheten förblir dold för köparen ännu vid köpslutet. Som exempel på detta kan nämnas uppgifterna om bostadstypen och dess läge. För förevarande stadgande har närmast sådana uppgifter betydelse som gäller bostadens egenskaper.

De uppgifter som krävs i förordningen och som kan ha betydelse för förevarande stadgande är t.ex. uppgifter om antalet rum i bostaden och arealen, byggnadens huvudsakliga byggnadsmaterial och uppvärmningssystem eller när det gäller en bostad i ett egnehemshus taktypen och takmaterialet. Vid marknadsföringen skall likaså berättas om avtalad eller annars känd ombyggnad och när den beräknas ske. Detta kan ha betydelse så till vida att det kan vara fråga om en betydelsefull omständighet som gäller bostadens skick och renoveringsarbetet kan medföra olägenhet för boendet. Om uppgifter om sådana omständigheter inte har lämnats uppkommer ansvar för fel för säljaren, förutsatt att försummelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Enligt 3 punkten uppkommer ansvar för fel för säljaren också om han före köpet har underlåtit att upplysa köparen om en sådan särskild omständighet som gäller bostaden som köparen med fog kunde vänta sig att bli

upplyst om. En förutsättning är emellertid att säljaren kände till eller måste antas ha känt till omständigheten. Stadgandet gäller, i motsats till 2 punkten, också andra än näringsidkare.

Det är att notera att detta stadgande har relativt begränsad betydelse i samband med köp enligt 4 kap., eftersom ansvar för fel i de flesta fall i praktiken redan följer av de objektiva stadgandena om fel (2—6 punkten) i 14 §. Om en bostad är behäftad med fel enligt dessa stadganden kan säljaren inte åberopa t.ex. att han inte kände till omständigheten i fråga. Förevarande stadgande kan därför bli aktuellt närmast i fråga om sådana särskilda omständigheter som 14 § inte omfattar.

Med stöd av stadgandet är säljaren skyldig att upplysa köparen om sådana särskilda omständigheter som objektivt sett kan anses vara sådana att köparen motiverat kan vänta sig bli upplyst om dem. En del av de omständigheter som nämns i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder är sådana att också andra än näringsidkare med stöd av förevarande stadgande kan vara skyldiga att lämna uppgifter om dem. Detta är fallet i synnerhet till den del det inte är möjligt att vid en vanlig besiktning av bostaden göra observationer om saken.

Säljarens upplysningsplikt kan också gälla sådana särskilda omständigheter som uppenbart har betydelse för köparen, om säljaren känner till eller borde känna omständigheten och dess betydelse för köparen. T.ex. om köparen meddelar att bostaden skall användas av en rörelsehämmand person är säljaren skyldig att upplysa om sådana omständigheter som uppenbart gör bostaden mindre lämplig för detta ändamål. I dylika situationer har säljarens särskilda upplysningsplikt stor betydelse för köparen i synnerhet när bostaden inte är färdig vid försäljningen och köparen därför inte ens kan upptäcka omständigheter som är problematiska med tanke på den tilltänkta användningen.

Säljarens upplysningsplikt enligt stadgandet begränsar sig till sådana omständigheter som köparen med fog kan förvänta sig att säljaren informerar honom om. På omfattningen av säljarens upplysningsplikt inverkar således köparens egen undersökningsskyldighet enligt 16 § 2 mom. om vilket stadganden finns i 6 kap. 12 §. Säljaren behöver alltså vanligen inte upplysa om sådana omständigheter som före köps-

lutet utan svårighet kan upptäckas vid den granskning köparen utför i den färdiga bostaden.

En förutsättning för ansvar för fel är att det kan antas att den uppgift säljaren har underlåtit att lämna har inverkat på köpet. Köparen kan inte åberopa att upplysning inte har lämnats, om det av omständigheterna kan slutas att informationen inte skulle ha inverkat på köpet.

Enligt 4 punkten är säljaren skyldig att lämna köparen behövliga specialupplysningar om användningen och skötseln av material eller anordningar som ingår i bostaden. Ansvar för fel kan följa av att upplysning inte har lämnats och likaså om felaktiga eller vilseledande upplysningar har lämnats.

Köparen skall ha reda på omständigheter som hör till sedvanlig allmänbildning och livserfarenhet. Säljaren är inte skyldig att handleda köparen i hur hushållsmaskiner används och bostaden rengörs. Säljaren skall emellertid se till att köparen får den bruksanvisning som följer med hushållsmaskiner och som gjorts upp av tillverkaren eller importören. Också när det gäller andra anordningar i bostaden skall köparen ges behövliga specialanvisningar, i den mån den kunskap som allmänt kan förväntas av en köpare inte objektivt mätt kan anses vara tillräcklig. Exempel på anordningar och material som det kan behövas bruks- och skötsel-anvisningar för kan vara värme- och luftkonditioneringsanordningar samt sådana yt- och andra material som inte är allmänt använda eller som är exceptionellt ömtåliga eller kräver skötsel som avviker från det normala, t.ex. rengöring med ett speciallämne.

Informationen kan ges antingen muntligen eller skriftligen men skriftliga anvisningar kan ofta vara att föredra bl.a. med anledning av syftet med anvisningarna.

Enligt 2 mom. utsträcker sig säljarens ansvar för uppgifter han har lämnat liksom också hans upplysningsplikt på det sätt som framgår av stadgandet också till uppgifter som gäller bostadens omgivning och servicen på den ort där bostaden är belägen.

Bostadens omgivning enligt stadgandet omfattar både den direkta omgivningen, dvs. gårds- och andra utomhusområden och de andra lägenheterna i byggnaden samt grannfastigheterna, och som bostadens närområden. Som bostadens omgivning kan t.ex. uppfattas den by eller stadsdel där bostaden är belägen.

Det är en sak för sig att betydelsen av de uppgifter som har lämnats med tanke på ansvaret för fel delvis är beroende av en hur nära omgivning det är fråga om.

Med servicen på området avses t.ex. butiker, banker, skolor, barndaghem, ämbetshus och lokaler för kultur, idrott och fritidsaktiviteter. Till servicen på området räknas också trafikförbindelserna inom respektive till och från området.

Enligt stadgandet svarar säljaren för uppgifter han har lämnat enligt förutsättningarna i 1 mom. 1 punkten och för dem han har underlåtit att lämna enligt villkoren i 1 mom. 2 och 3 punkten.

Om säljaren har lämnat uppgifter om en omständighet som gäller bostadens omgivning och de visar sig vara oriktiga uppkommer ansvar för fel för honom, om de uppgifter som han har lämnat objektivt sett kan antas ha inverkat på köpet. Beträffande upplysningar om själva bostaden kan man ofta utgå från att upplysningen har inverkat på köpet. När det gäller upplysningar om omgivningen måste bedömningen av om de har inverkat på köpet däremot sannolikt ske från fall till fall, eftersom t.ex. olika slag av service kan ha olika betydelse beroende på om köparen är i arbetsför ålder eller pensionär, om en familj har barn, någon som behöver specialservice osv. När det gäller mindre viktig service kanske en enstaka felaktig uppgift inte kan antas ha inverkat på köpet. Om det däremot har givits en bättre bild av servicenivån på området än vad den är i verkligheten, kan en sådan uppgift med större sannolikhet antas ha inverkat på köpet.

Ansvar för fel när det gäller uppgifter som säljaren har underlåtit att lämna kan uppkomma om det är fråga om en sådan omständighet som gäller omgivningen som en säljare som är näringsidkare enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder är skyldig att berätta om för köparen. En förutsättning skall vara att det är fråga om en omständighet som inverkar på användningen av eller värdet på bostaden. Med användningen av bostaden avses funktioner i nära anknytning till normalt boende. Som exempel på upplysningar som krävs i förordningen och för vilka ansvar för fel enligt detta stadgande kan uppkomma, om de utelämnas, kan nämnas uppgifter om parkeringsplatser som hör till bostadssammanslutningen och kan användas

av invånarna. Ansvar för fel uppkommer dock inte, om det kan antas att säljarens försummelse i det enskilda fallet i fråga inte har inverkat på köpet.

I förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder krävs också att upplysningar lämnas om planläggningssituationen på bostadsområdet, trafikförbindelser och servicen på området, om inte dessa uppgifter med hänsyn till bostadens läge kan anses vara onödiga. Uppgifter om planläggningen kan t.ex. ha betydelse med tanke på användningen av eller värdet på bostaden, men det är inte alltid så, även om uppgiften enligt förordningen borde ha lämnats. Omständigheter som gäller trafikförbindelserna och annan service som behövs dagligen, t.ex. livsmedelsbutiker hör i den grad i hop med normalt boende att det kan inverka på användningen av och värdet på bostaden, om sådan service saknas. Då kan ansvar för fel följa av underlåtelser att lämna uppgifter.

När det gäller service som skolor, daghem och hälsocentraler, där behovet är beroende av köparens livssituation skall utgångsläget vara att köparen själv har en tämligen omfattande undersökningsplikt. Service av detta slag har inte ett starkt samband med användningen av eller värdet på bostaden. Säljaren kan bli ansvarig för fel, om han har lämnat felaktiga uppgifter om ovan nämnda omständigheter. Köparen har således rätt att lita på de upplysningar som har lämnats. Om säljaren däremot försummar att lämna upplysningar är det inte motiverat att utgå från att köparen kan låta bli att själv ta reda på om den service han behöver finns och ställa säljaren till svars, om det visar sig att servicen inte motsvarar hans förväntningar. Om säljaren t.ex. har underlåtit att upplysa om skolsituationen på bostadsområdet, kan köparen i allmänhet inte ställa säljaren till svars för fel genom att åberopa att han först efter köpslutet fick reda på att grundskolans högstadium låg långt från bostaden.

Å andra sidan kan ansvar för fel på grund av att säljaren har underlåtit att lämna upplysningar uppkomma, om han har försummat att informera köparen om en sådan särskild omständighet som gäller bostadens omgivning eller servicen på området som han med fog kan antas ha känt till och som köparen med fog kunde vänta sig att bli informerad om. Som exempel kan nämnas uppgifter om att det på en angränsande fastighet utövas verksamhet

som medför buller, lukt eller andra synnerliga men för boendet, eller att det planeras att sådan verksamhet skall inledas. Om köparen inte med anledning av bostadens läge eller andra allmänt kända omständigheter har skäl att vänta sig att sådana men skall förekomma i närheten av bostaden, skall säljaren underrätta köparen om saken. Vid en bedömning av vad slags uppgifter säljaren borde ha lämnat köparen, skall hänsyn tas både till omständigheter som har betydelse för vem som helst och till den enskilda köparens omständigheter, om säljaren känner till dem. Om t.ex. avsikten är att bygga om en lekpark för barn i bostadens närhet till parkeringsplats, skall säljaren, åtminstone om han vet att köparen har barn i lekåldern, berätta om en sådan förändring av omgivningen.

Också när det gäller uppgifter om omgivningen som inte har lämnats krävs det att försummelsen kan antas ha inverkat på köpet för att ansvar för fel skall uppkomma. Fastän det är fråga om en omständighet som säljaren allmänt sett borde ha upplyst köparen om uppkommer emellertid inget ansvar för fel, om det kan antas att upplysningen i det enskilda fallet inte skulle ha inverkat på köpet. Exempel på detta är att någon annan omständighet har varit avgörande när köparen fattade sitt beslut. Om köparen t.ex. har förvärvat bostaden på platsen i fråga för att få en lägenhet i samma hus som en nära släkting, kanske säljarens försummelse att upplysa köparen om trafikförbindelserna på området inte har inverkat på köpet.

I 3 mom. finns ett stadgande enligt vilket också uppgifter som säljaren har lämnat eller underlåtit att lämna efter köpslutet kan medföra ansvar för fel. Detta stadgande har tagits in i lagförslaget med tanke på situationer där ett köp sluts under byggnadsskedet och där köparen efter köpslutet kan besluta om detaljer i den bostad han har köpt. Om säljaren då ger köparen felaktig, vilseledande eller bristfällig information och detta inverkar på köparens beslut kan köparen för dessa omständigheter ha rätt till påföljder för fel på samma sätt som när det gäller information som inte har givits före köpslutet. Som exempel kan nämnas att köparen på grund av säljarens upplysningar väljer ett ytbeläggingsmaterial som trots säljarens påståenden inte lämpar sig för ändamålet.

I 4 mom. finns en hänvisning till 6 kap. 27 §

om säljarens ansvar för uppgifter som någon annan har lämnat eller underlåtit att lämna. Detta stadgande tillämpas således också när det är fråga om bostadsköp enligt 4 kap.

16 §. *Granskning av bostaden före köpet.* Paragrafen innehåller stadganden om köparens undersökningsplikt och om hur köparens kännedom om en omständighet inverkar på säljarens ansvar för fel.

Utgångsläget är att köparen inte har och inte genom avtal heller kan åläggas någon särskild skyldighet att granska bostaden förrän den är färdig. Köparen får inte nödvändigtvis rätt uppfattning om bostadens standard eller utrustning vid en granskning medan bostaden fortfarande byggs, eftersom det kan vara omöjligt att upptäcka fel på grund av att bostaden är halvfärdig. Att bostaden inte är färdig hindrar naturligtvis inte att köparen erbjuds bekanta sig med bostaden, men en sådan granskning kan inte i allmänhet anses ha betydelse med tanke på säljarens ansvar för fel.

Enligt 1 mom. kan köparen dock inte som fel åberopa en omständighet som han måste antas ha känt till före köpslutet. Stadgandet gäller omständigheter såväl beträffande bostaden som dess omgivning. Köparen kanske från början är medveten om det riktiga läget, och han kan då inte åberopa att säljaren har lämnat en felaktig eller bristfällig uppgift eller underlåtit att lämna uppgiften.

Fall där säljarens ansvar för fel inte upphävs av att köparen kände till en omständighet behandlas i 6 kap. 12 § 4 mom., till vilket det hänvisas i 2 mom. till förevarande paragraf.

Om bostaden är färdig när den säljs tillämpas enligt 2 mom. också i bostadsköp enligt 4 kap. på motsvarande sätt 6 kap. 12 och 19 §§. Av dessa stadganden anger 12 § vilken inverkan på säljarens ansvar för fel det får om köparen förhandsgranskar eller försummar att förhandsgranska bostaden och 19 § köparens ställning, om både köparen och säljaren har gjort sig skyldiga till försummelse.

Av 6 kap. 12 § följer att om en ny bostad är färdig när den säljs har säljaren rätt att förutsätta att köparen granskar bostaden före köpslutet. Om säljaren uttryckligen erbjuder köparen en möjlighet att granska den, måste köparen göra det vid äventyr att det kan inverka menligt på hans ställning om han låter bli. Om köparen trots uppmaning utan godtagbar anledning inte utnyttjar sin rätt att granska bostaden, får han inte som fel åberopa omstän-

digheter vilka han kunde ha förutsatts ha upptäckt vid granskningen. Vanligen är en köpare inte villig att sluta något köp förrän han har bekantat sig med bostaden. Situationer där det kan bli nödvändigt att bedöma, om köparen har haft godtagbar anledning att inte granska bostaden utgör sålunda undantag. Orsaker som kan berättiga köparen att inte utföra granskningen skall bedömas separat från fall till fall. Som en sådan orsak kan det t.ex. bli fråga om ett hinder som köparen mött i ett läge då köpet inte kan skjutas upp förrän hindret upphör eller att säljaren har anvisat köparen en tid som inte har passat köparen och parterna inte har kunnat enas om någon annan tidpunkt.

Om köparen antingen på eget eller säljarens initiativ har granskat bostaden, får han inte som fel åberopa en omständighet som han borde ha upptäckt vid granskningen. Av köparen krävs rimlig aktsamhet vid granskningen. Det kan normalt krävas att köparen upptäcker t.ex. att ytmaterialen i bostaden till färg eller art klart avviker från de önskade. Särskilt stränga krav kan dock inte ställas på granskningen i synnerhet när det gäller byggnadstekniska omständigheter. Köparen har rätt att lita på att en ny eller ombyggd bostad är i sådant skick som det kan förutsättas att en sådan bostad i allmänhet är, och köparen behöver inte särskilt före köpslutet granska att byggnads- eller ombyggnadsarbetet har utförts ändamålsenligt. Detta framgår också av 6 kap. 12 § 3 mom. Det är en sak för sig att köparen, om han vill, på förhand också kan försöka försäkra sig om bostadens byggnadstekniska standard. Någon skyldighet föreligger dock inte.

Köparen är inte skyldig att granska om de uppgifter säljaren har lämnat om bostaden är riktiga, om det inte finns särskilda skäl till detta. Ett särskilt skäl kan vara t.ex. ett uttryckligt meddelande av säljaren att någon uppgift är okontrollerad. När det t.ex. gäller uppgifter som säljaren är skyldig att lämna enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder, kan säljaren emellertid inte begränsa sitt eget ansvar för att uppgifterna är riktiga genom att uppmana köparen att själv ta reda på om de stämmer. Köparens undersökningsplikt begränsar sig i allmänhet till sådana omständigheter som det är möjligt att kontrollera utan särskilda tekniska åtgärder eller arrangemang



som avviker från det vanliga. Köparen kan således begränsa sig till en yttre granskning av bostaden och dess anordningar. Eftersom det gäller en ny bostad och säljaren som professionell inom sitt område också känner till de detaljer som hänför sig till bostaden och vid behov kan lämna uppgifter om dem, torde köparen mycket sällan ha särskilda skäl att granska bostaden utöver vad som är vanligt. Särskilda åtgärder kan dock behövas t.ex. om köparen ställer specialkrav på bostaden och själv på grund av specialsakkunskap har större färdighet än säljaren att utreda dem.

17 §. *Avgörande tidpunkt för felbedömningen och betydelse av garanti.* I 1 mom. finns stadganden om vilken tidpunkt som skall läggas till grund för en bedömning av fel. Momentet motsvarar 21 § 1 mom. och första meningen i 2 mom. köplagen. Ett motsvarande stadgande ingår även i 5 kap. 15 § 1 mom. konsumentskyddslagen.

Enligt momentet skall fel i bostaden bedömas på grundval av hurudan bostaden var till sina egenskaper vid den tidpunkt då risken för bostaden övergick på köparen. Stadgandena om riskens övergång finns i 6 §. I princip övergår risken för bostaden när den överläts i köparens besittning.

I momentet konstateras för tydlighetens skull att säljaren svarar för fel som bostaden har när risken för bostaden övergår, även om felet inte uppträder förrän senare. Det avgörande är om en omständighet som existerade när risken övergick är grund för felet. Om t.ex. dörrbeslag eller lås går sönder i normal användning inom några år kan det vara ett tecken på att delarna ursprungligen har haft sämre kvalitet än vad köparen hade rätt att förvänta sig. Då blir det fråga om normalt ansvar för fel för säljaren.

Enligt den sista meningen i momentet skall bostaden anses vara behäftad med fel också om bostaden försämras sedan risken har övergått på köparen, men försämringen beror på ett avtalsbrott på säljarens sida. Till säljarens skyldigheter kan t.ex. höra en åtgärd efter att besittningen av bostaden har överläts. Om denna åtgärd försummas kan bostaden försämrars. Även om risken för bostaden redan har övergått på köparen medför en försämring av bostaden till följd av ett sådant avtalsbrott normalt ansvar för fel för säljaren.

Paragrafens 2 mom. gäller betydelsen av en garanti eller annan motsvarande förbindelse som säljaren har lämnat eller låtit lämna vid

bedömningen av fel. Ett motsvarande stadgande ingår i 5 kap. 15 § 2 mom. konsumentskyddslagen.

På grund av att de stadganden som ingår i förslaget om säljarens ansvar för fel är tvingande, krävs för att garantier eller andra motsvarande villkor skall vara giltiga att de erbjuder bostadsköparen minst samma eller bättre rättigheter än vad som följer av lagen. En garantiförbindelse skall i princip vara en tilläggsförmån för köparen. När garantitiden har löpt ut skall uppdragshavarens ansvar för fel bestämmas enligt lag.

Enligt 2 mom. skall bostaden, en del av den eller en anordning som hör till den anses vara behäftad med fel, om säljaren genom en garanti eller annan motsvarande förbindelse har åtagit sig att svara för kvaliteten, användbarheten eller någon annan egenskap hos någon av dessa under en viss tid och bostaden, en del av den eller anordningen under denna tid försämras i ett sådant hänseende som förbindelsen avser. Säljaren skall dock inte behöva svara för ett fel, om försämringen beror på en olyckshändelse eller på att bostaden, en del av den eller en anordning som hör till den har behandlats felaktigt eller på någon annan orsak på köparens sida. För att undgå ansvar är det tillräckligt att säljaren gör sannolikt att orsaken är en olyckshändelse eller en omständighet på köparens sida. Det behöver således inte absolut säkert visas att felet är på köparens sida.

Paragrafens 3 mom. gäller vilken inverkan på säljarens ansvar för fel någon annans garantiförbindelse får. Om garantin eller någon annan förbindelse enligt 2 mom. har givits av någon i ett tidigare försäljningsled, t.ex. tillverkaren eller importören av ett material eller en anordning i bostaden, eller av någon annan person för säljarens räkning, skall bostaden också anses vara behäftad med fel, förutsatt att villkoren enligt 2 mom. uppfylls. Således uppkommer för säljaren samma ansvar för fel på grund av en garanti av någon i ett tidigare försäljningsled som om han själv hade avgett garantin. När det gäller tidigare försäljningsled har det inte heller någon betydelse, om garantin uttryckligen har givits för säljarens räkning.

Enligt undantagsstadgandet i momentets andra mening uppkommer dock inte ansvar för säljaren för en garantiförbindelse som någon annan avgett enligt första meningen, om säljaren före köpslutet tydligt meddelar köparen att han inte svarar för förbindelsen i fråga. Sälja-

ren har så en möjlighet att uttryckligen avsäga sig ansvar för en ansvarsförbindelse som en tillverkare, importör eller någon annan motsvarande person har avgett. Då behöver säljaren inte förbinda sig vid en specialgaranti som tillverkaren eller importören avger t.ex. i kampanjsyfte. Kravet är att säljaren före köpslutet på ett tydligt sätt meddelar köparen att han inte åtar sig ansvar enligt den garantiförbindelse som har avgetts i ett tidigare försäljningsled. Det är en sak för sig att köparen enligt 5 kap. 6 § och därigenom enligt 5 kap. 31 § konsumentskyddslagen kan ha rätt att rikta ett yrkande på grund av ett fel och en eventuell garantiförbindelse direkt mot det tidigare försäljningsledet.

#### *Påföljder vid fel i ny bostad*

18 §. *Årsgranskning.* Enligt 1 mom. är säljaren skyldig att se till att en särskild årsgranskning ordnas i bostaden och att parterna där gemensamt kan konstatera och notera de fel köparna finner samt eventuellt också förhandla och avtala om åtgärder som är nödvändiga på grund av dem. Det föreslagna stadgandet motsvarar i huvudsak det garantibesiktningförfarande som för närvarande tillämpas och som bygger på de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader (YSE 53 § och 57 §). Det skall dock noteras att enligt lagförslaget är årsgranskningen endast ett tillfälle där bostaden efter en viss användningstid granskas i samråd mellan säljaren och köparen och där köparnas reklamationer samlas koncentrerat. Årsgranskningen skall inte innebära att säljaren blir fri från ansvar för fel som upptäcks efter den eller att ansvaret för sådana fel skulle vara lindrigare än ansvaret före årsgranskningen eller för fel som upptäckts i samband med den.

Enligt förslaget kan årsgranskning anordnas tidigast 12 månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt den byggnad där bostaden finns för användning. Då får bostadsköparen tillräckligt lång tid att efter inflyttningen bekanta sig med bostadens egenskaper och på basis av detta bedöma om bostaden är avtalsenlig. Om bostadssammanslutningen har flera byggnader som har godkänts för användning vid olika tidpunkter, skall granskning ordnas separat i varje byggnad. Det är således inte möjligt att skjuta upp granskningen i

byggnader som tagits i bruk på grundval av att sammanslutningens alla byggnader inte ännu har godkänts för användning. Årsgranskningen skall i bostäderna i varje byggnad ordnas senast inom 15 månader efter att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Denna bortre gräns är nödvändig för att årsgranskningen inte skall skjutas upp oskäligt. Saken har betydelse för köparen i synnerhet som det under vissa förutsättningar är möjligt att låta bli att avhjälpa fel som upptäckts till efter årsgranskningen.

Säljaren är skyldig att ta initiativ till årsgranskningen och att sammankalla till den. Säljaren skall således sköta om att köparen i tid, senast en månad före den tilltänkta dagen, blir underrättad om granskningen. Granskningen förutsätter i allmänhet att bostäderna besöks. Därför skall säljaren i praktiken komma överens om en granskningstidpunkt med köparen.

Köparen och säljaren eller deras företrädare skall delta i granskningen samt vid behov också en företrädare för den som byggde bostaden och en företrädare för den sammanslutning som äger den byggnad där bostaden finns.

Utöver den protokollskyldighet som behandlas nedan ställs inga särskilda formkrav på årsgranskningen. Granskningen kan bestå av en eller flera granskningssammanskomster. I en bostadssammanslutning som består av flera bostäder kan årsgranskningen ordnas t.ex. så att varje bostad först granskas för sig och att en gemensam sammankomst sedan ordnas för köparna där anmärkningar som gäller bolagets gemensamma lokaler och områden noteras. Årsgranskningen kan också ordnas så att köparen före den egentliga granskningen meddelar säljaren de fel han har upptäckt. Säljaren granskar sedan dessa. Besök i en enskild bostad behövs inte, om parterna är eniga om saken t.ex. på grund av att ingendera parten har upptäckt några fel eller att säljaren annars har fått kännedom om de fel köparen har anmält. Då är det tillräckligt att endast sakläget eller de anmälda felen noteras i protokollet.

Fastän det är säljarens skyldighet att ordna årsgranskningen skall köparen å sin sida handla så att det är möjligt att ordna granskningen. Det kan t.ex. krävas att köparen erbjuder säljaren en skälig möjlighet att granska påstådda fel i bostaden. Om köparen utan grundad anledning avhåller sig från eller vägrar att samverka till att granskningen ordnas, kan

årsgranskningen ordnas på annan plats än i bostaden, trots köparens frånvaro.

Enligt 2 mom. skall vid årsgranskningen föras protokoll. I protokollet skall antecknas alla de fel som köparen anmäler och som upptäcks vid granskningen. Fastän årsgranskningen i första hand är avsedd för att konstatera och notera byggfel, skall vid behov också felanmälningar om andra omständigheter noteras i protokollet. I protokollet skall antecknas alla de omständigheter som köparen anmäler som fel, oberoende av om säljaren anser att det är fråga om fel eller inte. Att ett fel som köparen påstår föreligga antecknas i protokollet innebär inte ännu i sig att säljaren har medgett att omständigheten är ett fel. Säljaren kan dock uttryckligen medge ett fel, varvid det är skäl att uttryckligen anteckna i protokollet att felet har konstaterats gemensamt.

Protokollet fungerar efter årsgranskningen som ett hjälpmedel när det reds ut om köparens felanmälningar och de åtgärder de kräver, såsom reparationer, är nödvändiga. För den händelse att oenighet uppkommer kan det med stöd av protokollet också, i de fall då köparen har anmält felet inom den tid som fastställs i 19 §, slås fast huruvida säljaren genast har konstaterat att den anmälda omständigheten är ett fel och om det har avtalats om att felet skall avhjälpas redan i samband med granskningen. Det ställs inga särskilda formkrav på protokollet. Av protokollet skall dock framgå sådana uppgifter som är nödvändigt för att granskningen skall kunna individualiseras, såsom tidpunkten, platsen, de närvarande och protokollföraren. Dessutom skall protokollet ta upp skeendena under granskningen i tillräcklig omfattning samt de fel köparen har anmält och som har konstaterats vid granskningen. I protokollet kan ytterligare antecknas säljarens eventuella åsikt om en omständighet som påstås vara ett fel samt eventuella åtgärder som avtalats med anledning av fel som har upptäckts vid granskningen och andra detaljer som t.ex. fortsatta undersökningar, reparationstidpunkten, reparatören, reparationssättet och eventuella skadestånd, om dessa har behandlats vid granskningen.

Det är säljarens skyldighet att sätta upp protokoll, för han har i allmänhet bättre yrkesmässiga förutsättningar för detta än köparen. Om protokollet inte delges köparen vid granskningen skall säljaren tillstå köparen det för kontroll och eventuella kommentarer.

Köparen skall ges minst tre veckor från delgåendet för kompletteringar och kommentarer. Tidsfristen hindrar inte att reparationsarbeten inleds tidigare, om parterna är eniga om saken.

19 §. *Reklamation.* Paragrafen innehåller stadganden om köparens skyldighet att anmäla fel till säljaren eller till den som enligt entreprenadavtalet eller någon annan förbindelse är skyldig att för säljarens räkning svara för att felet avhjälpas. Felanmälningar kan göras efter hand som felet upptäcks eller på en gång vid årsgranskningen. Det är skäl att så snart som möjligt anmäla fel som kräver att åtgärder för att avhjälpa dem vidtas omedelbart. För att köparen skall behålla sin rätt att åberopa felet, skall han anmäla felet senast inom den tid som säljaren enligt 18 § 2 mom. har reserverat för köparen för kompletteringar och kommentarer som gäller årsgranskningsprotokollet.

Stadgandet avviker från motsvarande stadgande i köplagen. Enligt 32 § köplagen skall köparen meddela om felet inom skälig tid efter att han har upptäckt felet eller borde ha upptäckt det. Enligt det föreslagna stadgandet avbryts köparens rätt att åberopa felet tidigast tre veckor efter årsgranskningen. På grund av kraven på när årsgranskningen skall ordnas får en köpare som genast när bostaden blir färdig flyttar in ca ett år på sig att bekanta sig med bostaden och dess egenskaper samt bedöma om den är avtalsenlig. I praktiken innebär detta en reklamationsperiod som i jämförelse med köplagen är väsentligt längre, men i förhållande till den praxis som för närvarande råder vid köp av nya bostäder är skillnaden i fråga om fel som har upptäckts före årsgranskningen marginell. Möjligheten att anmäla fel också efter årsgranskningen men innan den tid som enligt 18 § 2 mom. har fastställs för protokolljusteringen har löpt ut bygger på att det vid årsgranskningen kan komma fram sådant som köparen inte på grundval av eget kunnande kan bedöma betydelsen av genast vid granskningen. Därför är det ändamålsenligt att reservera ytterligare en kort tid för att sådana omständigheter skall kunna utredas och för att åtgärder som eventuellt krävs förs in i justeringsprotokollet.

Stadgandet avviker från köplagen också så att när köparen enligt 31 § köplagen har en uttrycklig skyldighet att undersöka köpeobjektet så snart som möjligt efter att varan har avlämnats, skall köparen enligt det föreslagna stadgandet vid köp av en ny bostad inte ha en sådan skyldighet. Detta beror på att säljaren

inte i samband med ett sådant köp har ett likadant behov av att få kännedom om en felanmälan snart efter överlåtelsen som när det gäller köp av varor. Många av felen i en bostad, t.ex. brister i ventilationen, uppvärmningen eller ljudisoleringen är typiskt sådana att de kan upptäckas först efter en tids boende. Det är således i alla fall skäl för säljaren att bereda sig på att felanmälningar kan göras först efter en tämligen lång tid efter att bostaden har tagits i bruk. Den särskilda årsgranskningspraxisen bygger framför allt på att det tar tid att konstatera vissa fel. Det är en sak för sig att det vanligen ligger i köparens intresse att granska bostaden redan i samband med inflyttningen eller så snart som möjligt efter det, för att han skall kunna anmäla de allvarligaste felen som kan mätas med ögonmått till säljaren i ett så tidigt skede som möjligt samt vid behov utnyttja rätten enligt 21 § att hålla inne betalningen av den återstående delen av köpesumman.

Paragrafens 2 mom. gäller fall där det inte med fog kan förutsättas att köparen skall ha upptäckt ett fel senast vid årsgranskningen. En sådan situation kan det bli fråga om t.ex. när köparen har fått bostaden i sin besittning först ett par månader före årsgranskningen och han därför inte nödvändigtvis kan anses ha haft tillräckligt tillfälle att upptäcka felen. Dessutom kan fel i konstruktionen av bostäderna, t.ex. i värme- och fuktisoleringen, också vara sådana att de inte kan upptäckas utan särskilda åtgärder och att verkningarna visar sig först efter flera års boende. Ett fel kan också bero på att det material som användes vid byggandet inte var så hållbart som man med fog kan vänta sig. Konstruktionen i fråga kan ha varit i skick ännu vid årsgranskningen, men sedan har delen gått sönder till följd av dålig hållbarhet. I sådana fall får köparen oberoende av 1 mom. åberopa felet, om han meddelar säljaren om det inom skälig tid efter att han upptäckte eller borde ha upptäckt det. Frågan om köparen har anmält felet i tid bedöms från fall till fall och då skall i synnerhet tolkningsregeln i 3 mom. beaktas.

I 3 mom. finns en tolkningsregel som skall iakttas vid bedömningen av när en köpare i de fall som avses i 1 eller 2 mom. skall anses ha upptäckt eller borde ha upptäckt ett fel. Tidpunkten har betydelse vid bedömningen av om köparen har anmält felet inom skälig tid.

Enligt stadgandet är den tidpunkt då köpa-

ren har kommit på det klara med felets betydelse eller borde ha gjort det avgörande för upptäckten av felet. Vanligen kan en köpare upptäcka ett byggfel först när verkningarna av det har uppträtt. Vid bedömningen skall därför uppmärksamhet fästas vid när verkningarna av felet uppträdde och hurudana de då var. Utöver att verkningarna uppträder är en förutsättning att köparen kan förväntas ha förstått att verkningarna kan bero på ett byggfel. T.ex. kan kyla i en bostad dels bero på bristfällig värmeisolering, men också på att det eldas dåligt eller vädras mycket. Det är således inte nödvändigtvis i sig ett tecken på byggfel. Först när det har blivit uppenbart att det inte är tillräckligt att öka eldningen och minska vädringen för att höja temperaturen i bostaden är det motiverat att misstänka att kylan kan bero på ett byggfel.

Vid bedömningen skall uppmärksamhet också fästas vid vilka förutsättningar köparen har att upptäcka att en omständighet som i sig är synlig och kan granskas är ett fel. Utgångspunkten vid den bedömningen skall vara omständigheter som kan anses vara allmän livs-farenhet och normal kunskapsnivå. Dessutom skall de omständigheter som uppenbarar sig i varje enskilt fall beaktas i sin helhet. Bedömningen är dock i grunden objektiv. Ett yttre tecken på för hög fukt till följd av ett byggfel kan t.ex. vara fläckar på väggarna eller flaggande väggytor. Även om några små fläckar eller flagor har blivit synliga kan det inte i allmänhet krävas att en köpare som inte är bevandrad i byggande redan på den grunden skall förstå att fläckarna eller flagorna kan vara ett tecken på byggfel. Detsamma gäller också t.ex. små sprickor i rummens ytor, som eventuellt kan vara ett symptom på byggfel. Däremot kan en köpare i allmänhet förväntas förstå att det kan bero på ett byggfel om dessa symptom snabbt sprider sig och förvärras.

Enligt 4 mom. skall köparen anmäla ett fel antingen till säljaren eller till den som enligt entreprenadvtalet eller någon annan förbindelse, t.ex. en byggförsäkring, är skyldig att för säljarens räkning avhjälpa felet. Vid bostadsbyggande är det vanligt att den som bygger åtar sig att direkt vara för alla byggfel som anmäls inom en viss tid och se till att de avhjälps, utan att de behöver anmälas till den byggherre som har sålt bostaden. Denna praxis förenklar och påskyndar både behandlingen av felanmälningar och korrigeringen. Av 5 kap.

1 § och 4 kap. 39 § framgår å ena sidan att bostadssammanslutningen har rätt att åberopa entreprenadvtalets innehåll och å andra sidan att den har rätt att kräva att felet avhjälpas för köparens räkning. Av dessa stadganden följer uttryckligen att många felanmälningar som gäller byggfel kan riktas direkt till entreprenören.

En enskild köpare har i allmänhet rätt att utgå från att felanmälningar som gäller entreprenörens prestation kan riktas direkt till entreprenören. Köparen har dock alltid rätt att anmäla de fel han upptäcker till säljaren, som juridiskt är ansvarig för dem gentemot köparen. Det är en sak för sig att säljaren naturligtvis också i detta fall kan meddela köparen vem som för säljarens räkning är bemyndigad att ta emot felanmälningarna. Möjligheten att anmäla ett fel direkt till den som har åtagit sig att svara för att felet avhjälpas minskar inte köparens rättigheter gentemot säljaren. Stadgandet innebär endast att säljaren inte kan åberopa att felanmälan inte har lämnats till honom i tid, om anmälan har lämnats till entreprenören inom den tid som fastställs i paragrafen.

20 §. *Undantag från verkan av försummad reklamation.* Att en felanmälan enligt 19 § har lämnats för sent hindrar inte i alla fall att köparen åberopa felet.

Enligt 1 punkten är närmast de situationer undantag där säljaren eller någon annan på hans sida, t.ex. en företrädare för säljaren eller entreprenören, har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder. Stadgandet motsvarar i princip 33 § köplagen men där framgår separat att också någon annans än säljarens handling kan ha den verkan som stadgandet nämner, om det är fråga om någon som på säljarens sida är delaktig i att avtalet fullgörs.

Exempel på en handling som strider mot tro och heder kan vara att säljaren har känt till felet men försökt hemlighålla det för köparen, eller att säljaren har ordnat årsgranskningen så att köparen inte har haft skäligen möjlighet att delta i sammankomsten. Grov vårdslöshet är det t.ex. om det vid byggandet har använts ett material som byggherren på grundval av sin yrkeskunnsighet borde ha insett att hade dålig hållbarhet eller var skadligt för hälsan.

Enligt 2 punkten hindrar inte heller stadgandena om reklamationstiden i 19 § köparen från att åberopa ett fel som grundar sig på att bostaden inte till sina egenskaper uppfyller de krav som har uppställts i stadganden eller

bestämmelser som har utfärdats till skydd för hälsa eller egendom. Detsamma gäller enligt 3 punkten fall där felet annars grundar sig på att bostadens egenskaper vållar fara för hälsa eller egendom.

De föreslagna stadgandena berättigar inte köparen att dröja med felanmälan hur länge som helst. Om köparen utan orsak har dröjt oskäligt länge med felanmälan efter att felet uppträdde, skall vid avvägningen de omständigheter som nämns i paragrafen, såsom hur allvarligt felet är eller en handling som är grovt vårdslöst eller strider mot tro och heder är på säljarens sida, ställas på den ena sidan. På den andra sidan skall ställas köparens passivitet och sedan skall det avgöras om situationen som helhet är sådan att köparen trots dröjsmålet skall kunna åberopa felet.

21 §. *Rätt att hålla inne betalningen.* Enligt stadgandet kan köparen hålla inne betalningen av den del av köpesumman som är obetald med anledning av ett fel i bostaden. Säljaren kan således inte rikta dröjsmålspåföljder mot köparen, om köparen på ett behörigt sätt utnyttjar sin rätt på att hålla inne betalningen. T.ex. blir det då inte fråga om att kräva dröjsmålsränta.

Enligt 42 § köplagen har köparen av en ny bostad i princip rätt att utnyttja rätten att hålla inne betalningen av köpesumman som påtryckning gentemot säljaren i en situation där säljarens prestation är felaktig. Eftersom huvudregeln vid köp av nya bostäder för närvarande är att köparen betalar hela köpesumman innan han får bostaden i sin besittning, har han i praktiken ingen reell möjlighet att utnyttja sin rätt att hålla inne betalningen. Enligt 29 § 3 mom. skall minst två procent av den nya bostadens köpesumma betalas så att beloppet deponeras för säljarens räkning i en bank där säljaren får tillgång till pengarna tidigast en månad efter att bostaden har överlåtits i köparens besittning. Arrangemanget ger köparen en verklig möjlighet att hålla inne betalningen, om det finns fog för det på grund av ett fel.

Köparen skall få förhindra att den deponerade posten av köpesumman eller en del av den överläts till dess säljaren avhjälpes felet och betalar ett eventuellt skadestånd med anledning av det. Också om det är fråga om ett fel enligt 24 § 1 mom. som säljaren får skjuta upp att avhjälpa till efter årsgranskningen skall köparen ha rätt att hålla inne den deponerade posten av köpesumman eller en del av den, till

dess det har utretts att villkoren för att uppskovet uppfylls och det inte finns skäl att anta att säkerheten enligt 2 kap. 17 § eller 4 kap. 3 § är otillräcklig. I den mån säkerheten för byggnadsskedet fortfarande är i kraft skall köparen ännu när det blir aktuellt att frigöra säkerheten ha en möjlighet att på nytt bedöma i vilken mån det är motiverat att frigöra den.

Enligt paragrafen får köparen inte hålla inne betalningen av ett belopp som uppenbart överskrider de fordringar han har rätt till med anledning av ett fel. Köparen bedömer på eget ansvar dels om villkoren för att hålla inne betalningen uppfylls och dels hur stor den summa är som hans retentionsrätt gäller. Av köparen krävs dock inte en lika exakt bedömning av retentionsrättens existens och storlek som 42 § köplagen kräver. Köparen blir inte lidande av menliga påföljder fastän den summa han har hållit inne överskrider priset på reparationskostnader och eventuella skadestånd, om inte överskridningen är oskäligt stor med hänsyn till köparens objektiva förutsättningar att bedöma storleken av kostnaderna. Om köparen emellertid på förhand måste ha insett att det inte förelåg något fel som berättigar till att hålla inne betalningen eller att den summa han höll inne klart överskrider vad han på grund av felet har rätt till, gör han sig skyldig till dröjsmål med betalningen och kan sålunda t.ex. bli tvungen att betala dröjsmålsränta för den del av det belopp som han har hållit inne som är för stort.

22 §. *Säljarens skyldighet att avhjälpa fel.* Paragrafen gäller köparens rätt att kräva att ett fel avhjälps. Med detta avses att felet repareras eller andra åtgärder vidtas för att avhjälpa felet. Om t.ex. en hushållsapparat eller någon annan anordning som hör till bostaden har ett fel, kan som rättelse komma i fråga dels att apparaten repareras och dels att en felfri apparat lämnas i stället för den felaktiga.

Enligt 1 mom. skall köparen ha rätt att kräva att säljaren avhjälper eller annars rättar till ett fel utan kostnader för honom. Säljaren har dock rätt att avvisa ett krav på rättelse, om kostnaderna för rättelsen är oskäligt höga i förhållande till felets betydelse för köparen. Säljarens skyldighet att avhjälpa felet är beroende av hurudana de tekniska möjligheterna för att avhjälpa det är och hur stora kostnader det medför. Det inverkar inte på köparens rätt att kräva rättelse om felet är väsentligt eller inte. Felets art och de kostnader rättelsen

medför kan dock ha betydelse vid en bedömning av om de men rättelsen medför för säljaren är oskäligt stora i jämförelse med felets betydelse för köparen. Vid bedömningen av felets betydelse för köparen skall bl.a. de tilläggskostnader som orsakas köparen och en sänkning av bostadens värde för den händelse att felet inte avhjälps beaktas.

Om någon annan än säljaren har åtagit sig att avhjälpa felet för säljarens räkning skall också den personens omständigheter beaktas vid bedömningen. Detta får dock inte ha menlig betydelse för köparen.

Rättelsen av felet får inte medföra kostnader för köparen. Säljaren skall således svara t.ex. för de material- och arbetskostnader som reparationen medför eller för kostnaderna för att en felfri apparat förvärvas, levereras och installeras. Av skadeståndsstadgandena i 26 § följer att köparen dessutom har rätt till skadestånd för sådana tilläggskostnader som orsakas honom i samband med att ett fel avhjälps eller annars rättas till, t.ex. för tillfälligt boende medan bostaden repareras, om detta är nödvändigt samt för extra eller förhöjda kostnader för arbetsresor som uppkommer under reparations tiden.

Inom vilken tid ett fel skall avhjälpas anges i 24 §.

Om köparen har krävt att felet skall avhjälpas skall han ge säljaren skälig möjlighet till det. Av 25 § följer att köparen inte får ändra sig och t.ex. häva köpet utan att erbjuda säljaren möjlighet att avhjälpa felet, om det inte finns fog att anta att felet inte kommer att avhjälpas inom den tid som föreskrivs i 24 §.

Paragrafens 2 mom. gäller särskilt vånings- och radhusbostäder. Ibland kan en felaktig del av byggnaden finnas i en annan bostad än den där olägenheterna uppträder. För att felet skall kunna avhjälpas krävs då att man ingriper i en annans bostad, vilket naturligtvis medför olägenhet för den bostadens ägaren eller invånare. Enligt 79 § lagen om bostadsaktiebolag är en aktieägare skyldig att tillåta att reparationsarbeten utförs i lägenheten. Det är dock skäligt att förutsätta att en reparation av ett fel som visar sig i en annan bostad inte medför oskälig olägenhet för tredje part. I en sådan situation skall köparen ha rätt att kräva att felet avhjälps utan samtycke av den som lider men endast om den olägenhet denne orsakas av att felet avhjälps inte är oskäligt stort i jämförelse med felets betydelse för köparen. Motsvarande



princip tillämpas också i det fall att den olägenhet som uppkommer av att felet avhjälpas framträder i byggnadens allmänna utrymmen. Då blir köparen tvungen att inhämta tillstånd av den sammanslutning som äger byggnaden.

Enligt 3 mom. får köparen inte dröja oskäligt med att framställa sitt yrkande på att felet avhjälpas. Stadgandet är lindrigare för köparen än motsvarande stadgande (35 §) i köplagen, enligt vilket rättelse skall krävas i samband med reklamationen eller inom skälig tid därefter. Vid bostadsköp är situationen i den utsträckning annorlunda att det inte är motiverat att nödvändigtvis kräva att yrkandet på rättelse framställs i samband med reklamationen eller snart därefter. När felet anmäls har säljaren i varje fall orsak att bereda sig på att avhjälpa felet, eftersom det är det normala sättet att sköta felsituationer inom branschen. Fastän köparen anmäler felet snart efter att han upptäckte det, kan det vara naturligt att han inte framställer krav på rättelse förrän i samband med årsgranskningen. För säljaren medför detta i allmänhet ingen olägenhet. Enligt stadgandet kan en med hänsyn till omständigheterna för långvarig och oskälig passivitet från köparens sida dock leda till att han förlorar sin rätt att kräva att felet avhjälpas och blir tvungen att nöja sig med andra påföljder.

23 §. *Säljarens rätt att avhjälpa fel.* Enligt 1 mom. får säljaren på egen bekostnad avhjälpa ett fel eller annars rätta till det, om han utan dröjsmål efter köparens reklamation erbjuder sig att göra detta. Genom att avhjälpa felet på detta sätt kan säljaren undvika att köpet hävs eller priset sänks. På säljarens skadeståndsskyldighet inverkar en sådan rättelse dock bara i den mån den kan minska den skada köparen lider och som säljaren skall ersätta.

Köparen har rätt att vägra godkänna att ett fel avhjälpas, om rättelsen medför väsentlig olägenhet för honom, t.ex. på grund av den föreslagna tidpunkten för reparationsarbetet eller att reparationstiden är längre än normalt, eller det finns fara för att de kostnader köparen orsakas inte kommer att ersättas. Med dylika kostnader avses t.ex. flyttningskostnader till en tillfällig bostad under reparationsarbetet samt extra boendekostnader i anslutning till detta. Köparen har likaså rätt att vägra godta rättelsen, om det finns andra särskilda skäl till det, t.ex. att det finns motiverad orsak att misstänka att säljaren inte klarar av reparationen på ett behörigt sätt. Till sådana misstankar

kan det finnas skäl, om säljaren trots löften inte behörigen har reparerat felet i de andra bostäder i samma bostadssammanslutning han har sålt.

Stadgandet motsvarar 5 kap. 18 § 2 mom. konsumentskyddslagen samt i huvuddrag 36 § 1 mom. köplagen. Av förslaget framgår emellertid uttryckligen att säljaren för att bevara sin rätt så snart han har fått en felanmälan utan dröjsmål måste erbjuda sig att avhjälpa felet. Avsikten med detta är att säkerställa att köparen förhållandevis snabbt får veta, om säljaren är färdig att avhjälpa felet, eftersom detta har betydelse för köparens fortsatta åtgärder och övriga påföljder. Fastän rättelsen enligt 24 § kan ske först senare måste säljaren redan i ett tidigare skede yttra sin vilja och avsikt att avhjälpa felet. Innan säljaren tar ställning till rättelsen skall han vid behov få en skälig möjlighet att undersöka det anmälda felet och utreda möjligheterna att avhjälpa det. Om detta på grund av felets art kräver tid, kan det dock ofta krävas av säljaren att han på grundval av en preliminär utredning bereder sig möjlighet att avhjälpa felet. Detta innebär inte nödvändigtvis att säljaren samtidigt måste medge att omständigheten är ett fel. Om det råder befogad oklarhet om det är fråga om ett fel, är det tillräckligt att säljaren erbjuder sig att avhjälpa omständigheten, om den visar sig vara ett fel.

Om köparen utan fog vägrar godta säljarens erbjudande om rättelse kan han förlora sin rätt att häva köpet och sätta ned priset. Dessutom kan han förlora sin rätt att få full ersättning för kostnaderna för rättelsen, om kostnaderna blir högre än de skulle ha varit, om säljaren hade avhjälpit felet.

Stadgandet i 2 mom. motsvarar 36 § 2 mom. köplagen och 5 kap. 18 § 3 mom. konsumentskyddslagen. Stadgandet har tagits in i lagförslaget för tydlighetens skull, precis som i köplagen och konsumentskyddslagen, för innehållet i det följer i själva verket redan av de grundläggande stadgandena om felanmälan och rättelse. Av momentet framgår uttryckligen att säljaren i vissa situationer inte får åberopa att han inte har givits någon möjlighet att avhjälpa ett fel enligt 1 mom. En förutsättning för detta är att köparen har låtit reparera felet under sådana omständigheter att det inte med fog kan krävas att han hade väntat på rättelse av säljaren. Stadgandet avser situationer där behovet av en omedelbar rättelse är så uppen-

bar att det inte kan krävas att köparen uttryckligen måste vända sig till säljaren eller hans företrädare och vänta på deras åtgärder. Om t.ex. bostadens värmeregleringsapparat går i olag under ett veckoslut och kylan i bostaden hotar att medföra betydande olägenhet, fara för hälsan eller skada för egendom, kan köparen låta reparera felet hos någon sådan reparationsfirma som kan erbjuda reparationservice snabbare än säljaren. Köparen har rätt att låta reparera också i det fall att han redan har hunnit anmäla felet till säljaren, om felet överraskande orsakar en olägenhet som kräver snabba åtgärder och säljaren inte klarar av att ordna med en tillräckligt snabb rättelse eller om det inte går att få kontakt med säljaren.

Köparen avgör på egen risk om han skall vänta på säljarens åtgärder eller låta reparera felet hos någon utomstående. En bostadsköpare känner i allmänhet inte till byggnadsbranschen och därför kan inte en lika exakt bedömning av hur brådskande reparationsbehovet är krävas av honom som av en fackman. Om det efteråt trots allt visar sig att omständigheterna enligt en objektiv bedömning är sådana att köparen borde ha gett säljaren en möjlighet att avhjälpa felet kan de extra kostnaderna för att felet avhjälpes av en utomstående läggas köparen till last.

24 §. *Tidpunkten för rättelse.* Enligt 1 mom. har köparen i regel rätt att förutsätta att ett fel avhjälpes inom skälig tid efter att han har anmält det. Det är emellertid inte ändamålsenligt vare sig för köparen eller säljaren att alla reparationer utförs efter hand som de har anmälts. Reparationsarbeten som utförs ofta kan medföra upprepad olägenhet för köparen och bli oskäligt dyra för säljaren. Därför är det ändamålsenligt att ge säljaren en möjlighet att skjuta upp rättelsen av fel med obetydlig verkan till dess årsgranskningen har gjorts och de kan repareras på en gång. Uppskovsrätten gäller emellertid bara sådana fel som inte medför någon nämnbar olägenhet för köparen. Dylika fel som till sina verkningar är obetydliga är t.ex. ytfel i material som hack i golvparketten, spruckna kakelplattor och skrämor i dörrytor. Om sprucket kakel eller sprickor i väggytan däremot utgör en risk för att vatten skall tränga in i väggkonstruktionerna och kan leda till vattenskador, får reparationen inte skjutas upp. Reparationer som inte är möjliga att utföra omedelbart efter årsgransk-

ningen t.ex. på grund av att årstiden är olämplig för reparationen får inte heller skjutas upp.

Om köparen har krävt att felet avhjälpes eller säljaren har reserverat möjlighet att göra det, skall köparen i allmänhet reservera skälig till för rättelsen. Enligt 2 mom. kan köparen vid behov förelägga en viss tid inom vilken rättelsen skall påbörjas. Att så precisera tidpunkten för rättelsen kan vara nödvändigt för köparen t.ex. för att reparationsarbetena absolut måste vara slutförda vid en viss tidpunkt, t.ex. för att en ny köpare skall flytta in. Det kan också vara nödvändigt att fastställa en frist för att säljaren tidigare har lovat avhjälpa detta eller andra fel utan att dock vidta nödvändiga åtgärder. I sådana fall kan köparen med fog misstänka att rättelsen kan ställas för långt på framtiden, om ingen konkret tidsfrist sätts ut.

Om den frist köparen fastställer inte är oskäligt kort men säljaren inte under den tiden vidtar effektiva åtgärder för att avhjälpa felet, får köparen enligt 3 mom. låta någon annan avhjälpa felet. Han har då med stöd av 26 § rätt att av säljaren få ersättning för kostnaderna för rättelsen.

Med att vidta effektiva åtgärder avses här att olika metoder som rättelsen kräver har undersökts eller att själva rättelsen har inlett och köparen har fått en utredning över hur länge det uppskattas att reparationen kommer att dröja. För att åtgärderna skall anses vara tillräckligt effektiva krävs att säljaren med sina åtgärder visar att han har för avsikt att rätta felet inom skälig tid.

Köparen kan inte genom att sätta ut en tidsfrist kringgå säljarens rätt att skjuta upp rättelsen av fel vars verkningar är obetydliga till efter årsgranskningen. I samband med årsgranskningen eller efter den eller när den tid som fastställts för årsgranskningen har löpt ut kan köparen emellertid sätta ut en tidsfrist också för rättelse av dylika fel.

25 §. *Prisavdrag och hävning av köpet på grund av fel.* Paragrafen innehåller stadganden om köparens rätt till prisavdrag och hävning av köpet.

Av 1 mom. framgår att rättelse av fel i allmänhet är en primär åtgärd. Prisavdrag enligt 1 punkten och hävning av köpet enligt 2 punkten blir aktuella bara om det inte alls blir fråga om att avhjälpa felet, om en sådan rättelse inte trots köparens yrkande eller säljarens erbjudande företas inom den tid som

anges i 24 § eller, om det finns vägande skäl att anta att rättelse inom den tid som anges i 24 § inte kommer att företas eller, om reparationsförsöken har misslyckats. Rättelse av fel kommer inte alls i fråga, om villkoren för rättelse inte uppfylls t.ex. för att felet inte går att avhjälpa eller ingendera parten återoppar stadgandena om rättelse.

Den regel enligt vilken prisavdraget skall "motsvara felet" kan inte som sådan tillämpas på alla situationer. Om felet t.ex. är sådant att det medför en fortgående ökning av kostnaderna för energi kan det vara svårt eller t.o.m. omöjligt att exakt avgöra hur stort prisavdraget skall vara för att "motsvara felet". För att de grunder enligt vilka prisavdraget fastställs inte skall förstås för schematiskt framgår det uttryckligen av stadgandet att prisavdraget skall motsvara felet eller annars vara skäligt i förhållande till felet.

Om säljaren inte har avhjälpt felet inom den tid som fastställs i 24 § och köparen på det sätt som nämns i 24 § 3 mom. har låtit rätta felet hos någon annan, skall kostnaderna för rättelsen ersättas med stöd av 26 §. Om felet har rättats på detta sätt på åtgärd av någon annan än säljaren blir det inte aktuellt med prisavdrag annat än i det fall att felet inte helt har kunnat elimineras.

Det är också i andra situationer klart att när påföljderna för felet i det enskilda fallet bestäms skall man se till att prisavdrag och skadestånd inte överlappar varandra så att samma skada eller olägenhet beaktas dubbelt. Denna regel följer av allmänna principer och behövs därför inte uttryckligen i lagtexten.

En förutsättning för att köpet skall kunna hävas är att avtalsbrottet är väsentligt. Tröskeln för hävning är således högre än för prisavdrag. Det kan bli fråga om hävning t.ex. om ett byggfel som medför hälsorisk, eller som märkbart försämrar boendeförhållandena eller väsentligt sänker bostadens värde upptäcks i bostaden och detta trots försök inte har kunnat avhjälpas inom skälig tid. Om det går att genom rättelse tillräckligt minska felets betydelse kan förutsättningarna för att häva köpet försvinna, fastän bostaden fortfarande är felaktig. Då blir det fråga om ett prisavdrag som motsvarar felet.

Hur väsentligt ett fel är skall primärt bedömas på objektiva grunder. Också köparens eventuella speciella omständigheter skall emellertid beaktas i synnerhet om de på förhand har

varit kända för säljaren. Enbart köparens egen subjektiva uppfattning om hur väsentligt felet är, är däremot inte avgörande.

Paragrafens 2 mom. gäller köparens skyldighet att meddela om hävningen av köpet. Enligt det förlorar köparen sin rätt att häva köpet, om han dröjer oskäligt länge med att meddela om hävningen. Stadgandet avviker, i likhet med 22 § 3 mom. som behandlades ovan, från motsvarande stadgande i köplagen (39 § 2 mom.), om också skillnaden i detta sammanhang torde ha mindre betydelse i praktiken. Vid bostadsköp samtycker köparen ofta till att skjuta upp hävningen av köpet genom att ge säljaren upprepade möjligheter att avhjälpa felet och genom att vänta t.o.m. långa tider på att rättelse skall ske. Stadgandet vill göra klart att ett dylikt frivilligt tålamod från köparens sida naturligtvis inte kan leda till att han förlorar sin rätt att häva köpet.

26 §. *Skadestånd på grund av fel.* Paragrafen innehåller stadganden om köparens rätt till skadestånd på grund av att bostaden är behäftad med fel. Såsom konstaterades i samband med motsvarande dröjsmålsstadganden (11 §) har lagförslaget begränsats att reglera villkoren för skadestånd, medan inga detaljerade stadganden om skadeståndets storlek har tagits in i det. Skadeståndets storlek skall fastställas enligt allmänna principer som gäller skadestånd. Av dem följer bl.a. att köparen är skyldig att i mån av möjlighet försöka begränsa den skada som ett avtalsbrott medför. Om denna skyldighet försummas kan det leda till att en skada som har vållats inte ersätts i sin helhet. Den ersättning som skall betalas till köparen kan också sättas ned genom att den i vissa fall av hävning enligt 36 § 2 mom. kan minskas med värdet av den nytta köparen har haft av att han har kunnat använda bostaden. Likaså kan skadeståndet i vissa fall minskas också med värdet av den nytta köparen kan anses ha haft av att en gammal, sliten apparat i samband med en reparation har bytts ut mot en helt ny apparat, som med all sannolikhet håller längre än den gamla apparaten hade hållit. Å andra sidan måste alltid den olägenhet beaktas som köparen har lidit av felet eller av det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen av köpet.

Enligt 1 mom. är utgångsläget det att köparen har rätt till skadestånd för en skada som uppkommer på grund av ett fel. Av paragrafens andra mening framgår dessutom att lik-

som i dröjsmålssituationer kan också en sådan olägenhet som inte medför direkt ekonomisk skada under vissa förutsättningar berättiga till skadestånd.

Fel i bostaden kan beroende på situationen orsaka många slags skador. Om t.ex. bostadens värmesystem slutar fungera mitt under vintern kan köparen bli tvungen att inkvartera sig någon annanstans till dess felet repareras. Fel i någon viss konstruktionsdel kan leda till skador på andra konstruktionsdelar. T.ex. i en vattenledning kan ett fel i konstruktionen eller isoleringen leda till läckage och skada golv, väggar eller andra delar av byggnaden. Felet kan också skada inredning som köparen har skaffat till bostaden eller annan egendom som är hans: ett läckage kan t.ex. förstöra möbler. Felet kan också leda till personskador: t.ex. kan ett vårdslöst gjort trappräcke ge vika och skada invånare. Säljaren kan i princip bli skadeståndsskyldig på grund av ett fel, oberoende av vilken typ av skada det är fråga om. Paragrafen innehåller emellertid vissa begränsningar av skadeståndsansvaret: enligt den andra meningen i 1 mom. krävs vårdslöshet på säljarens sida för att sådana indirekta skador som nämns där skall ersättas och i 3 mom. begränsas säljarens ansvar för vissa av de s.k. varuskadorna, dvs. person- och sakskador som beror på fel i det material som har använts vid byggandet eller ombyggnaden eller i någon annan beståndsdel av byggnaden eller i någon anordning som ingår i bostadstillbehören.

Den andra meningen i 1 mom. motsvarar 11 § 3 mom. Enligt den krävs för att säljaren skall ansvara för en indirekt skada att han har varit vårdslös. Många av felstadgandena i 14 och 15 §§ är till sitt innehåll sådana att redan det faktum att fel föreligger visar att säljaren har varit vårdslös. I de byggnadsmaterial som har använts eller i anordningar som hör till bostaden kan dock förekomma sådana dolda fel till vilka ingen vårdslöshet på säljarens sida kan hänföras.

På samma sätt som i dröjsmålssituationer kan en indirekt skada för det första anses vara inkomstförlust till följd av avtalsbrottet eller de åtgärder det föranleder och för det andra väsentlig förlust av nyttan av användningen, som inte medför någon direkt ekonomisk skada och annan väsentlig olägenhet jämförbar med den. I fråga om dessa slag av skador kan hänvisas till motiveringen till 11 § 3 mom. I felsituationer kan olägenhet enligt stadgandet

orsakas av att köparen t.ex. i samband med reparation av bostaden för en längre tid måste bo tillfälligt någonstans, vilket gör hans liv besvärligt, men också t.ex. av att köparen fortsätter att bo i sin egen lägenhet men att felet eller reparationsarbetena medför väsentlig olägenhet för boendet.

I början av 2 mom. konstateras för tydlighetens skull att vid sidan om s.k. rena egendomsskador kan också person- eller sakskador som orsakas av fel bli ersättningsbara enligt paragrafen. Momentet innehåller dessutom stadganden som begränsar säljarens ansvar för vissa skador som omfattas av produktansvarslagen (694/90). I produktansvarslagen regleras tillverkarens och importörens ansvar för personskador som en produkt orsakar samt för sakskador som drabbar egendom som huvudsakligen används i enskilt syfte. Med produkter avses i produktansvarslagen lösa föremål. På det ansvar en tillverkare eller importör av en produkt som orsakar skada har inverkar inte det faktum att skadan inte har orsakats förrän produkten har blivit en del av en fast egendom. En tillverkare av byggnadsmaterial är således ansvarig för personskador som ett material eller en del av byggnaden som har bristfällig säkerhet orsakar byggnadens invånare eller någon annan person eller egendom i enskilt bruk. En färdig bostad är däremot inte i sig ett löst föremål, och bostadsproducenten (säljaren eller entreprenören) blir således inte enligt produktansvarslagen ansvarig för person- eller sakskador som ett fel i bostaden orsakar.

Enligt 1 punkten skall principen för personskador vara den att säljaren inte med stöd av denna lag, oberoende av vårdslöshet, skall ansvara för sådana personskador som köparen eller någon av hans familjemedlemmar orsakas av ett fel i ett byggnadsmaterial, något annat element i byggnaden eller en anordning som ingår i bostadstillbehören. I den mån säljaren inte har varit vårdslös, bestäms ansvaret för skador som produkter som har använts vid byggandet eller ombyggnaden har orsakat utslutande enligt produktansvarslagen. Däremot skall säljaren vara skyldig att ersätta sådana personskador som köparen eller någon av hans familjemedlemmar har orsakats på grund av fel i bostaden som beror på t.ex. felaktig planering av byggnaden, arbetsfel, val av material som inte lämpar sig för sitt ändamål eller felaktig materialhantering. Säljaren kan dessutom bli ansvarig också för en personskada som har sitt

ursprung i tillverkningen av ett material, om han själv har varit vårdslös, dvs. om han borde ha upptäckt felet innan materialet togs i bruk eller, om han har lämnat uppgifter om materialet som han borde ha vetat var felaktiga.

I samband med en skada som har orsakats köparen eller någon av hans familjemedlemmar skall således först utredas om orsaken till skadan var ett fel i bostaden. Om så är, kan säljaren undvika ansvar, om han kan visa att skadan berodde på ett fel i ett byggnadsmaterial, någon annan beståndsdel av byggnaden eller egenskapen hos en anordning som hör till bostaden och att säljaren själv inte och inte heller någon annan på hans sida, t.ex. den entreprenör som utförde byggnadsarbetet eller den som planerade byggnaden, har förfarit vårdslöst.

När det gäller sakskador skall säljarens ansvar för skador som en felaktig produkt som hör till bostaden å ena sidan bestämmas enligt vad slags produkt som orsakar skadan och å andra sidan enligt vilket slag av egendom skadan drabbar. Begränsningen i förhållande till produktansvarslagen är tudelad så att i 2 och 3 punkten har å ena sidan avskiljts skador som orsakas av fel i byggnadsmaterial eller något annat element av byggnaden och å andra sidan skador som orsakas av fel i anordningar som ingår i bostadstillbehören, t.ex. en hushållsapparat.

Av 2 punkten framgår att om en skada orsakas av ett byggnadsmaterial eller någon annan beståndsdel av byggnaden, som t.ex. fel i ett fast värmeaggregat, uppkommer inte ansvar som är oberoende av vårdslöshet för säljaren med stöd av denna lag, om skadan drabbar annan egendom än själva bostaden eller löst bohag som huvudsakligen är i köparens och hans familjs enskilda användning. Om t.ex. en konstruktionsdel i bostaden sviker på grund av ett dolt fel i byggnadsmaterialet, kan säljaren bli skyldig att ersätta förstörda möbler men inte skador på den bil som stod på gården. Om åter ett dolt fel i vattenledningen leder till att den brister och det rinnande vattnet skadar bostadens golv och möbler i enskilt bruk, men också egendom som hör till den rörelse köparen driver, kan säljaren bli tvungen att ersätta golv- och möbelskadan men däremot inte skadorna på den egendom som hör till köparens rörelse.

Momentets 3 punkt gäller sakskador som beror på fel i ett tillbehör som ingick i köpet.

Ett av de vanligaste exemplen på sådana föremål är hushållsapparater som hör till bostaden. Om ett fel i en hushållsapparat som ingår i köpet skadar annan egendom, kan säljaren enligt stadgandet bli tvungen att ersätta en sådan skada oberoende av vårdslöshet, om den skadade egendomen har ett direkt brukssamband med hushållsapparaten i fråga. Det är fråga om ett direkt brukssamband enligt stadgandet t.ex. om egendom som hushållsapparaten är avsedd att hantera skadas på grund av felet i apparaten. Säljaren kan således bli tvungen att ersätta den skada en diskmaskin som har sålts med bostaden orsakar de kärl som skall diskas. Likaså kan han bli tvungen att ersätta de skador en tvättmaskin orsakar tvätten eller att frysvävar förstörs på grund av ett fel i frysen. Däremot behöver säljaren inte enligt denna lag ersätta vattenskadade golvmaterial som beror på läckage på grund av fel i tvättmaskinen, utom om säljaren eller någon på hans sida har förfarit vårdslöst.

Enligt 3 mom. är den som för säljarens räkning har förbundit sig att avhjälpa ett fel i bostaden eller annars att svara för kvaliteten hos bostaden eller apparater som ingår i den skyldig att ersätta en skada som köparen orsakas av att förbindelsen inte fullgörs. I praktiken innebär stadgandet att den entreprenör som har byggt bostaden och de som har tillverkat eller importerat anläggningarna i bostaden svarar på grund av de garantier o.dyl. som de har lämnat också för en skada som orsakas köparen genom att garantiförbindelsen inte fullgörs. Skadeståndet bestäms då enligt grunderna i 1 mom.

Enligt 4 mom. har den av köparens familjemedlemmar som lider skada på grund av felet samma rätt till ersättning som köparen själv. Motsvarande stadgande finns i 11 § 5 mom.

Också en sådan annan invånare i byggnaden som lider skada på grund av felet eller av att felet avhjälpas skall ha rätt till skadestånd. Om t.ex. ett fel i byggnadens konstruktioner visar sig i flera bostäder är alla behäftade med fel och köparna till var och en av bostäderna har utan vidare rätt till skadestånd enligt paragrafen. Ibland kan det dock vara så att ett fel klart kan lokaliseras till en enskild bostad. Exempel på detta är att vattenledningsanslutningen i en viss bostad är felaktig och verkningarna av läckaget från den sprider sig till grannbostaden. För sådana situationer har momentet ett särskilt stadgande enligt vilket säljarens skade-

ståndsskyldighet enligt paragrafen också utsträcker sig att gälla den skada en sådan granne har lidit. En annan situation där ett fel i en viss bostad kan medföra skadeståndsskyldighet gentemot en annan invånare hänför sig till rättelsen av felet. Så som konstaterades i samband med 22 § 2 mom. kan rättelsen av ett byggfel i en bostad ibland kräva åtgärder i en annan bostad, eller rättelsen kan medföra olägenhet i en annan bostad. En invånare som lider skada på grund av rättelsen skall ha rätt till skadestånd enligt paragrafen.

### *Övriga fel vid köp av nya bostäder*

27 §. *Ekonomiskt fel.* I paragrafen finns stadganden om s.k. ekonomiska fel och deras påföljder. Med ett ekonomiskt fel avses fall där köparen har fått oriktiga, vilseledande eller bristfälliga uppgifter om bostadens ekonomiska värde eller omständigheter som gäller ekonomiska förpliktelser och ansvar i anslutning till bostaden eller om ett bostadsaktiebolags ekonomiska läge inte motsvarar ekonomiplanen. Stadgandena om ekonomiskt fel bygger huvudsakligen på samma principer som 15 §, som gäller betydelsen vid felbedömningen av uppgifter som har lämnats eller inte lämnats. Det har dock ansetts motiverat att placera stadgandena om ekonomiskt fel i en särskild paragraf, eftersom det är fråga om en typ av fel som skiljer sig från andra och vars behandling separat är nödvändig inte bara för tydlighetens skull, utan också på grund av ett delvis avvikande påföljdssystem.

Paragrafens 1 mom. påminner till strukturen och huvudprincipen om 15 § 1 mom. 1 punkten. Det är enligt 1 punkten fråga om ett ekonomiskt fel, om säljaren har lämnat köparen en oriktig eller vilseledande uppgift om de ekonomiska förpliktelser eller ansvar som är förenade med innehavet eller användningen av bostaden eller om bostadssammanslutningens ekonomiska läge. Också i detta sammanhang är det en förutsättning för ansvar för fel att uppgiften kan antas ha inverkat på köpet. I stadgandet nämns bolagsvederlaget och den andel av bolagets skulder som hänför sig till de sålda aktierna som exempel på omständigheter som en oriktig eller vilseledande uppgift kan gälla.

Ansvar för uppgifter enligt stadgandet är inte beroende av om säljaren har varit värdslös

eller inte. Eftersom ett fel är för handen först i det skede som den felaktiga uppgiften kan antas ha inverkat på köpet, kan säljaren undvika ansvar för fel för uppgifter han redan har lämnat genom att rätta till uppgiften så att köparen efter detta har en skälig möjlighet att överväga huruvida omständigheten har betydelse för köpet.

Enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder skall säljaren vid förevisningen av en bostad som är under planering eller byggnad ge en uppskattning av boendekostnaderna, t.ex. bolagsvederlaget (5 § 11 punkten i förordningen). Om köpet sluts i ett sådant skede att inga exakta uppgifter om boendekostnaderna finns tillgängliga skall vid bedömningen av säljarens ansvar naturligtvis beaktas att den uppgift som har lämnats till sin natur har varit en beräkning. Vid prövningen om en uppgift som har lämnats kan anses vara oriktig eller vilseledande skall då uppmärksamhet fästas vid, om beräkningen vid tidpunkten för köpslutet och med beaktande av den situation som då kunde förutses var saklig.

Enligt 2 punkten är det också fråga om ett ekonomiskt fel, om säljaren har låtit bli att lämna uppgifter om en omständighet enligt 1 punkten som han hade varit skyldig att lämna enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder. Stadgandet motsvarar till principerna 15 § 1 mom. 2 punkten.

I förordningen krävs att en näringsidkare vid marknadsföringen av en bostad skall lämna uppgifter om boendekostnader (5 § 11 punkten), ”så som vederlag eller engångsersättningar, vattenavgifter och övriga avgifter som enligt bolagsordningen eller andelslagets stadgar skall betalas av aktieägarna eller andelslagets medlemmar”. I fråga om en bostad som planeras eller är under byggnad skall en uppskattning av dessa kostnader ges. Likaså skall säljaren lämna uppgifter om ”den andel av bolagets skulder som faller på de aktier som är till salu och möjligheten att betala bolaget denna andel” (5 § 12 punkten) eller ”samfundets förbindelser, vilka senare kan medföra kostnader för aktieägarna eller andelslagets medlemmar” (5 § 13 punkten). Säljaren skall också nämna ”beslut om grundreparationer och förnyelser som skall utföras samt den beräknade tiden för detta” (15 § 14 punkten). Eftersom dessa omständigheter har betydelse för bolagets ekonomi kan



också försummelser som gäller dem ha betydelse i samband med detta stadgande.

Säljaren kan, på samma sätt som enligt 15 §, befrias från ansvar för fel till följd av att han inte har lämnat en viss uppgift, om försummelser inte kan antas ha inverkat på köpet.

Momentets 3 punkt motsvarar till principerna 15 § 1 mom. 3 punkten. Enligt den föreligger ett ekonomiskt fel också om säljaren har underlåtit att lämna köparen upplysning om en omständighet som inte nämns i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder och som gäller förpliktelser som är förenade med innehavet eller användningen av bostaden eller bostadssammanslutningens ekonomiska läge och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om. Också enligt detta stadgande är det en förutsättning för ansvar för fel att säljarens försummelse kan antas ha inverkat på köpet. Skyldigheten att lämna uppgifter enligt stadgandet kan bli aktuell bl.a., om någon ekonomisk förpliktelse som t.ex. grundar sig på ett myndighetsbeslut, kommer att åläggas bolaget och detta i betydande grad inverkar på bostadssammanslutningens ekonomi, t.ex. så att delägarens eller medlemmens betalningsskyldighet ökar.

Enligt 2 mom. skall stadgandena om ekonomiskt fel också tillämpas, om köpet gäller en aktie i ett sådant bolag, på vilket 2 kap. om säkerställande av aktieägarens rättsliga och ekonomiska ställning skall tillämpas och bolagets ekonomiska läge när byggnadsskedet upphör är sämre än den gällande ekonomiplanen kräver.

Ekonomiplanen hör till bolagets skyddsdokument och om innehållet i den stadgas i den förordning som skall utfärdas med stöd av 2 kap. 3 mom. Ekonomiplanen är en viktig informationskälla för köparen när han utreder hurudant bolagets ekonomiska läge är för närvarande och hur det kan väntas bli. Bolaget kan i byggnadsskedet bara ta upp kredit eller annars skuldsätta sig i enlighet med ekonomiplanen. Om det under byggnadsskedet uppstår ett behov av mera kredit eller att ingå avtal som inverkar på bolagets ekonomiska läge, kan ekonomiplanen ändras med aktieköparnas samtycke. I 2 kap. 8 § finns stadganden om ändring av ekonomiplanen. Dessutom kan planen i fall enligt 2 kap. 9 § också ändras utan köparnas uttryckliga samtycke.

Enligt det föreslagna stadgandet svarar säl-

jaren gentemot köparen för att bolagets ekonomiska läge när byggnadsskedet upphör är minst så gott som ekonomiplanen kräver. Säljaren är i fall enligt momentet i regel också bolagets stiftande delägare, varför han i praktiken kan övervaka bolagets ekonomiska läge. Han skall också vidta de åtgärder som behövs för att ändra ekonomiplanen, om det behövs. Att använda bolagets medel och egendom eller att åta sig nya förpliktelser eller ansvar i strid med ekonomiplanen förutsätter i praktiken uppsåt eller vårdslöshet av säljaren. I princip är ansvar enligt momentet dock oberoende av säljarens vårdslöshet.

Den avgörande tidpunkten med tanke på ekonomiskt fel enligt detta moment är när byggnadsskedet upphör, dvs. den tidpunkt när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bolagets byggnad eller byggnader för användning och bolaget har övergått i aktieköparnas förvaltning genom val av en ny styrelse. Säljaren kan sålunda undgå sitt ansvar för ett ekonomiskt fel genom att rätta till det ekonomiska läget så att det motsvarar ekonomiplanen innan byggnadsskedet upphör. Det är en sak för sig att säljaren kan bli straffrättsligt ansvarig, om bolagets medel och annan egendom har missbrukats, även om situationen sedermera har rättats till.

Paragrafens 3 mom. innehåller stadganden om påföljder för ekonomiska fel. Som påföljder kan det bli fråga om att hålla inne betalningen enligt 21 §, prisavdrag eller hävning av köpet enligt 25 § eller skadestånd enligt 26 §. Påföljderna har behandlats närmare i samband med motiveringen till de enskilda paragraferna.

Köparen skall för att bibehålla sin rätt åberopa ett ekonomiskt fel inom skäligen tid efter att han upptäckte eller borde ha upptäckt det. Vid en bedömning av när köparen har upptäckt eller borde ha upptäckt ett ekonomiskt fel skall på motsvarande sätt 19 § 3 mom. tillämpas. Enligt det stadgandet skall den avgörande tidpunkten vara den då köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse. Det kan dock inte ställas särskilt höga krav på köparens undersökningsplikt när det är fråga om en sådan ekonomisk omständighet som inte direkt gäller de betalningar som köparen själv skall erlägga.

En felanmälan om ett ekonomiskt fel skall lämnas till säljaren. Om säljaren har förfarit grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder

kan det lämnas utan avseende att felanmälan försenas. Stadgandet motsvarar till denna del 20 § 1 punkten.

28 §. *Rättsligt fel.* Paragrafen innehåller en definition av rättsligt fel vid bostadsköp och stadganden om påföljder vid rättsligt fel. Paragrafen motsvarar i huvuddrag 41 § köplagen.

Enligt 1 mom. är köpeobjektet behäftat med ett rättsligt fel om tredje man äger det eller en del av det. Det kan vara fråga om en sådan situation bl.a. om säljaren inte alls äger de aktier eller andelar som berättigar till besittningen av bostaden eller om han äger dem tillsammans med en tredje part eller, om säljarens föregångare på ett giltigt sätt har förbehållit sig äganderätten till dem. Säljaren kan t.ex. ha sålt bostaden i en situation där han har haft skäl att anta att han kan köpa den av tredje man, men detta köp sedermera inte har slutits. Det är också fråga om ett rättsligt fel, om en sådan tredje mans rätt som paragrafen avser omfattar en förnödenhet som ingår i köpet, t.ex. om en hushållsapparat som hör till bostaden visar sig tillhöra en utomstående.

Stadgandena om rättsligt fel kan inte tillämpas förrän köpeobjektet har överlämnats till köparen. Om överlåtelsen hindras på grund av att köpeobjektet ägs av tredje man eller denne har framställt ett yrkande som gäller äganderätten till köpeobjektet, skall i allmänhet stadgandena om dröjsmål tillämpas. Det är också fråga om dröjsmål, om säljaren efter köpslutet men före överlåtelsen av bostaden till köparen har sålt bostadsaktien till tredje man, som i god tro har fått bostaden och aktiebrevet i sin besittning. När det gäller aktieköp under byggnadsskedet enligt 2 kap. är det med tanke på prioritetsordningen av betydelse vilketera köpeavtalet som först har meddelats den som förvarar skyddsdokumentet.

Det kan också vara fråga om ett rättsligt fel om en utomstående har en mer begränsad rätt än äganderätt till köpeobjektet, t.ex. en pant-, retentions- eller hyresrätt. Som exempel kan nämnas att de bostadsaktier som är föremål för köp är pantsatta för säljarens skuld. En förutsättning är dock att det är fråga om en sådan rätt som tredje man också kan åberopa i förhållande till köparen. Pantsättning av en bostadsaktie som har företagits i strid med 2 kap. 11 § 3 mom. under byggnadsskedet saknar i allmänhet verkan gentemot köparen. Pantborgenären får således inte skydd mot köparen och då är det inte fråga om ett rättsligt fel.

Ett rättsligt fel kan grunda sig på en sådan utomståendes rätt som belastade köpeobjektet redan när köpet slöts, men det kan också följa av en rätt som inte har uppkommit förrän efter köpslutet. Det är fråga om ett rättsligt fel t.ex. om bostaden vid köpslutet är uthyrd åt tredje man eller säljaren efter köpslutet men före överlåtelsen av bostaden till köparen har hyrt ut bostaden och ingenting har avtalats om köp av en uthyrd bostad. Enligt 40 § hyreslagen är hyresavtalet i regel också bindande för den nye ägaren och fastän hyresavtalet effektivt kan sägas upp bl.a. på den grund att bostaden behövs för det ändamål som nämns i 53 § hyreslagen, om det är fråga om ett äldre hyresavtal och, om avtalet är nyare, utan särskild grund, dröjer det i allmänhet mellan tre månader och ett och ett halvt år innan bostaden blir ledig så att köparen själv kan använda den. I sådana fall kan köparen yrka påföljder enligt paragrafen med anledning av rättsligt fel.

Även om köpeobjektet är belastat av tredje mans rätt, kan köparen inte åberopa ett rättsligt fel, om det kan anses avtalat att köparen tar emot köpeobjektet jämte den gravation som följer av den utomståendes rätt. Detta kan dock komma i fråga endast om den utomstående har en mera begränsad rätt till köpeobjektet än en äganderätt. Köparens möjlighet att åberopa ett rättsligt fel hindras inte enbart av att han har känt till eller borde ha känt till att en utomståendes rätt belastade köpeobjektet, om det inte framgår av avtalet eller omständigheterna att köparen har gått med på att ta emot köpeobjektet jämte gravation. Fastän köparen vid köpslutet vet att tredje man har t.ex. en panträtt eller ett äganderättsförbehåll i köpeobjektet, kan han i allmänhet på grundade skäl förutsätta att säljaren ser till att denna rätt upphör före överlåtelsen, om inte annat uttryckligen har avtalats. Om köparen vid köpslutet visste att köpeobjektet belastades av tredje mans rätt och det framgår av omständigheterna att det inte vid köpslutet har krävts att säljaren skall se till att gravationen upphör, kan det anses att köparen har gått med på att ta emot köpeobjektet så att tredje mans rätt förblir i kraft. En lägre köpesumma än normalt kan visa att avsikten vid köpslutet har varit att köparen tar emot köpeobjektet jämte den gravation som följer av tredje mans rätt.

Köparen har i vissa fall rätt att yrka påföljder med anledning av ett rättsligt fel också om

en utomstående påstår att han har en rätt enligt momentet och som stöd för sitt yrkande framställer sannolika grunder. En invändning som en utomstående framställer kan medföra väsentlig osäkerhet för köparen och risk för extra kostnader, fastän det senare framgår att den utomståendes invändning saknar grund. För att köparen skall kunna undvika extra gravationer kan han enligt förslaget kräva påföljder för rättsligt fel redan innan det har utretts om tredje mans yrkande är berättigat. Tredje man skall dock kunna lägga fram sannolika grunder. Om sådana inte kan läggas fram är det uppenbart att köparen inte får särskilt stora svårigheter att förkasta yrkandena. Därför är det inte nödvändigt att i en dylik situation erbjuda honom någon möjlighet att återropa rättsliga fel i förhållande till säljaren. Kraven på sannolikhet hos de yrkanden som lagts fram får emellertid inte vara särskilt stränga eftersom syftet med stadgandet uttryckligen är att hindra att köparen råkar ut för långvariga och besvärliga rättegångar.

Enligt 2 mom. förlorar köparen sin rätt att återropa ett rättsligt fel, om han inte meddelar säljaren felet inom skälig tid efter att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Vid bedömningen av vad som är en skälig tid skall enligt 19 § 3 mom. uppmärksamhet fästas i synnerhet vid hur lätt omständigheten i fråga har varit att upptäcka och i vilket skede köparen insåg eller skäligen borde ha insett betydelsen av omständigheten. Så som konstaterades i samband med 1 mom. hindrar inte i allmänhet enbart köparens kännedom om att en utomstående före köpslutet har ett äganderättsförbehåll eller en panträtt i bostaden honom från att återropa ett rättsligt fel och denna vetskap om situationen före köpslutet är inte heller avgörande vid bedömningen av den tid som har reserverats för felanmälan. Köparen skall anses ha upptäckt felet först när det är klart att han blir tvungen att ta emot bostaden med en utomståendes gravation.

Trots en försenad felanmälan förlorar köparen inte sin rätt att återropa ett rättsligt fel, om någon på säljarens sida har förfarit grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder, t.ex. om säljaren har känt till att felet existerade men han har hemlighållit det för köparen.

Med anledning av ett rättsligt fel har köparen enligt 21 § rätt att hålla inne den återstående delen av köpesumman. Det innehållna

beloppet får dock inte uppenbart överskrida den summa som köparen har rätt till på grund av felet.

Enligt 3 mom. kan köparen kräva antingen att köpet hävs eller att priset sätts ned på grund av ett rättsligt fel. Om det rättsliga felet gäller köpeobjektet i sin helhet är det oftast sådant till sin natur att syftet med köpet för köparens del i väsentlig grad skulle förfelas eller felet skulle medföra extra ekonomiska risker eller avsevärd olägenhet. Därför är hävning av köpet i de flesta fall det enda skäliga alternativet för köparen. Om felet emellertid inte enligt en objektiv bedömning skall anses vara väsentligt och det inte för köparen medför särskilt stor olägenhet, måste köparen nöja sig med ett prisavdrag som motsvarar felet. Det kan vara fråga om ett sådant obetydligt fel, om felet gäller endast en liten del av köpeobjektet, t.ex. något av den utrustning som ingår i bostaden.

Säljaren kan undvika att köpet hävs och priset sätt ned genom att utan dröjsmål avhjälpa det fel som köparen har anmält. Rättelsen kan, beroende på situationen, utföras t.ex. så att säljaren med tredje man sluter ett avtal som upphäver dennes äganderätt till bostaden, ordnar en ny hyresbostad åt den som innehar hyresrätten eller betalar den fordran som ligger till grund för tredje mans panträtt eller ställer en ny pant för fordran. Om säljaren kan avhjälpa situationen så att olägenheten för köparen blir kortvarig och verkningarna begränsade, skall köparen inte ha rätt att häva köpet. Säljaren kan t.ex. lyckas avtala med den tredje man som är hyresgäst att bostaden blir ledig för köparen inom en kort tid. Då är i allmänhet skadestånd en tillräcklig påföljd ur köparens synvinkel. Om det rättsliga felet gäller viss utrustning kan säljaren åter avhjälpa felet genom att leverera motsvarande föremål i dess ställe och därmed undvika prisavdrag. Rättelse som sker i tid begränsar också ofta den skada köparen lider av felet och minskar därigenom det skadestånd säljaren skall betala.

Paragrafens 4 mom. gäller köparens rätt till skadestånd på grund av ett rättsligt fel. Enligt stadgandet har köparen oberoende av vårdslöshet rätt till skadestånd för skador på grund ett rättsligt fel som förelåg vid köpslutet, om köparen varken kände till eller borde ha känt till felet. Stadgandet skall tillämpas t.ex. om säljaren har sålt en bostad som tillhör tredje

man till köparen eller om en panträtt belastade köpeobjektet redan vid köpslutet.

Om ett rättsligt fel har uppkommit först efter köpslutet är säljarens skadeståndsskyldighet mera begränsad. Säljaren kan befrias från skadeståndsskyldigheten genom att visa att felet eller skadan inte orsakades av hans förfarande. Det kan bli fråga om befrielse från skadeståndsskyldigheten t.ex. om ett rättsligt fel som har uppkommit efter köpslutet, eller följderna av det, har orsakats av ett beslut som fattades vid bolagsstämman och i sig är lagenligt och som säljaren med alla medel som stod till buds motsatte sig.

*Köparens skyldigheter och påföljder vid köparens avtalsbrott vid köp av nya bostäder*

29 §. *Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll.* Köpesumman skall enligt 1 mom. betalas samtidigt som besittningen av bostaden samt aktiebrevet eller någon annan handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten överlämnas till köparen, om ingenting annat avtalas. Momentet innehåller också ett stadgande som gäller betalning av extra arbeten och ändringsarbeten som inte ingår i köpesumman till säljaren. Det vederlag som har avtalats skall betalas till säljaren när arbetet är slutfört, om inte en senare betalningstid har avtalats. Stadgandet motsvarar till denna del principen i RS 4-köpebrevet punkt 9.

I 2 mom. behandlas den situation som är vanlig vid köp av nya bostäder där det har avtalats att en del av köpesumman skall betalas innan besittningen av bostaden samt de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten överlämnas till köparen. I synnerhet när bostäder säljs under byggnadsskedet är förskottsbetalningarna en regelmässig del av finansieringen av projektet. Gällande praxis är att hela köpesumman skall betalas i poster redan innan besittningen av bostaden och aktiebrevet överlämnas. Momentet förutsätter att om det avtalas att någon del av köpesumman skall förfalla till betalning före överlåtelsen av besittningen, skall betalningsschemat vara sådant att förskottsbetalningarna inte räkar i obalans med värdet på säljarens prestation. Eftersom köpeobjektet är aktierna i ett bolag som befinner sig i byggnadsskedet får det sammanlagda beloppet av förskottsposterna

inte vara väsentligt större än värdet vid samma tidpunkt av de aktier som har sålts. Detta är viktigt för köparna för den händelse att säljaren under byggnadsskedet går i konkurs eller annars förlorar sin prestationsförmåga, eftersom återbetalningen av förskottsposter av köpesumman tryggas av den panträtt som köparen har i köpeobjektets aktier enligt stadgandena i 2 kap. Av 3 mom. följer dessutom att minst 10 procent av köpesumman får förfalla till betalning tidigast i samband med att besittningen till bostaden överläts.

Det är inte i praktiken möjligt att anknyta förfallodagen för posterna av köpesumman till hur byggnadsprojektet framskrider så att de betalda köpesummorna och byggnadsprojektets värde vid varje enskilt tillfälle exakt motsvarar varandra. Det är tillräckligt att motsvarigheten genomförs så att det inte uppstår någon klar eller fortgående obalans i prestationerna till skada för köparen.

Mot betalningsvillkor som strider mot momentet kan ingripas med stöd av stadgandena om reglering av avtalsvillkor i 3 kap. konsumentskyddslagen. På betalningsvillkor som i det enskilda fallet strider mot stadgandet kan också 4 kap. 1 § konsumentskyddslagen eller 36 § lagen om rättshandlingar på förmyndhetsrättens område tillämpas.

Stadgandet sätter inte upp några begränsningar för antalet poster av köpesumman. Det hindrar inte heller säljaren att försträcka köpesumman eller en del av den till köparen.

Enligt 3 mom. får minst 10 procent av bostadens köpesumma förfalla till betalning först i samband med överlåtelsen av besittningen av bostaden. Den procentuella andelen beräknas på den totala köpesumman utan eventuella andelar för den enskilda bostaden i bolagets skuld. Att prestationerna sker samtidigt innebär hör att köparen inte är skyldig att överlämna pengarna till säljaren för användning förrän besittningen av bostaden överläts och å andra sidan att säljaren inte är överlåtelseskyldig förrän han får betalt på det sätt som paragrafen anger. Betalningen kan ske t.ex. kontant, med check eller genom att den del av köpesumman som förfaller till betalning i förskott betalas in på säljarens spärkonto och genom att köparen godkänner att pengarna frigörs och säljaren får använda dem i samband med att besittningen av bostaden överläts.

Stadgandet kräver dessutom att köparen

innan köpesumman betalas ges en skälig möjlighet att granska bostaden. Köparen har dock inte i detta sammanhang någon särskild granskningskyldighet och om han inte utnyttjar rättigheten medför det inte några rättsförhållanden för honom. Med skälig granskningsmöjlighet avses bl.a. att säljaren skall försöka avtala med köparen om tidpunkten för granskningen.

Enligt stadgandet skall minst två procent av köpesumman betalas så att den deponeras i en bank för säljarens räkning och säljaren får använda summan tidigast en månad efter att bostaden har överlåtits i köparens besittning. Syftet med arrangemanget är att säkerställa en reell möjlighet för köparen att avgöra om bostaden är avtalsenlig och vid behov effektivt verka sina rättsyrkanden genom att utnyttja sin rätt enligt 21 § att hålla inne betalningen av köpesumman. Stadgandet innebär en ändring av gällande läge så till vida att det skapar ett kännbarare intresse för säljaren att snabbt avhjälpa en avtalsvidrig situation, t.ex. så att en bostad som har överlåtits innan den slutliga finslipningen är gjord görs färdig. Innehållning av betalningen, skyldigheten och rätten att avhjälpa fel samt säljarens rätt att skjuta upp rättelse av fel i vissa fall behandlades närmare i motiveringen till 21—24 §§.

Enligt stadgandet kan parterna avtala hur stor den post av köpesumman som skall betalas genom deponering skall vara, men den skall vara minst två procent av den totala köpesumman. Parterna kan också avtala om vid vilken tidpunkt den skall deponeras. Av 4 § 2 mom. följer att, om ingenting annat har avtalats skall säljaren ha rätt att förutsätta att deponeringen sker i samband med att besittningen av bostaden överläts. Ingenting hindrar parterna från att i stället avtala att denna minst två procent stora andel av köpesumman förfaller till betalning först en månad efter att besittningen av bostaden och ovan nämnda handlingar överläts, om detta arrangemang är fördelaktigare för köparen än att en post av köpesumman deponeras för säljarens räkning.

För förenklande av depositionssystemet i administrativt hänseende skall säljaren få välja i vilken bank pengarna skall deponeras. På detta sätt kan köparnas depositioner koncentreras till en eller några få banker, och samma konto kan användas för deponeringen av flera köparens andelar av köpesumman. Pengarna skall för säljarens räkning deponeras på ett

konto som motsvarar ett spärkonto och där skall säljaren kunna lyfta dem tidigast en månad efter att besittningen av bostaden har överlåtits. Banken skall få uppgift om när pengarna tidigast kan frigöras genom att i samband med deponeringen förhålla sig om när besittningen av bostaden överläts. Om deponeringen sker innan tidpunkten för överlåtelsen är klar, kan ett exakt datum få bli beroende av ett senare meddelande. Om tidpunkten för överlåtelsen blir en annan än den meddelade, skall parterna för att säkerställa sina egna intressen meddela banken om detta.

Det föreslagna kontoarrangemanget skiljer sig från vanliga spärkonton så till vida att pengarna automatiskt frigörs för att användas av säljaren efter en viss tid, om inte köparen uttryckligen meddelar att han förbjuder att pengarna frigörs antingen delvis eller helt. Om ingen anmälan görs inom utsatt tid får banken frigöra pengarna för att användas av säljaren. Köparen är vanligen ansvarig för att meddelandet når fram men banken är i oklara fall skyldig att försäkra sig om köparens vilja. Oklarheter kan uppstå t.ex. om köparen gör en anmälan till banken men syftet med att hålla inne betalningen eller storleken av den summa som skall hållas inne inte är tillräckligt klart angiven. Det föreslås inte några särskilda föreskrifter för köparens meddelande. Därför kan det lika väl göras skriftligen som muntligen.

Innehållning av betalningen av köpesumman sker alltid på köparens ansvar. Banken har därför ingen skyldighet att utreda om det har funnits fog för att hålla inne betalningen. Om det visar sig ha varit obefogat, har säljaren samma rätt till dröjsmålsränta som om köparen hade dröjt med betalningen. Om köparen har förbjudit att pengarna överläts till säljaren får banken överlåta dem till säljaren endast med köparens samtycke eller med stöd av ett domstolsavgörande.

Den depositionsränta som eventuellt inflyter är säljarens i samma mån som den deponerade köpesumman. Detta innebär att när säljaren lyfter den deponerade summan får han samtidigt den ränta som har inlutit på beloppet, om inte annat följer av villkoren för det konto som brukas. Om köparen endast har hållit inne en del av den deponerade summan, får säljaren genast lyfta den ränta som motsvarar den summa som frigörs. Om den del av köpesumman som har satts in på kontot till någon del

måste återbetalas till köparen, t.ex. som prisavdrag eller skadestånd, är också den ränta som motsvarar det återbetalda beloppet köparens.

Att pengarna deponeras på kontot för säljarens räkning innebär en villkorlig betalning av köpesumman, så att säljaren får full säkerhet för sin fordran på hela köpesumman, förutsatt att hans egen prestation är avtalsenlig. Således har säljaren inget behov att säkerställa fordran på köpesumman genom äganderättsförbehåll eller pantsättning. Därför föreslås i 3 mom. att som säkerhet för fordran på köpesumman skall äganderättsförbehåll eller pantsättningar högst gälla till dess köpesumman har betalats genom att en ovan nämnd del av köpesumman har deponerats för säljarens räkning i en bank och genom att den övriga delen av köpesumman betalas till säljaren i enlighet med avtalet. Ett äganderättsförbehåll eller en pantsättning är ogiltig i den mån den utsträcker sig till en tidpunkt som är senare än denna. Stadgandet innebär samtidigt att köparen alltid får full äganderätt till bostaden sedan han har betalt hela köpesumman i enlighet med paragrafen. Stadgandet hindrar inte köparen från att överlåta köpeobjektet till säljaren som pant för någon annan skuld.

30 §. *Prishöjningsvillkors ogiltighet.* Paragrafen omfattar principen att en avtalad köpesumma är fast och att den inte ensidigt kan ändras. Om köpeobjektet är en aktie i ett bolag enligt 2 kap. 1 § är ett avtalsvillkor som tillåter att säljaren ensidigt höjer en avtalad köpesumma ogiltigt enligt stadgandet. Saken ändras inte av att de grunder genom vilka en höjning av köpesumman kommer i fråga har specificerats i avtalet. Ogiltigheten skall på tjänstens vägnar kunna beaktas vid domstolar och konsumentklagonämnden.

Eftersom stadgandet enligt 2 § i kapitlet är tvingande endast till förmån för köparen, kan i köpeavtalet med giltig verkan ingå ett villkor som gör det möjligt att göra köpet fördelaktigare för köparen. Detta innebär bl.a. att köpesumman kan sänkas på vissa grunder.

Enligt förslaget gäller stadgandet uttryckligen köp av bostadsaktier i ett bolag som är i byggnadsskedet enligt 2 kap. Stadgandet tillämpas också på bostadsproduktion som belånas av staten. Att en avtalad köpesumma skall gälla är ägnat att förbättra köparens ekonomiska trygghet. I praktiken kan kostnadspåfrestningar som beror på att omständig-

heterna under ett långvarigt byggnadsprojekt oundvikligen förändras beaktas genom en ändring av ekonomiplanen enligt 2 kap. 8 och 9 §§.

Andra byggnadsprojekt än de som avses i 2 kap. står utanför det föreslagna stadgandet. Till köpeavtal för bostäder inom sådana projekt kan i princip med giltig verkan fogas ett avtalsvillkor som innebär en ensidig höjning av köpesumman. Detta säkerställer en tillräckligt flexibel möjlighet att avtala om att tidiga förändringar i kostnaderna för byggnadsprojektet beaktas också i sådana projekt som faller utanför regleringen enligt 2 kap. Detta innebär emellertid inte att ett villkor om höjning av köpesumman får vara oskäligt för köparen. Ingrepp i sådana avtalsvillkor kan göras med stöd av 3 kap. konsumentskyddslagen och i enskilda fall kan ett oskäligt prishöjningsvillkor jämkas med stöd av stadgandena om skälighet hos rättshandlingar.

31 §. *Specificering av detaljer i bostaden.* Paragrafen innehåller stadganden om specificering av bostadens egenskaper som sker efter köpslutet. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 60 § köplagen.

Vid köp av en ny bostad är det vanligt att köparen efter köpslutet inom en på förhand avtalad tid får precisera egenskaperna hos vissa detaljer i bostaden, t.ex. vilka ytmaterial som skall användas och närmare bestämda typer av hushållsmaskiner som säljs med bostaden. Köparen får bestämma fritt om de specificerade sakerna eller välja det lämpligaste av de alternativ säljaren lägger fram. Om köparen inte har lämnat sin specificering inom utsatt eller skälig tid efter att säljaren har begärt det, får säljaren enligt 1 mom. specificera egenskaperna i enlighet med vad som kan anses vara förenligt med köparens intressen. På de villkor som anges i 2 mom. kan säljarens specificering bli bindande för köparen.

Om säljaren specificerar någon egenskap hos bostaden enligt 1 mom. skall han enligt 2 mom. underrätta köparen om detta och förelägga honom en skälig tid inom vilken köparen kan ändra specificeringen. Om köparen har fått ett sådant meddelande men inte ändrar specificeringen inom den tid som säljaren har fastställt blir säljarens specificering bindande för köparen. Av stadgandet följer att specificeringen inte blir bindande för köparen, om meddelandet om den kommer fram så sent eller om tidsfristen är så kort att köparen inte kan anses



ha haft möjligheter att svara på meddelandet inom den tid som säljaren har fastställt.

32 §. *Frånträdande.* Det föreslagna stadgandet gäller fall där bostaden skall överlåtas först efter köpslutet. Om köparen frånträder köpet innan besittningen av bostaden har överlåts har säljaren rätt till skadestånd för den skada han orsakas av att köpet återgår. Frånträdande är till sin natur ett avtalsbrott och det skadestånd som därför eventuellt skall betalas bestäms enligt samma grunder som när säljaren häver köpet enligt 34 §. Stadgandet innebär å andra sidan att säljaren, om köparen frånträder köpet, inte har rätt att hålla sig till avtalet och kräva att köpesumman betalas.

Stadgandet motsvarar till principerna 5 kap. 25 § konsumentskyddslagen. Samma princip framgår också av 52 § 2 mom. köplagen, om också tillämpningen i köplagen är mera begränsad i synnerhet när det gäller varor som har tillverkats eller anskaffats för en viss köparen på grund av att behovet av specialstadganden i sådana fall är allra störst i samband med en allmän köplag.

Köparens rätt att frånträda köpet är, i motsats till hävning av köp som beror på säljarens avtalsbrott, inte bundet till några särskilda skäl och köparen behöver inte motivera frånträdandet. Det är tillräckligt med ett meddelande till säljaren om frånträdandet. Om köparen dock för att begränsa sitt eget skadeståndsansvar vill åberopa hindren i 35 § 2 mom., skall han lägga fram den utredning över deras existens som krävs.

Om köparen frånträder köpet är säljaren enligt allmänna principer skyldig att försöka begränsa den skada som orsakas av att köpet inte fullföljs. Vilket förfarande som krävs av säljaren vid köpets återgång beror framför allt på vilka åtgärder säljaren har hunnit vidta för att fullgöra avtalet. En bostad är i allmänhet ett sådant köpeobjekt som kan säljas på nytt till en annan köpare. Därför blir det vanligen inte fråga om att avbryta byggnadsarbetet. Det är däremot ändamålsenligt att säljaren avbryter de specificerade ändringar som är avsedda för köparen och så snabbt som möjligt försöker sälja bostaden på nytt.

Om säljarens skyldighet att återbetala köpesumman när köpet återgår finns ett stadgande i 36 § 1 mom.

33 §. *Dröjsmålsränta.* Paragrafen gäller köparens skyldighet att betala ränta på en försenad köpesumma eller en del av den. Paragrafen

innehåller en hänvisning till räntelagen (633/82) som också för närvarande fastställer skyldigheten att betala ränta. Dröjsmålsränta kan krävas om den försenade betalningen inte leder till att köpet hävs och köpet inte heller frånträds. Stadgandet motsvarar 5 kap. 26 § konsumentskyddslagen.

34 §. *Säljarens rätt att häva köpet.* Paragrafen innehåller stadganden om säljarens rätt att häva köpet på grund av köparens avtalsbrott. Stadgandena motsvarar i huvuddrag 54 § köplagen.

Enligt 1 mom. får säljaren häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen, om avtalsbrottet är väsentligt. Väsentligheten bedöms på grundval av hur långt dröjsmålet har varit och den försenade summans storlek och beaktar dessutom dröjsmålets reella betydelse för säljaren. Däremot inverkar inte orsaken till köparens dröjsmål på bedömningen.

Enligt 2 mom. kan säljaren också förelägga köparen en viss tilläggstid för betalningen. Om tilläggstiden inte är oskäligt kort får säljaren häva köpet, om köparen inte betalar inom tilläggstiden. Tilläggstiden skall vara sådan att köparen objektivt bedömt har en reell möjlighet att betala inom den. Säljaren behöver däremot inte beakta köparens individuella möjligheter att förvärva de medel som behövs för betalningen.

I 3 mom. begränsas köparens rätt att häva köpet på grund av köparens dröjsmål. Enligt stadgandet är det inte längre möjligt att häva köpet efter att de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, t.ex. aktiebrevet, har överlåts till köparen eller efter att köparen har fått bostaden i sin besittning. Principen är densamma som i 54 § 4 mom. köplagen. Av ett äganderättsförbehåll kan dock följa att säljaren trots överlåtelse kan häva köpet på grund av ett väsentligt dröjsmål med betalningen. Eftersom utgångspunkten är att besittningen av bostaden och de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten inte överlåts till köparen förrän köpesumman har betalats enligt 29 § och äganderättsförbehållet inte längre gäller, kan ett äganderättsförbehåll bibehålla säljarens hävningsrätt endast om säljaren genom sitt avtal med köparen har gått med på att överlåta besittningen av bostaden eller en handling enligt stadgandet till köparen innan hela köpesumman har betalats.

Enligt 4 mom. har säljaren inte rätt att häva köpet på grund av köparens dröjsmål efter att

den försenade betalningen jämte ränta har betalats. När säljaren har fått betalningen, även om den är försenad, har han i allmänhet inte något behov av att häva köpet. Stadgandet motsvarar 59 § 1 mom. köplagen, med undantag för att det av förslaget uttryckligen framgår att möjligheten att utnyttja hävningsrätten upphör först när hela säljarens fordran, inklusive räntan, har betalats.

35 §. *Säljarens rätt till skadestånd.* Paragrafen innehåller stadganden om säljarens rätt till skadestånd i sådana fall där säljaren häver köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen eller köparen låter köpet återgå enligt 32 §. Paragrafen motsvarar till sina väsentligaste delar 5 kap. 28 § konsumentskyddslagen.

Enligt 1 mom. har säljaren i ovan nämnda fall rätt till ersättning för de kostnader han har för att sälja bostaden på nytt. Kostnader av detta slag är t.ex. sådana nya annonserings- och prospektkostnader som uttryckligen gäller den bostaden, samt förmedlingsarvodet till fastighetsmäklaren för ny försäljning av bostaden. Dessutom har säljaren rätt till ersättning för de särskilda kostnader han har haft för att ingå och fullgöra avtalet och som han inte kan dra nytta av på annat sätt. Sådana kostnader kan ha uppkommit t.ex. av individuella ändrings- och tilläggsarbeten som på köparens begäran har utförts i bostaden och som motiverat kan anses ha haft värde bara för köparen. Om ändrings- eller tilläggsarbetena däremot motiverat kan anses ha ökat återförsäljningsvärdet hos bostaden skall köparen inte ha rätt till ersättning.

Utöver denna ersättning skall säljaren ha rätt att för andra skador få ett skadestånd som är skäligt med hänsyn till den avtalade köpesumman, den tid när avtalet hävdades eller återtogs samt övriga omständigheter. I praktiken skall stadgandet gälla t.ex. ersättning för prisskillnaden när den köpesumma säljaren får när han säljer bostaden på nytt är mindre än den ursprungliga. Dessutom kan det bli aktuellt att ersätta de bolagsvederlag som säljaren har blivit tvungen att betala efter att köpet hävdades eller återgick men innan bostaden såldes på nytt. I vissa fall kan det också bli fråga om att ersätta fastighetsmäklarens förmedlingsarvode som har gått förlorat på grund av hävningen eller återgången. Säljaren kan emellertid inte utan särskilda skäl få ersättning både för det förmedlingsarvode som gått förlorat och för

medlingsarvodet för nyförsäljningen, eftersom säljaren om det första köpet hade fullgjorts i alla fall hade blivit tvungen att betala ett arvode.

Enligt stadgandet skall vid bedömningen av ersättningens storlek hänsyn tas bl.a. till den tidpunkt då köpet hävdades eller återgick. Utgångspunkten är att det inte kan anses vara motiverat att ersätta vinsten på köpet fullt ut bara på den grunden att ett avtal har kommit till. Om köpet hävs eller frånträds i ett så tidigt skede att säljaren inte ännu har vidtagit väsentliga åtgärder för att fullgöra köpet, skall köparen inte åläggas att betala full ersättning för den vinst som uteblir för köparen, dvs. i praktiken prisskillnaden.

I 2 mom. finns stadganden om de grunder på vilka köparen kan befrias från skadeståndsskyldighet. Enligt stadgandet har säljaren ingen rätt till skadestånd, om köparens betalningsdröjsmål eller frånträddandet av köpet beror på stadganden i lag, avbrott i den allmänna samfärdseln eller betalningsrörelsen eller andra liknande hinder som köparen inte skälig kunde ha undvikit eller övervunnit. Till denna del är befrielsegrunderna desamma enligt vilka en köpare med stöd av 57 § 1 mom. köplagen kan befrias från skadeståndsskyldighet på grund av betalningsdröjsmål.

Enligt 3 mom. skall det genom avtalsvillkor under vissa förutsättningar vara möjligt att införa ett system, enligt vilket ersättningen enligt 1 mom. fastställs enligt en schematisk standardersättning utan att ersättningens belopp i varje enskilt fall behöver utredas. Ett avtal enligt vilket den ersättning köparen skall betala har bestämts på förhand t.ex. som en viss andel av köpesumman skall vara giltigt, om ersättningen är skälig med hänsyn till den ersättning som säljaren i allmänhet har rätt till i sådana fall enligt 1 mom.

Fördelen med en standardersättning är att den sänker beviskostnaderna och gör skadeståndssituationerna klarare. Enligt stadgandet skall ersättningen dock med hänsyn till helheten vara skälig. Att en konkret skada i det enskilda fallet är mindre än en schematisk ersättning enligt avtal hindrar inte i sig att villkoret tillämpas. Om en verklig skada i det enskilda fallet dock så klart avviker från standardersättningen att det skulle vara oskäligt att tillämpa villkoret, kan det åsidosättas på den grunden.

I 4 mom. finns ett stadgande som hänvisar till 38 § som gäller jämkning av skadestånd.

#### *Övriga stadganden om köp av nya bostäder*

36 §. *Kompletterande stadganden om hävning av köp.* Paragrafen innehåller stadganden om verkningarna av hävning av köp eller köpets återgång samt parternas skyldigheter i anslutning till detta. Stadgandena motsvarar i huvuddrag 65 § köplagen.

Enligt 1 mom. är säljaren skyldig att återbetala köpesumman om köpet hävs eller återgår. Om köparen som säkerhet för en kredit har pantsatt sin rätt till den aktie som är föremål för köpet, återbetalas köpesumman inte till köparen, utan den överlämnas till pantborgenären som deponerar den för köparens och eventuella andra panthavares räkning.

Om köparen häver köpet på grund av säljarens avtalsbrott, skall säljaren betala ränta på det belopp som skall återbetalas enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. räntelagen. Enligt stadgandet skall ränta betalas enligt den räntefot som svarar mot Finlands Banks gällande grundränta vid varje tidpunkt. Skyldigheten att betala ränta räknas från den dag då säljaren tog emot betalningen eller varje enskild betalningspost. Skyldigheten att betala en dylik s.k. avkastningsränta skall inte gälla fall där köparen häver köpet utan att säljaren har gjort sig skyldig till avtalsbrott, eller där säljaren häver köpet på grund av köparens avtalsbrott. I dessa fall är det inte motiverat att betala avkastningsränta eftersom betalning av avkastningsränta i detta fall — då säljaren fortfarande har besittningen av bostaden — inte heller behövs som motvikt till köparens skyldighet att ersätta den nytta han har haft av bostaden.

Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten, t.ex. aktiebrevet för bostaden, i sin besittning, skall han på motsvarande sätt återlämna dem till säljaren. Om panthavaren har aktiebrevet skall han på motsvarande sätt återlämna det till säljaren samtidigt som säljaren i stället för aktiebrevet överlämnar köpesumman som skall återbetalas till panthavaren.

Vardera parten skall fullgöra sin skyldighet att lämna tillbaka samtidigt, om inte något annat har avtalats. Eventuella skadeståndsyorkanden kan ha betydelse för skyldigheten att lämna tillbaka prestationen. Enligt den allmän-

na principen i 64 § 2 mom. köplagen får en avtalspart låta bli att fullgöra sin skyldighet att lämna tillbaka till dess motparten fullgör sin motsvarande skyldighet samt betalar skadestånd och den ränta han eventuellt är skyldig att betala.

Stadgandet i 2 mom. tillämpas, om säljaren häver köpet på grund av säljarens avtalsvillkor efter att bostaden har överlåtits i köparens besittning. I praktiken skall stadgandet tillämpas om orsaken till att köpet har hävts är ett fel i bostaden. Om köparen kan anses ha haft väsentlig nytta av användningen av bostaden skall han betala säljaren en skäligen ersättning för det. Enligt stadgandet skall normal nytta av boende inte i allmänhet ersättas. Inte heller behöver den nytta köparen har haft genom egna åtgärder ersättas. Om det däremot har varit exceptionellt billigt att bo i bostaden på grund av att bolagsvederlagen och brukersätningarna till följd av bolagets goda ekonomi har varit lägre än normalt eller köparna har erbjudits vederlagsfria månader, kan köparen bli tvungen att ersätta säljaren skillnaden mellan de reella kostnaderna och kostnader som anses vara normala.

När skadeståndet fastställs skall det alltid beaktas att bostaden eller säljarens prestation i övrigt har varit behäftad med ett sådant fel att köparen därför har hävt köpet. Den olägenhet som eventuellt har följt av felet och reparationsförsöken skall beaktas som en faktor som sänker skadeståndet. Dessutom skall andra omständigheter som har inverkat på fallet beaktas.

Enligt 3 mom. har köparen rätt att få skäligen ersättning för nödvändiga eller nyttiga kostnader som han har lagt ned på bostaden. I praktiken kan också detta stadgande bli aktuellt, om köparen häver köpet på grund av ett fel i bostaden. En förutsättning för skadeståndet är att de kostnader som har lagts ned på bostaden kan anses vara nödvändiga eller nyttiga också för andra än köparen och hans familj. Nödvändiga eller nyttiga kostnader är bl.a. reparations- och renoveringskostnader som orsakats av att man har höjt eller bibehållit bostadens standard, t.ex. kostnader för att bostadens ytmaterial har bytts ut mot kvalitativt bättre material eller kostnader för förvärv av köksinredning eller hushållsapparater som är fasta i bostaden. När det bedöms om kostnaderna har varit nödvändiga eller nyttiga skall uppmärksamhet fästas vid, om

kostnaderna objektivt sett har gjort att bostaden har bibehållit sin standard eller att standarden har höjts. Om köparen t.ex. har bytt ut ett tämligen nytt och helt användbart kylskåp till en nyare modell kan kostnaderna åtminstone inte i sin helhet anses vara vare sig nödvändiga eller nyttiga.

37 §. *Försämring av bostadens skick och köparens hävningsrätt.* Paragrafen begränsar köparens rätt att häva köpet i sådana fall där bostaden har försämrats mera än vad som kan anses vara normalt slitage eller har skadats till följd av vårdslöshet som köparen ansvarar för. Då får köparen häva köpet endast om han ersätter säljaren den värdeminskning som har inträffat på grund av försämringen eller skadorna.

Av paragrafen framgår att köparen inte behöver ersätta säljaren för att bostadens skick försämrats på grund av normal användning vid boende och detta är förutsägbart. Normalt slitage på bostaden ersätts alltså aldrig. Köparen behöver naturligtvis inte heller ersätta den värdeminskning som är en följd av fel i bostaden. Om skicket har försämrats på grund av att bostaden har använts till annat än boende, är det möjligt att strängare kriterier används vid bedömningen av det försämrade skicket än vad som görs vid bedömningen av slitage på grund av boende.

Köparen skall för att behålla sin hävningsrätt ersätta de skador som har uppkommit i bostaden till följd av vårdslöshet från hans sida. Av detta följer att med skador i detta sammanhang också avses sådana skador som inte hör till normalt slitage. Skrämor t.ex. i bostadens golvmaterial eller andra motsvarande ytmaterial är således inte skador i här avsedd bemärkelse. Däremot skall t.ex. skador som uppkommit till följd av vårdslös eller fel skötsel av bostaden hör till området för köparens skadeståndsskyldighet.

Köparen är skadeståndsskyldig bara i det fall att skadan är en följd av vårdslöshet från hans sida eller att köparens sida åtminstone har medverkat till att skadan uppkom. Köparen är skadeståndsskyldig t.ex. om vårdslös vattenhantering har orsakat vattenskador i golv- eller isoleringsstrukturer. Om en vattenskada är en följd av en utomstående eller oväntad händelse, t.ex. om en vattenledning spricker eller diskmaskinen går sönder, är köparen inte skadeståndsskyldig.

38 §. *Jämkning av skadestånd.* Med stöd av 1

mom. är det möjligt att jämka skadestånd som såväl säljaren som köparen skall betala. Också 70 § 2 mom. köplagen innehåller motsvarande jämningsstadgande. I detta stadgande har dock räknats upp mera detaljerade faktorer som skall beaktas när det kan tänkas bli fråga om jämkning. Stadgandet är likadant som 5 kap. 30 § 2 mom. konsumentskyddslagen.

I 2 mom. finns ett särskilt stadgande om jämkning av skadestånd som skall betalas enligt 35 § i fall där köparen har drabbats av ett s.k. socialt prestationshinder. Jämkning kan komma i fråga i synnerhet om köparens betalningsdröjsmål beror på betalningssvårigheter som köparen har råkat i till följd av sjukdom, arbetslöshet eller någon annan särskild orsak huvudsakligen utan egen skuld. Jämkningsgrunderna är desamma som jämningsgrunderna för dröjsmålsränta enligt 11 § räntelagen samt jämningsgrunderna i 5 kap. 30 § 3 mom. konsumentskyddslagen. Också 7 kap. 16 § 2 mom. konsumentskyddslagen innehåller ett stadgande enligt vilket liknande grunder begränsar kreditgivarens rätt att sätta i kraft påföljder för betalningsdröjsmål som grundar sig på ett kreditavtal.

39 §. *Bostadssammanslutnings rätt att kräva rättelse för köparens räkning.* Paragrafen ger en bostadssammanslutning enligt denna lag rätt att för köparens räkning kräva att ett fel avhjälps enligt de villkor som nämns i 22 §. Sammanslutningens rätt är oberoende av, om köparen själv hade tänkt åberopa felet. Det behövs inget särskilt bemyndigande av köparen att handla för hans räkning, även om det av köparens rätt att förkasta sammanslutningens talan följer att sammanslutningen måste meddela köparen om de åtgärder den ämnar vidta. Om de yrkanden som köparen och sammanslutningen framställer skiljer sig från varandra t.ex. i fråga om de påföljder som yrkas, ger sammanslutningens yrkanden inte säljaren rätt att lämna köparens yrkanden obeaktade. Om sammanslutningens yrkanden är strängare för säljaren än köparens, kan sammanslutningens yrkanden lämnas obeaktade endast om köparen uttryckligen har förbjudit sammanslutningen att föra talan.

Stadgandet ger allmänheten en möjlighet att till den reparationsskyldige framställa yrkanden koncentrerat för flera köparens räkning. I många fall är det lättare att reda ut fel och avtala om reparationer än om säljaren blir tvungen att förhandla separat om saken med

varje enskild köpare. Om de åtgärder som har avtalats mellan sammanslutningen och den reparationskyldige är oändamålsenliga eller medför olägenhet för köparen, får köparen å sin sida förbjuda sammanslutningen att föra talan också i efterskott. Köparen skall emellertid då anses ha godkänt de åtgärder som har avtalats av sammanslutningen och som med köparens vetskap redan har vidtagits eller gentemot vilka köparen inte har framställt invändningar.

40 §. *Tiden för väckande av skadeståndstalan i vissa fall.* Paragrafen innehåller stadganden om den tid inom vilken talan skall väckas i sådana fall där skadestånd för s.k. produktskada yrkas enligt 4 kap. Enligt förslaget skall säljaren i viss utsträckning oberoende av vårdlöshet vara ansvarig för fel i material eller andra beståndsdelar eller för sakskador som drabbar någon annan egendom på grund av fel i anordningar som ingår i bostadstillbehören och som har uppkommit när bostaden har byggts, reparerats eller byggts om. Stadganden om detta finns i 26 § 2 mom. Förevarande stadgande har tagits in i lagförslaget för att tiden för väckande av talan för detta begränsade produktansvar för säljaren skall motsvara tiderna för väckande av talan i 9 § produktansvarslagen.

41 §. *Förhållandet till andra stadganden om skadestånd.* Paragrafen innehåller för tydlighetens skull ett stadgande om att stadgandena i 4 kap. inte begränsar den skadelidandes rätt att yrka ersättning enligt skadeståndslagen (412/74), produktansvarslagen eller någon annan lag. Motsvarande stadgande finns i 11 § produktansvarslagen. Stadgandena i 4 kap. hindrar således inte köparen från att yrka skadestånd för skadan enligt någon annan tillämplig lag. I praktiken innebär detta bl.a. att stadgandena i 4 kap. 19 § om verkningarna av att reklamation försummas och stadgandena i 40 § om tiden för väckande av talan inte begränsar den skadelidandes eventuella rätt att yrka skadestånd enligt skadeståndslagen.

## 5 kap. Övriga stadganden om ansvaret hos den första säljaren av bostaden och leverantören

1 §. *Bostadssammanslutningens rätt att åberopa byggnadsavtalet.* Paragrafen innehåller stadganden som säkerställer rätten för den bostadssammanslutning som övergår i bostads-

köparnas besittning att åberopa innehållet i avtalet om byggande eller ombyggnad av byggnaden. Oftast är bostadssammanslutningen part i avtalet och på denna grund berättigad att åberopa dess innehåll. Av detta stadgande framgår att fastän förvaltningsorganen under bostadssammanslutningens byggnadsskede har godkänt ett undantag från byggnadsavtalet till skada för sammanslutningen, kan entreprenören inte åberopa ett sådant godkännande efter att sammanslutningen har övergått i bostadsköparnas besittning. Å andra sidan framgår av paragrafen att bostadssammanslutningen skall ha rätt att åberopa byggnads- eller ombyggnadsavtalets innehåll också om den inte formellt är part i avtalet. De principer stadgandet ger uttryck för är vedertagna i praxis och det föreslås nu att de skrivs in i lagen.

De principer som framgår av stadgandet skall tillämpas både om bostadssammanslutningen är ett aktiebolag och om det är fråga om en annan bolagsform, t.ex. ett andelslag.

2 §. *Rätt till skadestånd med stöd av associationsrättsliga stadganden.* Paragrafen säkerställer rätten för en bostadssammanslutning som har övergått i aktieköparnas besittning och även dess aktieägares eller medlemmars rätt att yrka skadestånd enligt associationsrättsliga stadganden. Skadestånd kan yrkas av personer som ingick i förvaltningen under byggnadsskedet, även om förfarandet i fråga har godkänts på åtgärd av sammanslutningen under byggnadsskedet eller förvaltningen har beviljats ansvarsfrihet för förfarandet. De associationsrättsliga skadeståndsstadganden som avses i stadgandet och som har betydelse i detta sammanhang är framför allt 15 kap. lagen om aktiebolag och 17 kap. lagen om andelslag (247/54).

3 §. *Den första säljarens ansvar för fel gentemot en senare köpare av bostaden.* Paragrafen innehåller stadganden om ansvaret för fel för en säljare av en i 4 kap. 1 § avsedd ny bostad gentemot en senare köpare av bostaden. I detta kapitel används benämningen *den första säljaren* för en sådan säljare. Den första säljaren kan enligt villkoren i paragrafen bli ansvarig för ett fel i bostaden inte bara gentemot sin egen avtalspart utan också gentemot en sådan person som senare har fått bostaden i sin ägo.

Enligt 1 mom. har köparen rätt att åberopa 4 kap. om fel i bostaden i förhållande till den första säljaren, även om han köper bostaden av

tredje man. Begränsningarna av den första säljarens ansvar framgår av 2 mom.

En köpare enligt paragrafen har i allmänhet köpt en begagnad bostad antingen av den som den första säljaren sålde den till, med andra ord av köparen enligt 4 kap., eller av dennes efterträdare. Köparens förhållande till sin egen avtalspart bestäms då enligt 6 kap. om köp av en begagnad bostad. Ansvaret för fel för säljaren av en begagnad bostad är enligt stadgandena mera begränsat än den första säljarens ansvar enligt 4 kap: såväl begreppet fel som påföljderna för fel avviker från varandra. Ansvaret för fel enligt paragrafen delas således i två delar så att köparens egen avtalspart ansvarar för fel enligt 6 kap. och den första säljaren ansvarar för fel enligt 4 kap. Till den del ansvaret eventuellt överlappar får köparen välja gentemot vem han riktar sitt yrkande. I praktiken torde det dock vara mest ändamålsenligt för köparen att vända sig till den första säljaren, om förutsättningar för det finns, och till sin egen avtalspart bara beträffande sådana fel som den första säljaren inte enligt paragrafen ansvarar för.

Med fel i bostaden avses i stadgandet fel enligt 4 kap. 14 §. Nämda paragrafs 1 punkt, som hänvisar till avtalet mellan parterna, kan emellertid inte i praktiken komma i fråga i förhållandet mellan säljaren och en senare köpare. Också stadgandena i 4 kap. 15 § om uppgifter om bostaden kan i princip bli tillämpbara, om den första säljaren har lämnat upplysningar till den senare köparen som har inverkat på köpet. Sådana fall torde dock vara sällsynta i praktiken. Fel som den första säljaren kan bli ansvarig för gentemot en senare köpare är således i första hand fel i byggnaden eller i anordningar. Beträffande dem hänvisas till motiveringen till 4 kap. 14 § 2—6 punkten.

Det stadgande som i 4 kap. 16 § 2 mom. hänvisar till 6 kap. 12 och 19 §§ påverkar också köparens rätt att på grund av fel framställa yrkanden gentemot den första säljaren. I de först nämnda paragraferna finns stadganden om betydelsen av köparens förhandsgranskning. Eftersom köparen enligt de fall saken nu gäller har köpt en färdig bostad och i allmänhet har getts en möjlighet att granska den, är stadgandena ägnade att begränsa den första säljarens ansvar gentemot en senare köpare mera än i förhållande till den första köpare

som kanske köpte bostaden under byggnadskedet.

Om köparen framställer yrkanden gentemot den första säljaren som grundar sig på stadgandena om fel i 4 kap. skall påföljderna enligt 4 kap. på motsvarande sätt iakttas. Detta innebär bl.a. att stadgandena om rättelse av fel i 4 kap. 22 och 23 §§, som inte finns i 6 kap., blir tillämpliga. Också eventuella skadestånd bestäms enligt stadgandena i 4 kap. Prisavdrag kommer i fråga med de begränsningar i beloppen som framgår av 2 mom. 4 punkten i förevarande paragraf. Hävning av köp kan formellt endast gälla ett slutet avtal. Köparen kan dock åberopa hävningsstadgandena också i förhållande till den första säljaren så till vida att han, om felet är väsentligt, kan kräva denne på den del av köpesumman han har betalt av denne. När det är fråga om förhållandet mellan den första säljaren och en senare köpare skiljer sig ett sådant yrkande i princip inte från ett yrkande på prisavdrag. Eftersom den första säljaren inte har tagit emot någon betalning av köparen blir det inte fråga om att betala någon avkastningsränta på det belopp som skall betalas till köparen.

I 2 mom. begränsas den första säljarens ansvar för fel i viss mån. Det huvudsakliga innehållet av begränsningen är att den första säljaren inte blir ansvarig för slitage som skall anses vara naturligt, inte heller för fel eller brister i bostaden som har fått sin början under senare köpares besittningstid och inte för fel som redan har gottgjorts. En senare köpare kan inte heller få bättre rätt i förhållande till den första säljaren än bostadens tidigare ägare. Begränsningarna i momentet gäller bara köparens rätt att framställa yrkanden gentemot den första säljaren. De inverkar inte på köparens rätt att framställa yrkanden enligt 6 kap. gentemot den egna avtalsparten.

Enligt 1 punkten kan en bostadsköpare inte rikta yrkanden mot den första säljaren på grund av ett fel som har uppkommit av orsaker som är oberoende av den första säljaren efter att han överlät bostaden vidare. Detta innebär att när den första säljarens ansvar gentemot en senare köpare bedöms skall den avgörande tidpunkten vara densamma som vid bedömningen av den första säljarens ansvar gentemot hans egen avtalspart. För att den första säljaren skall ansvara gentemot en senare köpare, måste orsakerna till felet således ha existerat redan när den första säljaren överlät besitt-



ningen av bostaden till sin egen avtalspart. Den första säljaren ansvarar t.ex. inte för skador som den egna köparen eller följande ägare till bostaden har orsakat, även om de visar sig som skador på bostadens konstruktioner. Däremot skall den första säljaren vara ansvarig gentemot såväl sin egen köpare som senare köpare för sådana fel i byggnaden eller i dess anordningar som inte uppträder förrän under denne köparens besittningstid men vars orsaker ligger i den första säljarens prestation.

Den första säljaren kan inte heller åläggas ansvar för t.ex. ett sådant yrkande som grundar sig på uppgifter som köparen har fått av sin egen avtalspart och inte heller på grund av ett yrkande som uteslutande grundar sig på avtalspartens försummelse att meddela honom om omständigheter som denne kände till.

Enligt 2 punkten behöver den första säljaren inte betala gottgörelse flera gånger: om den första säljaren redan har gottgjort den tidigare ägaren för felet har en senare köpare inte längre rätt till samma gottgörelse. Detta stadgande har betydelse för de ekonomiska påföljderna för felet, då närmast prisavdraget.

Om ett visst fel har avhjälpits ändamålsenligt under den tidigare köparens besittningstid blir det i allmänhet inte aktuellt på nytt. Om orsaken till felet dock inte har avlägsnats genom rättelsen och felet därför uppträder på nytt trots tidigare reparation, hindrar sådana tidigare bristfälliga reparationer naturligtvis inte en senare köpare att återropa felet. I samband med prisavdrag har begränsningen i 2 punkten emellertid betydelse: om den tidigare köparen har fått prisavdrag av den första säljaren på grund av att ett fel inte har avhjälpits kan han inte längre på grund av samma fel bli tvungen att betala motsvarande gottgörelse till en senare köpare. Om verkningarna av felet senare har förvärrats så att den tidigare betalda gottgörelsen inte längre kan anses vara tillräcklig, kan en tilläggsgottgörelse emellertid komma i fråga, om felet inte heller då avhjälpes. När det gäller skadestånd är principen i alla fall den att varje köpare kan yrka skadestånd bara för en skada som har drabbat honom själv (eller någon av hans familjemedlemmar). Om felet inte har avhjälpits, utan det medför skada för flera köpare i följd har var och en av dem rätt att yrka skadestånd för sin egen skada. Om dock den första säljaren har betalt köparen en förskottsersättning för att köparen själv skall kunna låta

avhjälpas felet och det senare visar sig att skadeståndet inte har använts i detta syfte, blir begränsningen av säljarens ansvar enligt punkten aktuell på samma sätt som i samband med prisavdrag.

Enligt 3 punkten uppkommer inget ansvar för fel för den första säljaren, om bostadens tidigare ägare har försummat sin reklamations-skyldighet enligt 4 kap. 19 och 20 §§. Den föregående ägarens reklamation inverkar således menligt också för en senare köpare: av detta skäl uppkommer inget nytt ansvar för fel i stället för ett som har upphört, om bostaden säljs vidare. Enligt 4 kap. 19 § skall ett fel i vanligen anmälas senast i samband med årsgranskningen. Om det dock är fråga om ett fel som inte har upptäckts eller som det inte med fog kunde krävas att skulle upptäckas före årsgranskningen, skall reklamationen göras inom skälig tid efter att det har eller borde ha upptäckts. Om den första säljaren eller någon på hans sida har handlat t.ex. i strid med tro och heder, följer av 4 kap. 20 § att också en senare köpare, trots att den tidigare köparen har försummat att reklamera, skall vara berättigad att återropa felet.

Om den första säljaren inte på grund av de begränsningar som följer av 1-3 punkten blir ansvarig för ett fel, är köparens enda chans att stöda sig på stadgandena i 6 kap. i förhållande till sin egen avtalspart.

Enligt 4 punkten är den första säljaren inte skyldig att i prisavdrag eller återbetalning av köpesumman betala mera än vad hans egen avtalspart kunde ha krävt på samma grunder. Det är alltså fråga om en begränsning av beloppet av en sådan påföljd. I jämförelsen är utgångsläget den ställning avtalsparten skulle ha, om han, i stället för den senare köparen, framställer det yrkande som har sin grund i felet vid tidpunkten i fråga. Utgångspunkten beträffande det prisavdrag eller den återbetalning av köpesumman som den första säljaren skall betala skall vara den köpesumma som hans egen avtalspart har betalt. Yrkanden som överskrider denna summa kan den senare köparen bara rikta mot sin egen avtalspart i den mån 6 kap. tillåter det. Om köparen å andra sidan häver köpet på grund av ett fel som den första säljaren enligt paragrafen ansvarar för gentemot honom och köparen inte återfår hela köpesumman av sin egen säljare, kan han yrka den felande delen av den första säljaren i den mån den inte till beloppet

överskrider vad den första säljarens avtalspart hade kunnat yrka på samma grunder.

4 §. *Reklamation.* Enligt 1 mom. är en bostadsköpare enligt 3 § vid äventyr av rättsförlost skyldig att framställa sina yrkanden enligt 3 § till den första säljaren inom skälig tid efter det att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Dessutom krävs dock att köparen har haft tillgång till sådana uppgifter om den första säljaren som behövs för att yrkandet skall kunna framställas. För yrkandet behöver köparen framför allt uppgift om gentemot vem yrkandet kan riktas. Dessutom behövs åtminstone uppgifter om säljarens adress.

Den skäligen tiden skall i detta sammanhang bedömas enligt samma grunder som i samband med 4 kap. 19 §. Vid bedömningen av när ett fel har upptäckts eller borde ha upptäckts skall således beaktas när köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse. Grunderna för bedömningen har behandlats närmare i motivering till 4 kap. 19 §.

Enligt 2 mom. får köparens egen försenade reklamation inte i alla fall menliga följder. Stadgandet motsvarar 4 kap. 20 §.

5 §. *Säkerhetens giltighet till förmån för senare köpare.* Stadgandet hänför sig till 4 §. Av det framgår att på existensen av en säkerhet som den första säljaren har ställt enligt 2 kap. 17 §, 19 § eller 4 kap. 3 § inte inverkar att bostaden har sålts vidare, utan säkerheten gäller då också till förmån för bostadens nya ägare.

6 §. *Leverantörens ansvar gentemot bostadsköparen.* Enligt paragrafen har bostadsköparen rätt att framställa yrkanden med anledning av fel i en anordning som hör till bostaden direkt till en sådan näringsidkare som i ett tidigare försäljningsled har överlåtit anordningen för återförsäljning eller bostadsproduktion, även om köparen inte står i avtalsförhållande till näringsidkaren. Anordningar enligt paragrafen är utrustning som hör till bostadstillbehören i den sålda bostaden. Det går i allmänhet tämligen lätt att lösgöra denna utrustning, t.ex. kylanläggningar, spis, diskmaskin eller centraldammsugare. En näringsidkare enligt paragrafen kan t.ex. vara apparatens tillverkare eller importör, men också andra återförsäljare kan komma i fråga. Köparen behöver således inte nödvändigtvis ställa sitt yrkande till säljaren av bostaden, utan kan ställa yrkandet direkt till den leverantör från vilken den felaktiga varan

kommer och som därför har de bästa möjliga heterna att t.ex. avhjälpa felet.

När köparen åberopar ett fel enligt denna paragraf, skall hans ställning i förhållande till näringsidkaren bestämmas enligt 5 kap. 31 § konsumentskyddslagen. Felbegreppet och påföljderna för fel skall således bestämmas enligt stadgandena i 5 kap. konsumentskyddslagen, och de begränsningar som framgår av 5 kap. konsumentskyddslagen skall gälla ansvaret för en leverantör i ett tidigare försäljningsled. Leverantören behöver alltså för det första inte ansvara för ett sådant fel som har uppkommit av en orsak som är oberoende av leverantören efter det att han överlät varan vidare. Leverantören behöver inte heller ansvara för ett yrkande som uteslutande grundar sig på en förbindelse som någon annan har lämnat, om förbindelsen ställer köparen i en bättre ställning än stadgandena i 5 kap. konsumentskyddslagen. En sådan förbindelse är t.ex. en garanti av säljaren av bostaden som täcker alla skador oberoende av kundens vårdslöshet. För det tredje kan köparen inte i prisavdrag eller återbetalning av köpesumman begära mera av leverantören än vad leverantörens egen avtalspart enligt stadgandena i köplagen hade kunna kräva på samma grunder.

Av stadgandet i konsumentskyddslagen följer att bostadsköparen kan förlora sin rätt att framställa yrkanden till leverantören, om han inte reklamerar till denne inom skälig tid efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Undantag utgör bl.a. situationer där leverantören har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

Av 2 mom. framgår dessutom att en försummelse av bostadens tidigare ägare att reklamera också skall ske till nackdel för en senare köpare. Principen är densamma som i 3 § 2 mom. 3 punkten. Den första säljarens eventuella försummelse skall dock inte begränsa köparens rätt att åberopa ett fel i anordningen.

7 §. *Kapitlets tvingande natur.* Av paragrafen framgår att det inte är möjligt att genom avtalsvillkor avvika från stadgandena i kapitlet till nackdel för bostadssammanslutningen eller konsumenten.

## 6 kap. Köp av en begagnad bostad

### Allmänna stadganden

1 §. *Kapitlets tillämpningsområde.* Enligt 1

mom. gäller stadgandena förhållandet mellan säljaren och köparen när en bostad säljs begagnad. Av tillämpningsstadgandet i 1 kap. 1 § framgår att stadgandena i 6 kap. gäller bostadsköp där bostadsaktier eller andra andelar i en sammanslutning som berättigar till besittningen av en bostadslägenhet är föremål för köpet.

Enligt 2 mom. skall stadgandena i kapitlet tillämpas också i det fall att någon annan än en näringsidkare säljer bostaden för att första gången användas efter ny- eller ombyggnad. Enligt 4 kap. 1 § 2 mom. skall 4 kap. gälla köp av en ny eller nyss ombyggd bostad bara om säljaren är näringsidkare. Definitionen på en näringsidkare finns i 1 kap. 2 § 6 mom. Om däremot en enskild person har låtit bygga om sin bostad och sedan säljer bostaden för att första gången användas efter reparationen finns det inte fog att ålägga en sådan säljare skyldigheter och ansvar enligt 4 kap. Också i ett sådant exceptionellt fall att en enskild person har köpt en färdig ny bostad men säljer den vidare innan den har varit bebodd, skall 6 kap. tillämpas.

Om tillämpningsstadgandena i 4 kap. beaktas medför momentet att 6 kap. alltid skall tillämpas när det gäller andra köp än sådana som nämns i 4 kap. 1 §.

I 6 kap. regleras det avtalsrättsliga förhållandet mellan parterna i köpet. Kapitel 5 reglerar närmare köparens rätt att framställa yrkanden på grund av fel i bostaden till den första säljaren, till vilken han inte står i avtalsförhållande, om bostaden är begagnad. I 3 mom. finns en informerande hänvisning till detta.

2 §. *Möjlighet att genom avtalsvillkor avvika från kapitlet.* Kapitlet tillämpas på köp av begagnade bostäder oberoende av vilka som är parter i köpet. Stadgandena skall således gälla bl.a. köp av en begagnad bostad mellan två enskilda personer, när en näringsidkare säljer en sådan bostad till en konsument eller tvärtom samt köp av en begagnad bostad mellan två näringsidkare. Huruvida stadgandena är dispositiva eller tvingande bestäms emellertid enligt vem som är parter i köpet. Att någondera parten vid köpslutet har hjälp av en professionell mäklare inverkar inte på saken. Om t.ex. en enskild person utnyttjar en fastighetsmäklares tjänster vid försäljningen av en bostad han äger och köparen är en enskild person, är det trots fastighetsmäklarens närvaro fråga om ett

köp mellan två enskilda personer och kapitlets tvingande natur skall bedömas enligt detta. Om fastighetsmäklarens ansvar gentemot parterna stadgas särskilt i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Paragrafen innebär först och främst att 6 kap. i sin helhet är dispositivt, om det är fråga om köp mellan två näringsidkare. Då kan avvikelser från stadgandena till nackdel för vilkendera parten som helst göras genom avtal. Också om säljaren är en enskild person och köparen en annan enskild person skall stadgandena vara dispositiva. Om säljarens ansvar i ett sådant köp genom avtalsvillkor utökas i förhållande till vad det är enligt lag, kan jämkning till förmån för den enskilda person som är säljare komma i fråga enligt 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, om säljarens ansvar annars blir oskäligt strängt. Både 6 kap. och den övriga avtalsrättsliga lagstiftningen är viktiga jämförelseobjekt vid bedömningen av om ett avtalsvillkor är skäligt.

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument skall stadgandena i kapitlet enligt 1 mom. vara tvingande till förmån för köparen, om inte något annat särskilt följer av något annat stadgande. Det är däremot alltid möjligt att avvika från kapitlet till förmån för köparen.

Ett avtalsvillkor som avviker från kapitlet till nackdel för konsumenten är ogiltigt och i stället för det skall motsvarande stadgande i lag tillämpas. Att villkoret är ogiltigt skall beaktas på tjänstens vägnar vid domstolar och konsumentklagonämnden.

Enligt 2 mom. skyddas en enskild person som är köpare genom vissa tvingande stadganden också när säljaren är någon annan än en näringsidkare, dvs. t.ex. en annan enskild person eller en yrkesutövare som säljer en bostad där han också har haft sitt arbetsrum, eller en registrerad förening som säljer en enskild bostad.

Om köparen är en person som kan anses vara konsument och säljaren är någon annan än en näringsidkare, kan köparens ställning inte enligt 1 punkten försvagas jämfört med stadgandena i 8—10 och 25 §§. Dessa stadganden gäller påföljderna för dröjsmål med överlåtelser av bostaden samt säljarens rätt till skadestånd på grund av köparens dröjsmål med betalningen.

Av 2 punkten framgår åter att när köparen är konsument och säljaren inte är näringsidka-

re, kan köparens rätt att yrka påföljder på grundval av fel i bostaden samt rättsliga och ekonomiska fel begränsas bara i fråga om omständigheter som har specificerats i avtalet. En sådan begränsning av det individualiserade ansvaret för fel kan i princip göras antingen skriftligen eller muntligen.

Ett individualiserat yrkande enligt stadgandet innebär att om bostaden enligt avtalet säljs ”i det skick den befinner sig” eller om någon liknande allmän ansvarsbegränsningsklausul används, kan köparen trots detta åberopa stadgandena i 6 kap. och ett sådant villkor inverkar då inte begränsande på säljarens ansvar för fel. Däremot kan parterna med bindande verkan avtala t.ex. att säljaren inte svarar för funktionsskicket hos en viss hushållsapparat som ingår i köpet eller för att en uppgift i bolagsordningen eller disponentintyget om bostadens yta är riktig.

3 §. *Tillbehör som ingår i köpet.* Vid köp av en begagnad bostad kan det ibland blir oklart till vilken del olika tillbehör i bostaden ingår i köpet. Enligt paragrafen ingår sådana föremål som vanligen är tillbehör i en bostad och som finns i bostaden när den förevisas för köparen i köpet, om inte något annat avtalas. Stadgandet avser t.ex. kylskåp och frysar samt disk- och tvättmaskiner och andra liknande apparater, om de hör till bostadens normala utrustning och i allmänhet är fast placerade i bostaden t.ex. så att en särskild plats har reserverats för dem i den fasta köksinredningen eller bostadens andra konstruktioner. Stadgandet innebär att det är säljarens sak att vid behov, när han förevisar bostaden eller i varje fall före köpslutet, göra det klart för köparen i vilken mån den normala utrustningen ingår i köpesumman.

Stadgandet gäller däremot inte de föremål som ingår i bostadslösöret. T.ex. en televisionsapparat eller kaffekokare som finns i bostaden ingår inte i köpet, om inte det särskilt avtalas. Inte heller sådana föremål som är fastare anslutna till bostaden men som inte hör till vad som anses vara normal utrustning skall ingå i köpet utan särskilt avtal. Ett exempel på detta är ett solarium som har installerats i samband med en bastu. När det gäller sådana apparater som inte hör till den normala utrustningen i en bostad kan köparen inte med fog utgå från att de hör till köpet, om inte t.ex. något annat framgår av broschyren om bostaden.

Om ett föremål som hör till utrustningen och

som enligt stadgandet eller ett avtal ingår i köpet inte finns i bostaden när köparen får den i sin besittning, är avsikten att stadgandena om fel i bostaden skall tillämpas. Detta behandlas i samband med 11 § 1 mom. 1 punkten.

*Överlåtelse av besittning och dokument samt kostnadsfördelningen och risken vid köp av begagnad bostad*

4 §. *Besittningsöverlåtelse och överlåtelse av aktiebrev eller andra dokument.* Enligt 1 mom. skall säljaren överlåta bostaden samt de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till den vid avtalad tidpunkt. Parterna kan fritt avtala om tidpunkten för överlåtelsen. De kan också avtala om besittningen av bostaden överläts vid en annan tidpunkt än överlåtelsen av handlingarna. Om ingenting särskilt har avtalats om tidpunkten för överlåtelsen av handlingarna, skall de överlätas samtidigt som besittningen av bostaden överläts. Handlingarna skall senast vid överlåtelse-tidpunkten förses med behöriga transportanteckningar.

I praktiken är tidpunkten för överlåtelsen av besittningen av bostaden och aktiebrevet omständigheter som parterna tämligen undantagslöst avtalar om sinsemellan. Därför har det inte ansetts nödvändigt att i kapitlet ta in något särskilt stadgande för den händelse att ingenting uttryckligt har avtalats ens om tidpunkten för överlåtelsen av besittningen av bostaden. I sådana fall kan den allmänna rättsprincip följas enligt vilken överlåtelsen skall ske inom skäligen tid efter köpslutet, om det inte kan anses vara avtalat att köpeobjektet skall överlätas utan dröjsmål eller först vid anfordran. Denna princip framgår av 9 § köplagen.

Enligt 2 mom. är säljaren varken skyldig att överlåta besittningen av bostaden eller handlingarna enligt 1 mom. förrän köparen betalar köpesumman, om inte något annat har avtalats. Parterna kan avtala att köparen blir skyldig hela köpesumman eller en del av den samt om de säkerhetsarrangemang som gäller detta. Man kan t.ex. avtala att äganderätten till köpeobjektet, liksom även besittningsrätten till bostaden övergår redan vid köpslutet eller snart därefter, även om en del av köpesumman inte skall betalas förrän senare och att säljaren får panträtt i aktien till dess hela köpesumman har betalats.

5 §. *Kostnaderna för bostaden.* Paragrafen

gäller fördelningen av kostnaderna för bostaden mellan säljaren och köparen. Stadgandena i 1 och 2 mom. motsvarar till siitt innehåll 4 kap. 5 §. Kostnadsfördelningen bestäms således i allmänhet enligt tidpunkten för överlåtelsen av besittningen av bostaden på det sätt som närmare framgår av 1 mom. Av paragrafen framgår att det är möjligt att avtala annat om kostnadsfördelningen oberoende av vilka som är parter i köpet.

I paragrafen finns dessutom ett 3 mom. för den händelse att bostaden redan vid köpslutet är i köparens besittning. Exempel på detta är att en hyresgäst köper bostaden av hyresvärden eller att någondera av bostadens två samägare säljer sin andel till den andra. I sådana fall skall tidpunkten för köpslutet ha avgörande betydelse vid tillämpningen av 1 mom. i stället för tidpunkten för överlåtelsen av bostaden, om inte något annat har avtalats.

I 4 mom. finns en upplysande hänvisning till lagen om bostadsaktiebolag. Den motsvarar 4 kap. 5 § 3 mom. och gäller den nye aktieägarens skyldighet att betala bolagsvederlag till bostadsaktiebolaget.

6 §. *Betalning av stämpelskatt.* Enligt 54 och 55 §§ lagen angående stämpelskatt skall ett aktiebolag betala stämpelskatt bl.a. när ett bostadsaktiebolag eller ett bostadsandelslag säljer eller byter aktier respektive andelar. I 1 mom. finns ett stadgande om skyldigheten att betala stämpelskatt i förhållandet mellan parterna i köpet. Enligt stadgandet skall i princip köparen svara för stämpelskatten men parterna kan också avtala något annat om skyldigheten att betala stämpelskatt.

I praktiken innehåller ett köpebrev nästan alltid ett villkor enligt vilket köparen svarar för stämpelskatten. Det föreslagna stadgandet motsvarar således den praxis som redan råder inom branschen. Stadgandet har betydelse bara i det i praktiken sällsynta fallet att parterna inte har avtalat om vem av dem som skall svara för att stämpelskatten betalas.

Enligt 85—87 §§ lagen angående stämpelskatt skall säljaren i första hand och köparen och en eventuell förmedlare i andra hand svara för att stämpelskatten betalas till staten. Principen i lagen angående stämpelskatt avviker således från praxis inom bostadsköpsbranschen. Avsikten är dock inte att i bostadsköplagen befatta sig med av vem staten kan uppbära stämpelskatten, utan endast att reglera avtalsförhållandet mellan parterna i köpet. Därför

finns i 2 mom. ett förtydligande stadgande om att statens rätt att bära upp stämpelskatt av parterna i köpet regleras i lagen angående stämpelskatt (662/43).

7 §. *Risken.* Paragrafen innehåller stadganden om riskens övergång vid köp av begagnade bostäder. Paragrafens 1 mom. enligt vilket risken i allmänhet övergår vid tidpunkten för överlåtelsen av besittningen av bostaden motsvarar 4 kap. 6 § 1 mom., och dess 3 mom., av vilket betydelsen av riskens övergång framgår, motsvarar 4 kap. 6 § 2 mom. Paragrafens 2 mom. kompletterar 1 mom. genom att fastställa tidpunkten för riskens övergång i situationer där bostaden redan vid köpslutet är i köparens besittning. Då övergår risken vid köpslutet.

Om säljaren bär risken gäller detta också för den händelse att bostaden förstörs eller skadas av någon orsak som inte beror på köparen. Stadgandena om risken avgör således inte situationer där orsaken till att bostaden förstörs eller skadas innan risken övergår beror på köparen. På motsvarande sätt bär köparen risken, om den har övergått på honom, för den händelse att bostaden förstörs eller skadas av en orsak som inte beror på säljaren. Stadgandena om risken avgör inte heller situationer där bostaden efter riskens övergång förstörs eller skadas av en orsak på säljarens sida, t.ex. ett fel enligt 11 §.

Enligt paragrafen är den avgörande tidpunkten för riskens övergång i allmänhet överlåtelsen av besittningen av bostaden eller köpslutet. När aktiebrevet eller någon annan motsvarande handling överläts på köparen inverkar inte på risken för att bostaden förstörs eller skadas.

*Påföljder vid dröjsmål med att överlåta köpeobjektet vid köp av begagnad bostad*

8 §. *Rätt att hålla inne betalningen.* Paragrafen motsvarar 4 kap. 7 § 2 mom.

I 2 mom. finns ett stadgande för den händelse att det har avtalats att någon del av köpesumman skall förfalla till betalning vid en viss tidpunkt innan bostaden eller någon av de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden har överlåtits men det sedan finns grundade skäl att anta att säljaren inte kommer att överlåta besittningen av bostaden eller handlingarna till köparen vid den utsatta tiden. Ett sådant grundat skäl kan t.ex. vara att säljarens ekonomiska situation har

försvagats efter köpslutet så att det är osäkert om säljaren kan frigöra det aktiebrev som utgör säkerhet för hans lån från pantförpliktelser så att det kan överlåtas till köparen. Ett annat exempel är att köpeobjektet är en uthyrd bostad och det efter köpslutet kommer fram omständigheter på grund av vilka köparen med fog kan misstänka att säljaren trots sitt löfte inte kan överlåta bostaden till köparen fri från hyresgäster. Köparen skall då ha rätt att låta bli att betala den del av köpesumman som förfaller till betalning till dess säljaren gör sannolikt att han kan fullgöra avtalet i tid. Säljaren kan t.ex. lägga fram en sådan utredning att det inte längre finns tillräckliga grunder för misstankar eller ett meddelande från panthavaren om att han kommer att överlåta aktiebrevet fritt från pantansvar så att det kan överlåtas till köparen vid utsatt tidpunkt. På motsvarande sätt kan säljaren för köparen lägga fram hyresgästens försäkran om att hyresförhållandet kommer att upphöra före tidpunkten för överlåtelsen av besittningen av bostaden. En omständighet som gör att köparen inte längre har fog att ställa sig misstänksam inför säljarens förmåga att fullgöra avtalet på utsatt tid är att tillräcklig säkerhet ställs.

Vid köp av begagnade bostäder är avtal enligt vilka en del av köpesumman förfaller till betalning före överlåtelsen av besittningen av bostaden eller de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till den betydligt mera sällsynta än vid köp av nya bostäder. Därför kommer momenten i denna paragraf i annan ordning än i 4 kap. 7 §.

9 §. *Hävning av köpet och skadestånd.* I 1 mom. finns stadganden om köparens rätt till påföljder vid säljarens dröjsmål.

Om säljaren försenar sig med att överlåta besittningen av bostaden eller de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till den, får köparen enligt 1 punkten häva köpet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för honom och hävning inte kan anses vara oskäligt. När man bedömer vad som är oskäligt beaktas i praktiken orsaken till dröjsmålet och verkningarna av hävningen för säljaren. Villkoren för att köpet skall kunna hävas är således strängare för köparen än enligt köplagen. Detta beror på att hävning vid köp av begagnade bostäder på grund av den stora ekonomiska betydelse ett köp har är ägnat att medföra betydande svårigheter för säljaren eftersom säljarens eget bostadsbyte ofta är

beroende av de pengar köpet medför eller för att säljaren annars har hunnit binda den överenskomna köpesumman vid andra syften. Skillnaden jämfört med köplagen är framför allt den att enligt det föreslagna stadgandet krävs att dröjsmålet i det enskilda fallet medför väsentlig olägenhet för köparen. Det finns inget särskilt förfarande med tilläggs- och hävningsrätt på grundval av den i lagförslaget. Ytterligare en skillnad jämfört med de allmänna hävningsstadgandena i köplagen är att det vid bedömningen av köparens hävningsrätt också skall fästas uppmärksamhet vid orsaken till dröjsmålet och verkningarna av hävningen ur säljarens synpunkt.

I de flesta fall torde inte en bostadsköpare vara särskilt villig att häva köpet i en dröjsmålsituation. Redan därför torde det endast sällan bli aktuellt med hävning på grund av dröjsmål. Om köparen har sålt sin tidigare bostad kan han råka i en situation där han på grund av säljarens dröjsmål antingen själv råkar i dröjsmål och det köp som gäller den tidigare bostaden äventyras, eller så att köparen för en viss tid blir utan bostad. Om köparen kan undvika sådana verkningar genom att häva köpet och köpa en annan bostad som står till buds, kan han vara villig att ta till en sådan lösning. I dylika situationer kan den olägenhet dröjsmålet medför för köparen i allmänhet anses vara väsentlig och den grundläggande förutsättningen för hävning finns.

Vid bedömningen av förutsättningarna för hävning skall emellertid också säljarens ställning beaktas. Vid köp av begagnade bostäder är det typiska en bostadsbyteskedja: samma person är å ena sidan säljare och å andra sidan köpare. Om t.ex. en köpare i kedjans "början" för att finansiera sitt köp har sålt sin tidigare bostad och avtalat om överlåtelse- och tidpunkten enligt den överlåtelse- och tidpunkt som säljaren ursprungligen har lovat, kan köparen på grund av säljarens dröjsmål själv råka i dröjsmål i förhållande till sin egen köpare och följderna av dröjsmålet återspeglar sig genom hela bostadsbyteskedjan. Även om olägenheten för en köpare i början eller slutet av kedja är väsentlig har han inte enligt förslaget rätt att häva köpet, om hävningen är oskälig med hänsyn till orsaken till dröjsmålet och hävningens verkningar för säljaren.

I 2 punkten stadgas om köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens dröjsmål. Enligt stadgandet grundar sig säljarens skade-



ståndsansvar på vårdslöshet. Bevisbördan är dock omvänd så att säljaren kan befrias från skadeståndsansvar bara genom att visa att dröjsmålet eller skadan inte beror på vårdslöshet från hans sida.

Säljaren kan enligt stadgandet bli skadeståndsskyldig t.ex. om han har lovat att bostaden blir ledig för köparen så snart att den tid som reserverats för tömningen av bostaden och för flyttningsarrangemangen blir för kort eller, om säljaren inte annars kan visa att dröjsmålet med flyttningen inte beror på en försummelse från hans sida. Om säljarens nya bostad blir ledig för sent av en orsak som det inte kan krävas att säljaren kunde ha förutsett när han avtalade om överlåtelse tidpunkten för sin tidigare bostad, beror det i viss mån på omständigheterna, om det dröjsmål som är följden av detta i förhållandet mellan säljaren och köparen kan anses bero på säljarens dröjsmål. Säljaren skall vidta skäliga åtgärder för att undvika att själv råka i dröjsmål. Om säljaren t.ex. utan oskäligen olägenhet och oskäligen kostnader hade kunnat tömma bostaden eller åtminstone merparten av den oberoende av dröjsmålet med hans egen inflyttning, kan en försummelse att vidta sådana åtgärder anses vara vårdslöshet. Om åter säljarens ställning t.ex. på grund av familjeomständigheter är sådan att det inte skäligen kan krävas att han temporärt tömmer bostaden, skall köparen inte ha rätt till skadestånd. Säljaren kan också befrias från skadeståndsskyldighet om hans flyttningsarrangemang misslyckas på grund av plötslig sjukdom eller avtalsbrott hos den flyttningsfirma som har beställts i en situation där det inte på grund av tidsbrist är möjligt att arrangera flyttningen så snabbt att dröjsmålet kan undvikas.

Lagförslaget hindrar inte parterna att avtala att säljaren skall betala ett på förhand fastställt avtalsvite till köparen, om det uppstår dröjsmål med överlåtelsen av besittningen av bostaden, oberoende av orsaken till dröjsmålet. Ett sådant avtalsvite begränsar dock inte köparens rätt att yrka skadestånd för den del av skadan som överskrider avtalsvitet på de villkor som anges i detta stadgande.

I 2 mom. finns ett specialstadgande för de händelser där säljaren av bostaden är näringsidkare. Då har köparen enligt lagförslaget rätt att häva köpet och få skadestånd på samma villkor som enligt 4 kap. Stadgandet försätter näringsidkaren i samma ställning vad skades-

tåndsansvaret gäller oberoende av, om köpeobjektet är en ny eller begagnad bostad. Detta innebär att köparens hävningsrätt inte skall vara lika starkt bunden till de konkreta verkningarna av dröjsmålet i det enskilda fallet som enligt 1 mom. 1 punkten och köparen skall kunna utnyttja förfarandet med tilläggstid. Specialstadgandet i 4 kap. 8 § 3 mom. om verkningarna av hinder vid byggnads- eller ombyggnadsarbete kan dock inte i praktiken tillämpas vid köp av begagnade bostäder. När det gäller skadestånd är säljarens ansvar enligt 4 kap. 11 § något strängare än enligt 1 mom. 2 punkten. Säljarens ansvar för direkta skador bygger enligt 4 kap. 11 § på principen om s.k. kontrollansvar, medan ansvaret enligt 1 mom. 2 punkten bygger på vårdslöshet.

I 3 mom. begränsas köparens rätt att häva köpet efter att bostaden och de handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till den har överlåtits till köparen. Stadgandet motsvarar till innehållet 4 kap. 8 § 4 mom.

10 §. *Hävning på grund av befarat dröjsmål.* Stadgandet om befarat dröjsmål är i sak likadant som motsvarande stadgande i 4 kap. 9 § i anslutning till köp av nya bostäder.

#### *Fel i begagnad bostad*

11 §. *Allmänt stadgande om fel.* När det gäller avtalets betydelse och säljarens upplynings- skyldighet motsvarar stadgandena huvudsakligen principerna i 4 kap. om köp av nya bostäder. Till övriga delar avviker stadgandena om fel i paragrafen däremot från 4 kap. 14 §. Detta beror för det första på att vid köp av en ny eller nyss ombyggd bostad är köparens förväntningar med fog andra än vid köp av en begagnad bostad. För det andra beror det på att köparen skäligen kan åläggas strängare krav i fråga om förhandsgranskningen av bostaden vid köp av en begagnad bostad och för det tredje är säljaren vid köp av en begagnad bostad oftast en enskild person som det inte är skäligt att ålägga ett lika omfattande ansvar för fel som en professionell bostadsproducent. I 5 kap. finns stadganden om de rättigheter köparen av en begagnad bostad har att enligt stadgandena om fel i 4 kap. framställa yrkanden gentemot bostadens första säljare.

Gränsen mellan bostäder som säljs nya eller ombyggda respektive begagnade är inte skarp i alla fall. När en bostad säljs för att tas i bruk

första gången och säljaren är en stiftande delägare eller näringsidkare skall 4 kap. om fel i bostaden tillämpas. Om bostaden säljs vidare efter bara en kort tids användning, har köparen grundad anledning att anta att bostaden är "som ny". Det är då för köparen av stor betydelse att han enligt 5 kap. 3 § kan åberopa stadgandena om fel i 4 kap. i förhållande till den första säljaren. Bostadens ålder och reparationsarbeten som eventuellt nyligen har utförts är emellertid omständigheter som skall ges särskild betydelse också vid bedömningen av köparens motparts, säljarens, ansvar för fel enligt detta kapitel. Detta framgår framför allt av 1 mom. 4 punkten i denna paragraf och också i samband med 12 §.

Stadgandet i 1 mom. 1 punkten motsvarar 4 kap. 14 § 1 punkten. Enligt den är bostaden behäftad med fel, om den avviker från vad parterna i köpet har avtalat eller vad de kan anses ha avtalat. Vid bedömningen skall uppmärksamhet fästas vid uttryckliga — skriftliga eller muntliga — avtalsvillkor, men också vid omständigheter som det skall anses att parterna har förutsatt med hänsyn bl.a. till köpesumman samt andra omständigheter i anslutning till köpet.

Om ett sådant föremål som hör till utrustningen och som enligt avtalet eller 3 § ingår i köpet inte finns i bostaden när köparen får den i sin besittning, är det t.ex. inte enligt 43 § köplagen entydigt, om stadgandena om dröjsmål eller fel skall tillämpas på situationen. Utgångsläget vid beredningen av bostadsköplagen har varit att det då är ändamålsenligare att tillämpa stadgandena om fel. Syftet är således att dessa fall skall anses omfattas av denna punkt, även om inget separat stadgande föreslås.

Enligt 2 punkten är bostaden behäftad med fel, om den inte överensstämmer med de uppgifter säljaren före köpet har lämnat och som kan antas ha inverkat på köpet. Det föreslagna stadgandet gäller både uppgifter som lämnats vid marknadsföring och annars, oberoende av hur de har lämnats. Stadgandet motsvarar 4 kap. 15 § 1 mom. 1 punkten.

Säljaren svarar för uppgifter som såväl han själv som hans företrädare har lämnat. Av 27 § framgår för tydlighetens skull uttryckligen att ett ansvar för fel enligt förevarande stadgande också omfattar uppgifter som en fastighetsmäklare på uppdrag av säljaren har lämnat liksom också uppgifter som ingår i disponent-

intyget eller som annars härstammar från en företrädare för bostadssammanslutningen och som har lämnats på uppdrag av säljaren eller hans företrädare.

Enligt 3 punkten ansvarar säljaren för att han innan köpslutet har låtit bli att lämna upplysningar om en sådan särskild omständighet beträffande bostaden som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om. Stadgandet motsvarar i huvuddrag 4 kap. 15 § 1 mom. 3 punkten. Köparen skall vid köp av en begagnad bostad dock anses ha en mera omfattande granskningskyldighet vad gäller bostadens skick och andra egenskaper än vid köp av en ny bostad. Därför skall vid bedömningen av betydelsen av försummelsen att lämna uppgifter särskild uppmärksamhet fästas vid om säljaren har gett köparen tillfälle att granska bostaden och om felet skäligen kunde upptäckas vid granskningen före köpslutet. Stadgandet nämner uttryckligen att det med tanke på säljarens skyldighet att lämna uppgifter — vid bedömningen av vilka uppgifter köparen med fog kan räkna med att få — har betydelse om säljaren kände till att köparen eventuellt har ställt specialkrav. Stadgandet inverkar närmast begränsande på skyldigheten att lämna upplysningar: säljaren är skyldig att på eget initiativ ge upplysningar om sådana omständigheter som inte kan antas vara av betydelse för bostadsköpare i allmänhet bara om han är medveten om den enskilda köparens speciella behov.

Säljaren är enligt detta stadgande skyldig att meddela köparen om de viktigaste fel och brister han känner till som inte kan upptäckas vid en normal granskning. Säljaren skall således före köpslutet t.ex. berätta för köparen om en viss hushållsapparat eller annan anordning som hör till bostadens utrustning inte är funktionsduglig eller fungerar dåligt, att yttertaget läcker, att konstruktionsfel har upptäckts i bostaden eller att det finns konkreta misstankar om sådana eller att husets vatten- eller el-ledningar har konstaterats vara i behov av reparation inom en nära framtid. Vid köp av begagnade bostäder kan omständigheter som kan medföra skyldighet för säljaren att lämna uppgifter, beroende på köpeobjektet och konkreta förhållanden, vara av mycket varierande natur. I sista hand skall det därför avgöras från fall till fall vilka omständigheter säljaren borde ha informerat köparen om i förväg.

Av 27 § framgår uttryckligen att säljaren i förhållande till köparen svarar för försummelse av skyldigheten att lämna uppgifter enligt förevarande stadgande också för den händelse att en fastighetsmäklare har skött marknadsföringen av bostaden och försäljningsförhandlingarna på uppdrag av säljaren. Om däremot fastighetsmäklaren bryter mot den skyldighet att lämna uppgifter som har ålagts honom t.ex. i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder och det gäller en omständighet som inte faller inom ramen för stadgandet, skall inget ansvar uppkomma för säljaren i förhållande till köparen, utan det skall vara möjligt för köparen att yrka skadestånd endast av fastighetsmäklaren.

I 4 punkten finns ett stadgande om fall där bostaden skall anses vara behäftad med fel utan att det är fråga om en omständighet som kan anses vara avtalad eller som säljaren har lämnat uppgifter om eller som han borde ha berättat om för köparen. Stadgandet hör således till området för det abstrakta felbegreppet och innebär att säljaren under de förutsättningar som anges i stadgandet är ansvarig också för dolda fel i bostaden, dvs. för förhållanden som han inte har varit medveten om. Stadgandet är snävare än motsvarande stadganden om köp av nya bostäder (4 kap. 14 § 2—6 punkten). När det är fråga om en begagnad bostad kan köparen inte i allmänhet förutsätta att bostaden har samma standard som en ny, och säljaren som inte har producerat bostaden och ofta inte ens är näringsidkare inom branschen kan inte skäligen åläggas ett särskilt omfattande ansvar för dolda fel och brister i bostaden.

Enligt stadgandet är bostaden behäftad med fel, om den till utrustningen, skicket eller sina andra egenskaper är avsevärt sämre än köparen med fog hade anledning att förutsätta med hänsyn till bostadens pris och ålder, den normala utrustningsstandarden på området, de allmänna kraven på en rimlig boendestandard samt förhållandena i övrigt. Av stadgandet framgår att avvikelsen från vad köparen med fog kunde vänta sig skall vara väsentlig för att den skall ge köparen rätt att framställa yrkanden på grund av fel gentemot säljaren. Köparen kan således inte åberopa fel och brister som är obetydliga.

Vid bedömningen av vad köparen med fog har kunnat vänta sig skall uppmärksamhet fästas vid omständigheterna kring köpet i sin helhet. Bostadens ålder och eventuell ombyggnad

har särskild betydelse. Ju nyare bostad det är fråga om desto bättre och modernare byggnadsteknisk standard kan köparen räkna med. Ju äldre bostad det är fråga om desto större skäl har köparen att förvänta sig fel och reparationsbehov på grund av slitage, om det inte är fråga om ett köpeobjekt som nyligen har renoverats. En annan omständighet som i allmänhet är av särskild betydelse vid bedömningen av vad köparen med fog har kunnat vänta sig är köpesumman. En begagnad bostads skick inverkar i allmänhet på köpesumman, därför kan man genom att jämföra priset med de köpesummor som har betalats för motsvarande bostäder inom samma område delvis sluta sig till vilket skick köparen med fog har kunnat vänta sig att bostaden skall ha.

Vid bedömningen skall också den normala utrustningsstandarden på området beaktas och allmänna krav på skälig boendestandard. Köparen har i allmänhet rätt att vänta sig att bostaden till skick och standard motsvarar det som är vanligt bland bostäder av motsvarande ålder inom samma område. Köparen har också rätt att förutsätta att den bostad som säljs är beboelig beträffande skick och utrustningsstandard. Om ingenting annat uttryckligen har avtalats har köparen rätt att räkna med att bostaden inte är behäftad med brister som i väsentlig mån inverkar på användningen. T.ex. elektricitet, telefonanslutning och vattenledningsanslutning, inklusive varmvatten, kan anses höra till rimlig boendestandard.

Paragrafens 2 mom. gäller säljarens ansvar för upplysningar om bostadens omgivning eller servicen på området samt ansvar för försummelse att lämna sådana upplysningar. Detta ansvar kan uppstå för säljaren enligt villkoren i 1 mom. 2 och 3 punkten. Skyldigheten att lämna upplysningar om bostadens omgivning och servicen på området begränsas emellertid enligt 1 mom. 3 punkten av kravet att en upplysning som säljaren har försummat att lämna skall gälla en omständighet som inverkar på användningen av bostaden eller på dess värde för att ansvar för fel skall uppkomma för säljaren. Motsvarande stadgande finns i 4 kap. 15 § 2 mom. Det uppstår dock en skillnad bl.a. för att, om säljaren inte är näringsidkare, gäller den skyldighet att lämna upplysningar som föreskrivs i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder inte som sådan säljaren.

Paragrafens 3 mom. gäller näringsidkarens

särskilda skyldighet att lämna uppgifter enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder. Stadgandet motsvarar 4 kap. 15 § 1 mom. 2 punkten och när det gäller omgivningen eller servicen på området 4 kap. 15 § 2 mom.

12 §. *Förhandsgranskning av bostaden.* Paragrafens 1 mom. motsvarar 4 kap. 16 § 1 mom.

I 2 mom. finns ett stadgande om köparens skyldighet att granska bostaden före köpslutet. Vid köp av begagnade bostäder samt nya bostäder som säljs färdiga hör det i allmänhet till att köparen bekantar sig med bostaden före köpslutet, ofta t.o.m. flera gånger. I allmänhet kan det också krävas att köparen utnyttjar de möjligheter säljaren erbjuder honom att bekanta sig med bostaden och granska den före köpslutet. Enligt lagförslaget har köparen dock inte heller vid köp av en begagnad bostad en absolut skyldighet att förhandsgranska köpeobjektet. När det gäller en bostad som t.ex. säljs på auktion är det eventuellt inte ens möjligt att förhandsgranska bostaden. Ibland kan också andra exceptionella situationer förekomma där köparen kan anses ha en godtagbar orsak för att han inte har utnyttjat den möjlighet säljaren har erbjudit att granska bostaden före köpslutet. Det ligger dock i köparens eget intresse att, om möjligt, granska bostaden före köpslutet eftersom kriterierna för bedömningen av fel delvis är snävare än vid köp av nya bostäder.

Enligt stadgandet får köparen inte åberopa en omständighet som han borde ha upptäckt vid sin granskning som fel. Hur grundlig granskning det kan krävas att köparen utför beror bl.a. på säljarens förfarande. Bostadens ålder och allmänna skick inverkar också på hur grundlig granskning det kan krävas att köparen företar. Ju äldre bostad det är fråga om desto större skäl har köparen att förvänta sig att bostaden har fel och brister och därför kan det krävas att han granskar den mera omsorgsfullt och grundligt än om det är fråga om en tämligen ny eller nyligen ombyggd bostad.

I 3 mom. begränsas köparens skyldighet att inhämta upplysningar i förhållande till de uppgifter säljaren lämnar. Enligt stadgandet behövs köparen inte kontrollera att de uppgifter säljaren lämnar om bostaden är riktiga, om det inte finns särskilda skäl att göra det. Köparen behöver inte heller vidta särskilda tekniska åtgärder eller andra arrangemang som avviker från det normala, t.ex. mätning av

bostadsytan, värme eller fuktighet, inte heller kontroll av spis, tvättmaskin eller kylskåp eller flyttning av den tyngsta inredningen, om det inte finns särskilda skäl att göra det.

Av stadgandet framgår att vid köp av en begagnad bostad kan en uttrycklig uppmaning av säljaren att kontrollera uppgifter som har lämnats eller att utreda någon omständighet som kan kräva specialåtgärder för köparen medföra en särskild undersökningsplikt. Det skall dock märkas att säljaren enligt 11 § 1 mom. 3 punkten är skyldig att upplysa köparen om fel och brister som han känner till och som det inte skäligen kan förutsättas att köparen upptäcker vid granskningen. Av 3 mom. följer att säljaren inte kan undgå ansvar för fel som han är medveten om genom att uppmana köparen att företa en särskild granskning. Därför kan uppmaningen att företa en granskning i 2 mom. endast gälla sådana omständigheter som säljaren inte har säkra uppgifter om. Säljarens meddelande skall objektivt sett vara så klart och individualiserat att köparen på grundval av det kan få reda på vilka förhållanden det finns skäl att granska. Efter detta är det köparens sak att avgöra, om han sluter köpet utan att granska de förhållanden som säljaren har uppgett eller om han granskar dem eller låter bli att sluta köpet.

Enligt 4 mom. har köparen rätt att åberopa en omständighet som fel, även om han i sig kände till omständigheten eller hade upptäckt den vid granskningen, om det inte skäligen kan krävas att han insåg betydelsen av den när köpet ingicks. En sådana situation kan uppkomma, om köparen vid granskningen av bostaden fäster uppmärksamhet vid något förhållande i bostaden, men han inte har tillräcklig sakkunskap för att inse att det beror t.ex. på en felkonstruktion eller, om det är fråga om en ny eller ombyggd bostad, på arbete som inte helt har slutförts. Vid bedömningen av köparens förutsättningar att inse den verkliga betydelsen av en omständighet är utgångspunkten objektiv. Av köparen kan krävas en allmän kännedom om sådant som faller inom ramen för vanlig livserfarenhet. Däremot kan det inte i allmänhet förutsättas att köparen har specialkunskaper om byggnadsbranschen.

Köparen har enligt stadgandet också rätt att trots stadgandena i 1 och 2 mom. åberopa ett förhållande som han vid köpslutet insåg att var ett fel, om köparen med anledning av omständigheterna har haft skäl att anta att felet

avhjälp före överlåtelsen av bostaden. Så kan det t.ex. vara om köparen vid granskningen har upptäckt något som avviker från det tänkta men som han inte har anmärkt på sedan säljaren har avgett ett allmänt om ock inte närmare specificerat löfte att sätta vissa saker i skick före inflyttningen.

Momentet innehåller dessutom ett likadant stadgande som i 4 kap. 20 § 1 punkten om hur det inverkar på köparens rätt att åberopa ett fel om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder. I momentet finns också en hänvisning till 6 kap. 19 § som innehåller ett specialstadgande för den händelse att vardera parten kan anses ha försummat sina skyldigheter. Enligt den paragrafen behåller köparen rätt till ett i förhållande till omständigheterna skäligt prisavdrag trots att han har försummat sin granskningskyldighet, om också säljaren har gjort sig skyldig till brott mot sin skyldighet att lämna uppgifter i fråga om samma omständighet. Saken behandlas närmare i samband med motiveringen av 19 §.

13 §. *Avgörande tidpunkt för felbedömningen.* Paragrafen innehåller en hänvisning till 4 kap. 17 § som således även skall tillämpas när tidpunkten för fel fastställs vid köp av begagnade bostäder.

### *Påföljder vid fel i begagnad bostad*

14 §. *Reklamation.* Enligt 1 mom. skall köparen åberopa ett fel inom skälig tid efter det att han upptäckte eller borde ha upptäckt det. Till denna del motsvarar stadgandet 32 § köplagen och 4 kap. 19 § 2 mom.

I momentet finns också ett tolkningsstadgande för bedömningen av när ett fel skall anses ha blivit upptäckt eller när det borde ha upptäckts. Enligt stadgandet skall den tidpunkt vara avgörande då köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse. Bedömningsregeln är densamma som i 4 kap. 19 § 3 mom.

Enligt 2 mom. skall köparen anmäla felet till säljaren inom två år efter att han fick bostaden i sin besittning. Stadgandet avviker från principen i köplagen, konsumentskyddslagen och i 4 kap. i detta lagförslag enligt vilken ingen särskild bortre gräns för felanmälan har fastställts.

Stadgandet ger den säljare som är en enskild person skydd mot köparens yrkanden efter en två års tidsfrist. Stadgandet betonar så köpa-

rens undersökningsplikt vid köp av begagnade bostäder. Två år är i allmänhet en tillräckligt lång tid för att sådana fel som säljaren enligt 6 kap. ansvarar för skall kunna upptäckas. Tidsfristen är dock bortsett från undantaget i 3 mom. absolut och gäller också fall där ett fel, t.ex. ett som nämns i 11 § 1 mom. 4 punkten, de facto inte har kunnat upptäckas förrän tidsfristen har löpt ut. Då är det oftast fråga om sådana konstruktionsfel som köparen enligt 5 kap. kan ha rätt att framställa yrkanden om till den första säljaren.

Avsikten är att tidsfristen på två år skall skydda en enskild person som säljer sin egen bostad mot överraskande yrkanden som eventuellt framställs många år efter köpslutet. Därför gäller stadgandet bara sådana bostadsköp där säljaren är någon annan än en näringsidkare enligt denna lag. Yrkanden på grund av sådana fel som har kunnat upptäckas först mer än två år efter att besittningen av bostaden överläts kan alltså framställas till en näringsidkare.

Enligt 3 mom. får köparen åberopa ett fel även om han har anmält felet för sent, om säljaren har handlat i strid med tro och heder eller grovt vårdslöst. Motsvarande stadgande finns i 4 kap. 20 § 1 punkten. Säljarens förfarande kan anses vara klandervärt t.ex. om han har undanhållit köparen väsentliga fel som han har känt till eller försökt dölja eller om det har utförts otillåtna ändringsarbeten i bostaden.

Stadgandet gäller både situationer där felanmälan inte har gjorts inom skälig tid efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts och sådana där fristen på två år enligt 2 mom. har hunnit löpa ut.

15 §. *Rätt att hålla inne betalningen.* När det gäller köp av begagnade bostäder föreslås inte något system enligt 4 kap. 29 § 3 mom. enligt vilket säljaren skall få en viss del av köpesumman först en viss tid efter att besittningen av bostaden har överläts. Därför har rätten att hålla inne betalningen i praktiken betydelse bara om det har avtalats att en del av köpesumman förfaller till betalning först efter köpslutet. Köparen kan utnyttja rätten att hålla inne betalningen om säljaren svarar för felet enligt 6 kap. Om köparen framställer yrkanden enligt stadgandena om fel i 5 kap. 3 § och 4 kap. till den första säljaren utan att framställa yrkanden enligt 6 kap. till sin egen avtalspart, kommer betalningsinnehållning inte i fråga.



16 §. *Prisavdrag och hävning av köpet.* Paragrafen innehåller stadganden om påföljder för fel vid köp av begagnade bostäder. I motsats till hur det är vid köp av nya bostäder har köparen inte rätt att kräva att säljaren avhjälper fel och säljaren har inte å sin sida rätt att kräva att köparen ger honom en chans att rätta till felet. Ingenting hindrar dock parterna från att avtala att säljaren får avhjälpa felet på egen bekostnad. Då blir det fråga om prisavdrag eller hävning av köpet först, om rättelsen inte har gjorts avtalsenligt eller om rättelseförsöket helt eller delvis har misslyckats. Fastän köparen inte har rätt att kräva att säljaren ser till att felet avhjälps, betyder detta dock naturligtvis inte att köparen inte kan låta avhjälpa felet och kräva säljaren på ersättning för kostnaderna eller att säljaren beaktar kostnaderna när prisavdrag fastställs.

Enligt 1 mom. får köparen kräva prisavdrag som motsvarar felet eller som annars är skäligt i förhållande till felet. Stadgandet motsvarar 4 kap. 25 § 1 mom. 1 punkten.

Prisavdrag är den primära och viktigaste påföljden för fel vid köp av begagnade bostäder. I praktiken fastställs prisavdraget från fall till fall genom att bl.a. felets betydelse för användningen av bostaden, bostadens utseende och bytesvärde beaktas. Om felet kan avhjälpas till ett skäligt pris kan dessa kostnader beaktas när det avhörs hur stort prisavdraget skall vara för att motsvara felet. Om beloppet för det prisavdrag som motsvarar felet inte kan bestämmas t.ex. på grund av att det är svårt att förutse verkningarna av felet, skall prisavdraget vara skäligt i förhållande till omständigheterna.

Enligt 2 mom. får köparen häva köpet, om felet orsakar honom väsentlig olägenhet och ingen annan påföljd kan anses skälig. Eftersom hävning av köpet vid köp av begagnade bostäder kan få allvarliga följder för säljarens ekonomiska situation är köparens rätt till hävning enligt stadgandet mera begränsad än t.ex. enligt köplagen.

Vid bedömningen av om villkoren för hävning uppfylls skall felets betydelse för köparen vara utgångspunkt. Felet skall orsaka väsentlig olägenhet för att en hävning av köpet skall komma i fråga. Dessutom krävs i stadgandet uttryckligen att ingen annan påföljd kan anses vara skälig. Vid bedömningen av detta skall särskilt beaktas vilka möjligheter det finns att avhjälpa felet och att ersätta köparen kostnaderna för detta. En hävning av köpet kan

således bli aktuell närmast, om felet inte kan avhjälpas utan väsentlig olägenhet och ett prisavdrag inte på grund av felets betydelse kan anses vara en tillräcklig påföljd.

Enligt 3 mom. förlorar köparen sin rätt att häva köpet, om han inte meddelar säljaren om hävningen inom skäligt tid efter det att det har blivit klart att det finns förutsättningar för hävning. Stadgandet avviker från 4 kap. 25 § 2 mom. som till sin natur är ett passivitetsstadgande. Det här stadgandet är strängare för köparen. Å andra sidan är de krav som ställs på köparen inte lika stränga som enligt 39 § 2 mom. köplagen, eftersom den skäliga tid som har reserverats för hävning av köpet uttryckligen skall räknas från den tidpunkt då det har blivit klart att det finns förutsättningar för hävning. Vid en bedömning av, om köparen har meddelat om hävningen i tid, är det avgörande när köparen har eller borde ha insett att ett förhållande som han har upptäckt är ett fel samt när han har fått sådana uppgifter om verkningarna av felet och möjligheterna att avhjälpa det att en köpare i hans ställning på grundval av detta borde ha insett att hävning kommer i fråga. Om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder, hindrar stadgandet dock inte köparen från att häva köpet.

Enligt 4 mom. gäller denna paragraf inte fall där säljaren är näringsidkare. Om säljaren är näringsidkare bestäms köparens rätt att häva köpet enligt 4 kap. 25 §.

17 §. *Skadestånd på grund av fel.* Paragrafen gäller köparens rätt till skadestånd på grund av fel i bostaden. Enligt stadgandet bygger säljarens skadeståndsansvar på vårdslöshet, på samma sätt som när det gäller dröjsmål. Bevisbördan är dock omvänd så att säljaren kan befrias från skadeståndsansvar bara genom att visa att felet inte beror på vårdslöshet från hans sida.

Om felet bygger på att en uppgift som säljaren har lämnat om bostaden är felaktig, kan han befrias från skadeståndsskyldighet t.ex., om uppgiften härrör från bolagets handlingar eller disponenten och det inte kan förutsättas att säljaren har insett att uppgiften var felaktig. Om felet grundar sig på att säljaren själv har försummat sin skyldighet enligt 11 § att lämna uppgifter, innebär detta samtidigt att säljaren har varit vårdslös.

Säljaren svarar utom för sin egen vårdslöshet också för vårdslöshet på sin sida. En sådan situation kan uppkomma t.ex., om det är fråga



om en felaktig uppgift som har lämnats på uppdrag av en fastighetsmäklare som säljaren har anlitat eller en försummelse av fastighetsmäklaren som faller inom ramen för 11 §. Då kan köparen i princip välja, om han enligt det föreslagna stadgandet riktar sitt skadeståndsykande till säljaren eller enligt lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling direkt till fastighetsmäklaren eller, om han yrkar skadestånd av vardera solidariskt. Det är i allmänhet mera ändamålsenligt att rikta yrkandet direkt till fastighetsmäklaren, eftersom det då går att undvika regressanspråk i samma ärende.

När det gäller fel enligt 11 § 1 mom. 4 punkten som säljaren inte kände till vid köpslutet, kan skadeståndsskyldighet uppkomma för säljaren t.ex., om felet grundar sig på ett förhållande som beror på säljarens vårdslöshet i samband med reparationsarbeten som han har utfört eller andra åtgärder han har vidtagit.

Av 2 mom. framgår att den föreslagna paragrafen gäller andras än näringsidkares skadeståndsskyldighet för fel. Näringsidkares skadeståndsskyldighet bestäms enligt 4 kap. 26 § 1 och 2 mom.

18 §. *Näringsidkares ansvar för reparations- och förbättringsarbeten i bostaden.* Paragrafen gäller fall där en näringsidkare har utfört reparations- eller förbättringsarbeten i en enskild begagnad bostad innan den har sålts och det inte gäller sådana ombyggnadsarbeten att 4 kap. efter det skall tillämpas på försäljningen av bostaden. I praktiken är det vanligt att näringsidkare utför eller låter utföra reparations- eller förbättringsarbeten i bostäder de äger eller har fått i sin besittning genom byte. Syftet med arbetena är att göra det lättare att sälja bostaden vidare. Sådana reparations- eller förbättringsarbeten skall i förhållande till köparen jämföras med reparationsarbeten som invånaren själv låter utföra med utomstående hjälp för att förbättra boendestandarden och trivselen. Därför föreslås det att näringsidkarens ansvar för sådana reparations- och förbättringsarbeten skall bestämmas enligt det 8 kap. konsumentskyddslagen. Detta 8 kap. gäller vissa konsumenttjänsttjänster, bl.a. reparationstjänster.

Tillämpningen av 8 kap. konsumentskyddslagen på reparations- och förbättringsarbeten enligt denna paragraf innebär bl.a. att köparen för deras del har en uttrycklig rätt att kräva att fel avhjälpas och att säljaren å sin sida under vissa förutsättningar har rätt att avhjälpa felet.

19 §. *Köparens ställning vid vårdslöshet hos vardera parten.* Paragrafen innehåller ett specialstadgande för situationer där vardera parten i köpet kan anses ha gjort sig skyldig till försummelse — säljaren i förhållande till sin upplysningsplikt och köparen i förhållande till sin undersökningsplikt. Gränserna för säljarens upplysningsplikt och köparens undersökningsplikt och det inbördes förhållandet kan inte med allmänna stadganden i lag definieras entydigt och det kan också i enskilda fall ibland uppstå situationer där det inte är naturligt att komma fram till ett antingen-eller avgörande vid bedömningen av huruvida något gäller ett fel som köparen har rätt att åberopa. Om vardera parten kan anses ha gjort sig skyldig till försummelse gör paragrafen det därför möjligt att utan hinder av 12 § bevilja prisavdrag i den mån det är skäligt med hänsyn till omständigheterna, dvs. bl.a. hur allvarlig försummelse på ömse sidor det är fråga om. Köparen skall inte då ha rätt till andra påföljder. Det skall inte heller bli fråga om ett prisavdrag till fullt belopp i dessa fall, eftersom det är fråga om en omständighet som köparen borde ha upptäckt vid granskningen av bostaden. Om köparen har varit klart vårdslös vid granskningen, medan säljarens försummelse skall anses vara liten, är det i allmänhet motiverat att förvägra prisavdraget helt och hållet, åtminstone om säljaren är en enskild person.

Stadgandet kan bli tillämpligt t.ex. om köparen har meddelat säljaren att han anser att en viss egenskap hos bostaden eller detalj i utrustningen är viktig, men vid granskningen för köpslutet lät bli att kontrollera att dessa fungerar, trots att detta hade varit möjligt. Om säljaren å sin sida har försäkrat att bostaden har den egenskap som köparen avser men inte har berättat att det finns brister eller begränsningar för användningen, kan köparen trots 12 § kräva ett skäligt prisavdrag.

#### *Övriga fel vid köp av begagnad bostad*

20 §. *Ekonomiskt fel.* Stadgandet motsvarar i huvuddrag 4 kap. 27 §. Specialstadgandet om den ekonomiska situationen när byggnadsskedet upphör har dock utelämnats, eftersom det är onödigt. Dessutom har stadgandena i paragrafen grupperats annorlunda med beaktande av att parterna vid köp av begagnade bostäder

i allmänhet är enskilda personer. I enlighet med detta innehåller 1 mom. allmänna stadganden om verkningarna av uppgifter som har lämnats eller som inte har lämnats och de kompletteras av ett specialstadgande i 2 mom. som skall tillämpas, om säljaren är näringsidkare.

Också i detta samband skall stadgandena i 27 § beaktas. Av dem framgår uttryckligen att säljarens ansvar också omfattar uppgifter som den fastighetsmäklare han har anlitat har lämnat och fall där fastighetsmäklaren har försummat sin upplysningsplikt enligt 1 mom. 2 punkten. I detta sammanhang kan också hänvisas till motsvarande motivering till 11 §.

Paragrafens 1 mom. 2 punkt gäller säljarens upplysningsplikt. Det avviker från motsvarande stadgande i 4 kap.: där nämns särskilt att vid en bedömning av vilka uppgifter köparen med fog kunde räkna med att få av säljaren, skall hans möjligheter att få reda på förhållandet i fråga vid en normal förfrågan före köpslutet samt övriga omständigheter beaktas. Om försäljningen av bostaden sköts av den enskilda person som äger bostaden och köparen vet att motparten inte är en person som yrkesmässigt är insatt i bostadsaffärer utan en lekman, kan det krävas att köparen tar reda på mera själv också när det gäller omständigheter som hör till bostadssammanslutningens ekonomi och där uppgifter kan fås av disponenten eller någon annan företrädare för sammanslutningen. Vid en bedömning av säljarens skyldighet att lämna uppgifter skall således bl.a. beaktas vem som är köparens motpart.

Enligt 3 mom. kommer som påföljder för ekonomiska fel i fråga alla påföljder enligt 6 kap., dvs. innehållande av köpesumman, prisavdrag, hävning av köpet och skadestånd. Vid val av påföljd gäller samma bedömningsgrunder som i fråga om andra fel. Hävning av köpet är således ett alternativ i sista hand och kommer i fråga bara, om felet medför väsentlig olägenhet för köparen och ingen annan påföljd kan anses vara skälig.

Av 19 § följer att vardera partens medverkan till att felet uppkom kan beaktas också i samband med ekonomiska fel. Av 16 § 4 mom. och 17 § 2 mom. följer åter att när säljaren är näringsidkare bestäms villkoren för hävning av köpet och skadestånd enligt motsvarande stadganden i 4 kap.

21 §. *Rättsligt fel.* Paragrafen gäller rättsliga fel jämte påföljder. Till sitt innehåll motsvarar

paragrafen, med undantag av några lagtekniska skillnader, 4 kap. 28 §.

När det gäller rättsliga fel har säljaren, i motsats till vad som gäller för andra fel, en möjlighet att avvärja köparens krav på prisavdrag eller hävning av köpet, om han utan dröjsmål ser till att den utomståendes rättighet upphör eller felet annars avhjälpes. Köparen har dock utan hinder av detta rätt till skadestånd enligt 3 mom.

*Köparens skyldigheter och påföljder vid köparens avtalsbrott vid köp av begagnad bostad*

22 §. *Betalning av köpesumman.* Betalningen av köpesumman och överlåtelsen av besittningen av bostaden samt de handlingar som bekräftar besittnings- eller äganderätten till bostaden skall enligt förslaget ske samtidigt. Det är dock möjligt att avvika från principen om samtidiga prestationer och avtala om betalnings- och säkerhetsarrangemangen i anslutning till köpet enligt behov, t.ex. så att bara en del av köpesumman betalas när besittningen av bostaden och aktiebrevet överläts medan den slutliga köpesumman utgör skuld mot någon annan säkerhet.

23 §. *Dröjsmålsränta.* I stadgandet ingår en hänvisning till räntelagen i enlighet med vilken skyldighet att betala dröjsmålsränta också för närvarande fastställs.

24 §. *Säljarens rätt att häva köpet.* Stadgandena motsvarar i huvuddrag 4 kap. 34 §.

Enligt 1 mom. får säljaren häva köpet, om köparen dröjer med betalningen av köpesumman eller en del av den och avtalsbrottet är väsentligt. Vid bedömningen av väsentligheten har såväl dröjsmålets längd som den försenade summans storlek betydelse. Dessutom kan dröjsmålets reella betydelse för säljaren beaktas. Orsaken till dröjsmålet däremot saknar betydelse.

Säljaren kan enligt 2 mom. förelägga köparen en viss tilläggstid för betalningen av köpesumman. Om tilläggstiden inte är oskäligt kort, får säljaren häva köpet, om inte köparen betalar inom tilläggstiden. Då krävs alltså inte någon särskild utredning över hur väsentligt dröjsmålet är. Säljaren får inte häva köpet inom den tilläggstid han har förelagt köparen, utom om köparen meddelar att han inte kommer att betala inom tilläggstiden.

I 3 mom. begränsas säljarens rätt att häva

köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen. Stadgandet motsvarar annars 4 kap. 34 § 2 mom. men överlåtelsen av besittningen av bostaden är inte ensamt ett hinder för hävning, om hävningsförutsättningarna enligt 1 mom. existerar och aktiebrevet eller någon annan handling som bekräftar ägande eller besittningsrätten till bostaden inte har överlåtits. Det är inte ändamålsenligt för säljaren att överlåta aktiebrevet till köparen förrän hela köpesumman har blivit betald eller säkerhet har ställts för den.

Enligt 4 mom. får säljaren inte häva köpet på grundval av köparens dröjsmål med betalningen efter att den försenade betalningen jämte ränta har erlagts. Stadgandet motsvarar 4 kap. 34 § 4 mom. Betalningen av köpesumman är ur säljarens synpunkt köparens viktiga avtalsförpliktelse. Därför har säljaren i allmänhet inte något behov att häva köpet efter att köparen har betalt.

25 §. *Säljarens rätt till skadestånd.* Enligt 1 mom. har säljaren rätt till ersättning för den skada han lider på grund av köparens dröjsmål med betalningen. Skadestånd kan i fall som hör till området för tillämpningen av 6 kap. komma i fråga både när köpet hävs och när det inte hävs. I det senare fallet är dröjsmålsränta dock den primära formen av ersättning. Paragrafen utesluter dock inte den möjligheten att det ibland kan finnas förutsättningar för att ersätta den skada som överskrider dröjsmålsräntan vid bostadsköp enligt detta kapitel.

Skador som kan ersättas kan vara t.ex. utgifter som orsakas av att köpet hävs och att bostaden säljs på nytt eller av temporär finansiering av säljarens eget bostadsköp. Också den skillnad i pris, som behandlas i 68 § köplagen, kan komma i fråga för en skada som skall ersättas. Köparen kan dock befrias från sin skadeståndsskyldighet genom att visa att betalningsdröjsmålet berodde på ett stadgande i lag, avbrott i den allmänna samfärdseln eller betalningsrörelsen eller något annat liknande hinder som han inte skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Till denna del motsvarar stadgandet 4 kap. 35 § 2 mom.

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, bestäms skadestånd i enlighet med 4 kap. 35 § 1 och 2 mom. på samma sätt som vid köp av ny bostad.

Det finns ett stadgande om möjligheten till jämkning av skadestånd i 29 §.

26 §. *Frånträdande.* Stadgandet skall tilläm-

pas bara när säljaren är näringsidkare och köparen konsument. Härvid gäller om frånträdande av ett köp vad som stadgas i 4 kap. 32 §. Om däremot både köparen och säljaren är privatpersoner, kan säljaren i princip kräva att säljaren fullföljer köpet och betalar köpeskilling. I praktiken är det dock vanligt att säljaren nöjer sig med skadestånd och köpet frånträds.

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, bestäms skadestånd med anledning av att köpet frånträds på samma sätt som när köparen frånträder ett köp av ny bostad, dvs. i enlighet med 4 kap. 35 § 1 och 2 mom.

### *Övriga stadganden om köp av begagnad bostad*

27 §. *Uppgifter av andra än säljaren.* I 1 mom. finns ett förtydligande stadgande om att 11 och 20 §§, som gäller säljarens ansvar för uppgifter som har lämnats eller inte har lämnats före köpslutet, skall tillämpas också om uppgifterna har lämnats eller försumrats av den fastighetsmäklare som har förmedlat köpet på uppdrag av säljaren eller av någon annan företrädare för säljaren. Stadgandet innebär att säljaren i förhållande till köparen också svarar för sådana felsituationer som en fastighetsmäklare eller någon annan företrädare som enligt ett avtal handlar för säljarens räkning har orsakat. Enligt lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling svarar fastighetsmäklaren självständigt för fel som han orsakar parterna i köpet. Köparen kan därför i de flesta fall välja, om han riktar sitt yrkande på grund av fastighetsmäklarens fel till säljaren eller mäklaren. På motsvarande sätt har säljaren regressrätt gentemot fastighetsmäklaren för den skada som han eventuellt orsakas genom mäklarens fel.

Enligt momentet svarar säljaren också för uppgifter som ingår i disponentintyg som han har skaffat eller som annars härrör från en företrädare för den sammanslutning vars aktier eller andra andelar är föremål för köpet. Exempel på de sistnämnda är uppgifter i handlingar som gäller bolaget och dess ekonomi, på vilka säljaren av disponenten har skaffat kopior och lämnat till köparen. En förutsättning för säljarens ansvar är att köparen har fått uppgifterna genom säljaren. Stadgandena i 11 och 20 §§ om säljarens ansvar för uppgifter som har lämnats på uppdrag av honom skall däremot inte tillämpas i fråga om sådana uppgifter

som köparen har fått direkt av disponenten eller av någon annan företrädare för bostadssammanslutningen.

Lagförslaget innehåller inga särskilda stadganden om fastighetsmäklarens skadeståndsskyldighet. Stadganden om detta finns i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. En hänvisning till den finns i 2 mom.

I 3 mom. finns en informerande hänvisning till 7 kap. där det stadgas om skadeståndsansvaret för den sammanslutning och dess företrädare som nämns i 1 mom.

28 §. *Kompletterande stadganden om hävning av köp.* Om köpet hävs, skall säljaren enligt 1 mom. återbetala det som köparen redan har erlagt av köpesumman samt betala ränta på beloppet enligt 3 § 2 mom. räntelagen enligt den räntesats som motsvarar Finlands Banks grundränta från den dag då han tog emot betalningen. Skyldigheten att betala den s.k. avkastningsräntan uppstår för säljaren — i motsats till vad som är fallet enligt 4 kap. 36 § — oberoende av vilkendera parten som har hävt köpet. Stadgandet motsvarar i detta hänseende 65 § köplagen. Köparen skall på motsvarande sätt återlämna besittningen av bostaden till säljaren samt aktiebrevet eller den handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten, om dessa redan har överlåtits.

Paragrafens 2 och 3 mom. som gäller ersättning till säljaren för den nytta köparen har haft samt säljarens skyldighet att ersätta köparen för de kostnader köparen har lagt ned på bostaden motsvarar 4 kap. 36 § 2 och 3 mom. I ordalydelsen i 2 mom. har dock beaktats att också säljaren enligt 6 kap. 24 § 3 mom. i vissa fall kan häva köpet t.o.m. efter att bostadsbesittningen har överlåtits till köparen, vilket inte är fallet vid bostadsköp enligt 4 kap.

Paragrafens 4 mom. som gäller hur en försämring av bostadens skick eller annan skada på bostaden inverkar på hävningen motsvarar 4 kap. 37 §.

29 §. *Jämkning av skadestånd.* Enligt paragrafen kan ett skadestånd enligt 6 kap. jämkas på samma grunder som skadestånd enligt 4 kap. Närmare stadganden om jämkning finns i 4 kap. 38 §.

## 7 kap. Särskilda stadganden

### *Säljarens regressrätt*

1 §. *Regressrätt på grund av uppgifter som en*

*företrädare för bostadssammanslutningen har lämnat.* Paragrafens 1 mom. gäller säljarens regressrätt, om säljaren enligt 4 eller 6 kap. har blivit ansvarig för ett fel på grund av en sådan felaktig uppgift som har ingått i ett disponentintyg eller någon annan handling som säljaren har fått av en företrädare för bostadssammanslutningen och sedan gett åt köparen. En felaktig uppgift t.ex. i disponentintyget kan för säljaren ge upphov till ansvar för fel enligt 6 kap. 11 § 1 mom. 2 punkten eller 20 § 1 mom. 1 punkten. Om någon uppgift saknas i intyget — t.ex. uppgift om aktieägarnas ekonomiska förpliktelser eller kommande reparationer — och denna uppgift borde ha funnits i intyget, kan detta leda till att säljaren förlitar sig på att intyget är behörigt och själv glömmer att lämna uppgiften till köparen och därmed till försummelse av upplysningsplikten enligt 6 kap. 11 och 20 §§.

I allmänhet kan säljarens regressrätt bli aktuell i dylika fall för att säljaren har blivit tvungen att ge köparen prisavdrag på grund av att en uppgift av en företrädare för bostadssammanslutningen har varit felaktig. Ibland kan också ett skadeståndsansvar som har uppkommit för säljaren ligga till grund för regressyrkandet. Enligt stadgandet skall säljaren ha rätt till skadestånd av bostadssammanslutningen för en skada som har uppkommit på detta sätt, om det inte visas att ingen har handlat vårdslöst när disponentintyget eller någon annan uppgift för sammanslutningens räkning har givits. Disponenten har ställning som bostadssammanslutningens organ. Därför ansvarar bostadssammanslutningen enligt allmänna principer för den skada han orsakar i sin verksamhet. Detsamma gäller t.ex. dokument som bostadssammanslutningens styrelse eller någon av dess medlemmar sätter upp. Säljaren skall också kunna kräva ersättning av disponenten eller någon annan företrädare för sammanslutningen som har orsakat skadan, t.ex. av ett separat disponentbolag som sköter disponentens uppgifter.

Hur en skada skall ersättas säljaren skall bedömas särskilt i varje enskilt fall. T.ex. skall hela det prisavdrag som säljaren beviljar köparen inte nödvändigtvis anses vara en skada som ersätts. Detta beror på att säljaren på grund av en felaktig uppgift kan ha fått ett betydligt högre pris för bostaden än vad den egentligen var värd och om säljaren då får full ersättning för hela det prisavdrag han har

beviljat skulle det innebära ett slags obehörig vinst. Eftersom många faktorer i det enskilda fallet kan ha inverkat på den avtalade köpesumman, måste man från fall till fall bedöma i vilken mån den gottgörelse säljaren lämnar köparen för ett fel kan anses vara en skada som skall ersättas och i vilken mån en ersättning till det fulla beloppet eventuellt skall förvägras för att hindra att säljaren objektivt bedömt får ett överstort vederlag för bostaden.

Enligt 2 mom. kan säljarens regressersättning jämkas enligt vad som är skäligt, om säljaren själv eller hans företrädare, t.ex. fastighetsmäklaren, har varit vårdslös när han har gett köparen en felaktig uppgift eller ett felaktigt disponentintyg eller någon annan handling som härrör från en företrädare för sammanslutningen. Stadgandet gäller fall där säljaren borde ha upptäckt felet i disponentintyget innan han gav det till köparen eller åtminstone före köpslutet. Som exempel kan nämnas att bostadens yta i disponentintyget av misstag har sagts vara större än den i verkligheten är eller än den är t.ex. enligt bolagsordningen. Det kan ofta förutsättas att säljaren, som i allmänhet känner till bostadens yta, skall upptäcka ett fel som gäller ytan i disponentintyget. Om säljaren inte har rättat till uppgiften för köparen, fastän han borde ha upptäckt felet, skall hans egen medverkande vårdslöshet beaktas vid bedömningen av bostadssammanslutningens eller dess företrädares ansvar och vara en omständighet som sänker skadeståndet. Säljarens eget förfarande kan i princip vara t.o.m. så klandervärt i jämförelse med bostadssammanslutningens företrädares förfarande att skadeståndsskyldigheten enligt 1 mom. helt upphör.

Om bostadssammanslutningen enligt paragrafen blir skadeståndsskyldig på grund av disponentens eller något annat organs eller någon annan företrädares förfarande, skall sammanslutningen å sin sida ha regressrätt i förhållande till skadevällaren enligt de rättsregler som gäller i förhållandet mellan sammanslutningen och personen i fråga. Det kan bli fråga om antingen bolagsrättsliga stadganden eller avtalsrättsliga principer.

2 §. *Regressrätt på grund av fel vid byggandet.* Paragrafen innehåller stadganden om säljarens regressrätt i fall där säljaren enligt 4 eller 5 kap. har blivit ansvarig för ett fel vid byggandet i förhållande antingen till sin egen köpare eller en senare köpare. Det kan lika väl vara fråga om fel vid planering eller arbete som i material.

För att förbättra säljarens ställning i regressförhållanden har det ansetts vara motiverat att ta in ett uttryckligt stadgande i lagen om kanaliseringen av ansvaret för fel från säljaren till den, vars prestation var felaktig. På grund av att byggnadsprojekt är komplicerade kan det ibland vara svårt att i det enskilda fallet reda ut ansvarsförhållandena. Paragrafen försöker varken reglera dessa ansvarsförhållanden detaljerat eller uttömmande, utan avsikten är att få till stånd uttryckliga stadganden om huvudprincipen för regressansvaret. Av stadgandena framgår att syftet med lagförslaget inte är att låta säljaren av bostaden bära det slutliga ansvaret för byggfel, utan att samtidigt skapa förutsättningar för att i sista hand kanalisera ansvaret till den som har orsakat felet.

Paragrafens stadganden skall inte vara tvingande, utan de som har deltagit i byggnadsprojektet skall kunna arrangera sitt inbördes ansvarsförhållande som de vill och vid behov genom detaljerade avtalsvillkor.

Enligt 1 mom. skall säljaren av bostaden ha rätt att kräva skadestånd för en skada som har orsakats honom av den som har begått felet, oberoende av om säljaren står i avtalsförhållande till näringsidkaren i fråga. Om det är fråga om ombyggnad, skall säljaren beroende på orsaken till felet och övriga omständigheter kräva skadestånd t.ex. av huvudentreprenören, underentreprenören eller det företag som har skött planeringen av byggnaden eller en del av den. Om det har varit fråga om en huvudentreprenad och säljaren själv har varit huvudentreprenör, kan han å sin sida ha regressrätt t.ex. gentemot den underentreprenör eller det planeringsföretag som har orsakat felet.

Ett fel som säljaren skall svara för kan vara en följd av ett förfarande av flera än en av dem som har varit med att genomföra byggnadsprojektet. Detta har beaktats i 3 mom.

Paragrafens 2 mom. gäller säljarens regressrätt för fel i byggnadsmaterial samt fel i anordningar som hör till bostaden. Om säljaren blivit ansvarig för ett sådant fel i förhållande till köparen, skall han i allmänhet ha rätt att få ersättning för sin skada av den som har tillverkat eller importerat det felaktiga materialet eller den felaktiga anordningen. En förutsättning för att tillverkaren eller importören skall bli ansvarig är att materialet eller anordningen var felaktiga redan när den, av vilken skadestånd krävs, överlämnade materialet eller

anordningen. Om felet beror på ett förfarande hos en senare återförsäljare — t.ex. på felaktig lagerhållning eller på felaktiga uppgifter av återförsäljaren — kan säljaren rikta sitt regressyrkande till en sådan återförsäljare. Regressrätten enligt momentet skall inte heller vara beroende av, om säljaren står i avtalsförhållande till den gentemot vilken yrkandet riktar sig. En ersättningsbar skada kan vara t.ex. kostnader för att byta ut det felaktiga materialet eller den felaktiga anordningen mot felfria, eller gottgörelse som har lämnats köparen i form av prisavdrag eller skadestånd.

Om ett fel i ett byggnadsmaterial eller en anordning som hör till bostaden har orsakat en sakskada som säljaren enligt 4 eller 5 kap. har blivit tvungen att ersätta köparen eller någon av hans familjemedlemmar, skall den skadelidandes rätt till skadestånd enligt produktansvarslagen övergå till säljaren. I fråga om sådana skador bestäms således säljarens regressrätt enligt produktansvarslagen. Det kan bli fråga om antingen prisavdrag eller skadestånd som säljaren har givit köparen, men också sådana fall där säljaren enligt stadgandena om rättelse av fel har avhjälpit skadan på egen bekostnad och på detta sätt själv lidit ekonomisk skada.

I 3 mom. finns ett stadgande med tanke på situationer där en omständighet som hör till flera än en persons ansvarsområde enligt 1 eller 2 mom. har varit orsak till felet eller den skada som har uppkommit med anledning av felet. Då skall skadeståndsskyldigheten för var och en av dem som har medverkat till att skadan uppkom bestämmas enligt vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, om man beaktar medverkans slag och klanderbarhet, riskfördelningssynpunkter och andra omständigheter.

### *Behandling av tvister.*

3 §. *Villkor för skiljeförfarande.* Enligt paragrafen binder ett villkor om skiljeförfarande i ett avtal mellan en näringsidkare och en konsument inte konsumenten, om villkoret ingår i ett avtal som har träffats innan tvisten uppstod. Stadgandet gäller klausuler enligt vilka eventuella framtida tvister vid bostadsköp skall behandlas vid skiljeförfarande i stället för vid allmän domstol. Enligt stadgandet finns dock inga hinder för att en näringsidkare och en

konsument när en tvist väl har uppstått avtalar att den skall behandlas och avgöras genom skiljeförfarande.

Stadgandet motsvarar 11 kap. 1 d § 1 mom. i förslaget till ändring av konsumentskyddslagen.

4 §. *Forumstadgande.* Det föreslagna stadgandet ger konsumenten rätt att oberoende av andra forumstadganden väcka talan mot en näringsidkare också vid den allmänna under rätt inom vars domkrets han är bosatt. Stadgandet motsvarar 11 kap. 1 d § 2 mom. i förslaget till ändring av konsumentskyddslagen.

## 8 kap. **Ikraftträdelse**

1 §. *Ikraftträdelsestadgande.* I kapitlets 1 § ingår ett sedvanligt ikraftträdelsestadgande.

2 §. *Tillämpningsområde.* Enligt 1 mom. skall 2 kap. lagen som gäller skydd av aktieköparen under byggnadsskedet tillämpas endast när aktierna i bolaget i fråga börjar bjudas ut till försäljning efter att lagen har trätt i kraft.

Enligt 2 mom. skall stadgandena om handpenning tillämpas bara på köpeanbud och handpenningsavtal som har träffats efter att lagen har trätt i kraft.

Enligt 3 mom. skall 4 kap. om köp av nya bostäder, liksom också 6 kap. om köp av begagnade bostäder bara tillämpas på köp som har slutits efter att lagen har trätt i kraft.

I 4 mom. finns övergångsstadganden som anknyter till 5 kap. Kapitlets 1 och 2 §§ motsvarar principer som redan omfattas av rättspraxis. Därför har det inte ansetts vara nödvändigt med något särskilt övergångsstadgande för dessa paragrafer. Stadganden som gäller en senare bostadsköparens rätt att på grund av fel i bostaden framställa yrkanden till den första säljaren, dvs. bostadsproducenten, skall bara tillämpas om den första säljaren har sålt bostaden efter att lagen har trätt i kraft. Stadgandena om den första säljarens ansvar skall således inte heller tillämpas retroaktivt. När det gäller bostadsköparens rätt att framställa yrkanden på grund av fel i en anordning som hör till bostaden direkt till en sådan näringsidkare som i ett tidigare försäljningsled har överlåtit anordningen för återförsäljning eller bostadsproduktion, skall denna rätt bestämmas enligt 5 kap. konsumentskyddslagen.



Också övergångsstadgandena där skall tillämpas. Av detta följer att det är möjligt att rikta ett yrkande endast till en sådan näringsidkare som har överlåtit anordningen efter att det reviderade 5 kap. konsumentskyddslagen har trätt i kraft, dvs. efter den 1 juli 1994. Det behövs ett särskilt övergångsstadgande till den del 5 kap. 6 § 2 mom. lagen om bostadsköp utökar området för stadgandena i 5 kap. konsumentskyddslagen så att ansvar för fel kan uppkomma för den som levererar en anordning direkt också i förhållande till en sådan bostadsköpare som har köpt bostaden av någon annan än den första säljaren. En enskild person som har köpt bostaden av en annan enskild person kan rikta ett yrkande på grund av ett tillverkningsfel i anordning som ingår i bostaden till den näringsidkare som har levererat anordningen bara, om näringsidkaren har överlåtit anordningen innan lagen om bostadsköp trädde i kraft. Principen är också till denna del den att förslaget inte skall träda i kraft retroaktivt, utan den överlåtelse som är grund för yrkandet måste ha skett efter att lagen trädde i kraft.

Enligt 5 mom. skall 7 kap. lagen om bostadsköp som gäller säljarens regressrätt tillämpas bara, om grunden för yrkandet har uppkommit efter att lagen har trätt i kraft, dvs. när det fel eller det förfarande som yrkandet grundar sig på har skett efter att lagen har trätt i kraft.

## 1.2. Lag om ändring av lagen om konsumentklagonämnden.

1 §. Gällande 1 § 1 mom. överförs till 1 mom. 1 punkten på grund av ändringar i paragrafens struktur.

Enligt 2 punkten skall konsumentklagonämnden kunna ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller köp av bostäder, köpeanbud för bostäder eller avtal om handpenning för bostäder. Nämnden skall således kunna behandla t.ex. alla slags tvistefrågor i anslutning till köp av bostadsaktier, oberoende av om det gäller nya eller begagnade bostäder. De tvister som kräver att den föreslagna lagen om bostadsköp tillämpas skall alltså höra till nämndens behörighet, men nämnden skall också kunna behandla sådana tvistefrågor som gäller bostadsköp som inte finns reglerade i lagen om bostadsköp utan t.ex. i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens områ-

de. Såsom närmare framkommer av 2 mom. 1 punkten, kan nämnden behandla även tvistemål som gäller köp av fastighet avsedd som bostad.

Konsumenter och säljare av bostäder, eller personer som bjuder ut bostäder till försäljning, som är enskilda personer har rätt att väcka sådan talan i konsumentklagonämnden som nämns i 2 punkten. Detta innebär att när köparen är konsument är nämnden på initiativ av honom behörig att behandla en tvist som gäller ett bostadsköp, oberoende av vem som är säljare. En konsument som köper en bostad kan således anhängiggöra ett ärende både om säljaren är näringsidkare och om säljaren är en enskild person. En konsument kan också till nämnden föra ett ärende som inte gäller en tvist med säljaren av bostaden som är hans avtalspart utan som gäller den första säljaren enligt 5 kap. 3 § lagen om bostadsköp. I tvistemål i köp mellan enskilda personer skall också säljaren ha rätt att väcka talan. En säljare som är en enskild person skall ha rätt att väcka talan också i det fall att köparen inte är konsument, dvs. t.ex. näringsidkare eller ett offentligt samfund. Om säljaren däremot är någon annan än en enskild person, t.ex. näringsidkare, kan han inte anhängiggöra ärendet, utan det kan behandlas av nämnden endast på åtgärd av motparten som eventuellt är konsument.

Med konsument och näringsidkare avses i detta sammanhang detsamma som i förslaget till lag om bostadsköp (1 kap. 2 § 5—6 mom.).

Ärenden som behandlas i nämnden skall gälla tvister om enskilda bostadsköp, köpeanbud eller avtal om handpenning. Nämnden skall inte behandla ärenden som gäller t.ex. det förfarande som har iakttagits vid marknadsföringen av bostäder eller principiella frågor, som skäligheten hos ett visst avtalsvillkor, om inte saken anknyter till avgörandet av en konkret tvist.

Enligt 3 mom. kan konsumentklagonämnden ge rekommendationer i tvister som gäller frigörande av säkerheter enligt 2 kap. 17 § och 4 kap. 3 § lagen om bostadsköp också på initiativ av andra än konsumenter. Den som väcker talan kan således i dessa fall också vara den stiftande delägare som kräver att säkerheten frigörs eller det bostadsaktiebolag till förmån för vilket säkerheten gäller. I detta sammanhang kan hänvisas till 2 kap. 18 § 3 mom. i den föreslagna lagen om bostadsköp.

I 2 mom. räknas undantagen från nämndens behörighet upp. Enligt 1 punkten faller ärenden som gäller överlåtelse av en bostadsrätt som avses i lagen om bostadsfästbostäder (650/90) eller en fastighet som inte är avsedd som bostad eller fritidsbostad utanför nämndens behörighet, om svaranden är någon annan näringsidkare än en fastighetsmäklare. Nämnden kan således i nuvarande omfattning behandla tvister som gäller fastighetsmäklarens prestation. Dessutom kan nämnden i framtiden behandla tvistemål som gäller köp av bostadsfastighet.

1 a §. I 1 mom. stadgas om konsumentklagonämndens nya indelning i avdelningar. Enligt förslaget skall nämnden ha två avdelningar: en allmän avdelning och en avdelning för bostadsköp.

I 2 och 3 mom. stadgas om behörighetsfördelningen mellan nämndens avdelningar. Paragrafens 2 mom. skall gälla behörigheten och uppgifterna för avdelningen för bostadsköp. Enligt förslaget skall avdelningen för bostadsköp behandla alla tvister som gäller bostadsköp, köpeanbud för bostäder och handpenningsavtal för bostäder samt frigörande av säkerheter i anslutning till bostadsbyggande. Avdelningen för bostadsköp skall också behandla tvister som gäller leveransavtal för huspaket och s.k. konsumententreprenader. Stadganden om dessa ingår i 9 kap. konsumentskyddslagen. Vidare skall avdelningen för bostadsköp behandla alla tvister som gäller fastighetsmäklarens prestationer och förmedlingsuppdrag samt närmast tvister som gäller personer som förmedlar hyresbostäder dvs. s.k. bostadsförmedlars prestationer. Enligt 3 mom. skall andra ärenden än dessa höra till nämndens allmänna avdelning. Motsvarande fördelning skall också gälla utlåtanärenden som behandlas av nämnden.

2 §. I 2 mom. föreslås att ordförandenas antal i sektionerna höjs från tre till fem. Samtidigt skall två av dem utses till vice ordförande för nämnden så att den ene är verksam vid avdelningen för bostadsköp och den andre vid allmänna avdelningen. Förslagen hänför sig till ändringen av nämndens organisation.

3 §. Det föreslås att behörighetskraven för ordförande och vice ordförande i 1 mom. delvis ändras. Ordförande och vice ordförande skall ha avlagt juris kandidatexamen och vara väl förtrogen med konsumentärenden samt dess-

utom med domarvärv eller med de rättsområden som är viktiga vid nämndens verksamhet. Dessa rättsområden är i första hand avtals-, handels- och obligationsrätt.

I 2 mom. föreslås för tydlighetens skull ett tillägg enligt vilket grunderna för val av ordförande också skall gälla vice ordförande. Vice ordförande har inte tidigare nämnts separat, eftersom han också fungerar som ordförande för en sektion.

Det föreslås att förteckningen över de intressegrupper som är företrädare i nämnden utökas så att den bättre svarar mot redan vedertagen praxis. Enligt gällande lag skall löntagarna, konsumenterna, handeln, lantbruket och industrin vara företrädare i nämnden. Det föreslås att denna förteckning ersätts av uttrycket *företrädare för näringsidkarna och konsumenterna*. Då faller t.ex. bankerna naturligt inom den föreslagna definitionen. Förslaget begränsar inte till någon del de för närvarande företrädare intressegruppernas möjligheter att bli företrädare i konsumentklagonämnden.

5 §. Det föreslagna inledande stycket till 1 mom. och de föreslagna 1 mom. 3 punkten och 2 mom. motsvarar till innehållet gällande lag. I stadgandenas ordalydelse har dock nämndens förnyade organisation beaktats.

6 §. Det föreslås att ordalydelsen i 2 mom. specificeras av informativa skäl. I stadgandet skall uttryckligen nämnas att nämndens beslut inte har samma rättsverkningskraft som en dom. Dessutom framgår det bättre av den nya ordalydelsen att varken det faktum att ett ärende är anhängigt vid nämnden eller att nämnden har meddelat beslut i ärendet kan hindra parterna från att föra ärendet till allmän domstol för prövning.

8 §. Enligt paragrafen skall konsumentklagonämnden utöver rätten att höra sakkunniga och begära utlåtanden också ha rätt att inhämta andra behövliga utredningar samt att förrätta syn. I synnerhet syn som förrättas på platsen kan ha stor betydelse när tvisten gäller byggfel, eftersom det som påstås vara fel annars kanske inte kan kontrolleras. Huruvida syn förrättas är beroende av nämndens prövning. Det föreslås att närmare stadganden om förrättande av syn skall utfärdas genom förordning. Förordningen skall ha stadganden bl.a. om i vilken sammansättning syn kan förrättas.

9 a §. Enligt paragrafen skall en risk för kostnaderna föreligga om en rekommendation av konsumentklagonämndens avdelning för bo-

stadsköp inte följs. Denna risk gäller näringsidkaren, dvs. fastighetsmäklaren, bostadsförmedlaren eller den som i sin näringsverksamhet har varit part i köpet. Om konsumenten måste föra saken till domstol för att näringsidkaren inte har följt nämndens rekommendation och om näringsidkaren förlorar målet i rätten, skall domstolen i sin dom förplikta näringsidkaren att till staten ersätta kostnaderna för utredningen av ärendet i konsumentklagonämnden. Risker kan gälla bara näringsidkare, eftersom en konsument inte kan förutsättas ha särskild sakkunskap för att bedöma vilken betydelse de tekniska och juridiska omständigheter som ligger till grund för nämndens rekommendation har haft för slutresultatet och när det finns motiverade skäl att fortsätta behandlingen av ärendet vid en domstol. Konsumenten bär emellertid naturligtvis normalt kostnadsrisken för rättegångskostnaderna.

Enligt 1 mom. skall nämndens avdelning för bostadsköp i sina rekommendationer till näringsidkare nämna hur stora kostnader staten har orsakats av de utlåtanden och utredningar som har inhämtats i ärendet samt av att syn har förrättats. De kostnader som avses här är t.ex. arvoden som har betalats för sakkunnigutlåtanden samt dagtraktamenten och ersättningar för rese- och logikostnader när syn har förrättats.

Enligt förslaget är en förutsättning för att kostnaderna skall nämnas att beslutet till sina viktigaste delar har gått emot näringsidkaren. Det krävs således inte att alla invändningar och yrkanden som konsumenten har gjort godtas i rekommendationen. Det kan inte krävas att en enskild konsument i frågor som kräver teknisk och juridisk sakkunskap skall kunna bedöma hur yrkandena skall framställas för att helt bli godkända. Det är tillräckligt att de viktigaste av konsumentens yrkanden i huvudsak har konstaterats vara befogade. Å andra sidan kan det inte anses att beslutet till sina viktigaste delar har gått emot näringsidkaren t.ex., om endast några av de många yrkanden om fel som konsumenten har framställt har konstaterats vara riktiga och den ekonomiska betydelsen av dessa blir relativt liten.

Enligt 2 mom. har omnämmandet av kostnaderna i rekommendationen betydelse bara, om näringsidkaren inte har följt rekommendationen och i rätten förlorar målet i samma sak. Då skall domstolen enligt huvudregeln förplikta näringsidkaren att ersätta staten de ovan

nämnda kostnaderna. Domstolen skall dock enligt prövning kunna låta bli att döma ut ersättning eller sätta ned beloppet, om ersättningskyldigheten med hänsyn till de omständigheter som har kommit fram i ärendet är oskäligt eller om det oberoende av nämndens rekommendation har funnits grundade skäl för en rättegång. Det kan vara fråga om grundade skäl t.ex. om nämnden har fastställt skadeståndsskyldigheten för ett fel som näringsidkaren ansvarar för till ett för stort belopp. Även om näringsidkaren i domstolen i första hand bestrider felets existens och i andra hand anser att det skadestånd nämnden rekommenderar är för stort, har det uppenbart funnits fog för rättegången, om domstolen anser att skadeståndsrekommendationen är för klart för stor, trots att det har visats att felet som sådant existerar.

Domstolen kan beakta ett omnämmande av kostnaderna enligt denna paragraf bara, om den får kännedom om det. Domstolen skall inte vara skyldig att på eget initiativ utreda, om ärendet har behandlats av konsumentklagonämndens avdelning för bostadsköp, om rekommendation har getts eller hurudant innehållet i rekommendationen har varit.

9 b §. Enligt 1 mom. skall parterna i regel själva svara för de kostnader behandlingen av ärendet har orsakat dem. Sådana kostnader är t.ex. post- och telefonkostnader, utredningar och sakkunnigutlåtanden som parten själv har inhämtat samt kostnader för att ombud har använts. Konsumentklagonämndens avdelning för bostadsköp kan dock av särskilda skäl rekommendera att motparten också betalar dessa kostnader. Som ett särskilt skäl kan det bli fråga om t.ex. att motparten klart utan grunder har fört ärendet till behandling i nämnden och sålunda orsakat den andra parten kostnader som inte med hänsyn till omständigheterna kan anses vara obetydliga, eller att motpartens förfarande klart visar att denne försökt försvåra och förlänga utredningen av ärendet.

Enligt 2 mom. skall den ersättning av en parts kostnader som avdelningen för bostadsköp rekommenderat jämföras med rättegångskostnader enligt 21 kap. rättegångsbalken när ärendet behandlas av en domstol. Detta innebär att domstolen kan döma att motpartens kostnader för behandlingen i nämnden skall ersättas på samma sätt som om de vore

rättegångskostnader som har uppkommit i samband med en domstolsbehandling.

9 c §. Enligt 18 kap. 9 § handelsbalken skall talan som gäller en sysslomans förrättning väckas inom natt och år sedan han skildes från sysslan eller sysslan har upphört och räkning är gjord. Stadgandet innebär att uppdragsgivaren i rätten skall lägga fram ett yrkande gentemot fastighetsmäklaren eller bostadsförmedlaren inom ett år efter att uppdraget upphörde. Ärendets anhängiggörande vid konsumentklagonämndens avdelning för bostadsköp avbryter inte utan specialstadgande preskriptionstidens gång. Därför kan preskriptionstiden löpa ut medan ärendet behandlas i nämnden. Det föreslås därför i 1 mom. att preskriptionstiden inte skall löpa under den tid som ett ärende som gäller fastighets- eller bostadsförmedling behandlas av nämndens avdelning för bostadsköp. Stadgandet ger konsumenten en riskfri möjlighet att i stället för domstolsbehandling få ärendet behandlat av konsumentklagonämnden.

Enligt 1 mom. skall den tidsfrist som anges i 18 kap. 9 § handelsbalken fortsätta att löpa först den dag då nämnden meddelar sitt beslut i ärendet. Ärendet kan emellertid enligt 2 mom. föras till domstol inom sex månader efter att beslutet har meddelats, även om kortare tid än tidsfristen enligt handelsbalken är kvar. Då får konsumenten tillräckligt tid att se, om motparten tänker följa nämndens rekommendation eller om det är skäl att föra ärendet till rätten.

*Ikraftträdelsestadganden.* Lagen avses träda i

kraft samtidigt som lagen om bostadsköp. Ändringen av konsumentklagonämndens organisation kräver att förberedande åtgärder kan vidtas redan innan lagen träder i kraft.

## 2. Närmare stadganden och bestämmelser

Utkastet till den förordning om bostadsköp som grundar sig på bemyndigandet att utfärda förordning i 2 och 3 kap. lagen om bostadsköp har bifogats propositionen.

Ändringen av konsumentklagonämndens organisation kräver ändringar i förordningen om konsumentklagonämnden (533/78). Inget utkast till ändring av förordningen har bifogats denna proposition.

## 3. Ikraftträdande

Förslagen till lag om bostadsköp och ändring av lagen om konsumentklagonämnden anknyter till varandra. Lagarna föreslås träda i kraft samtidigt ungefär ett år efter att de ha antagits och blivit stadfästa.

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

## Lag om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 kap.

### Allmänna stadganden

1 §

#### *Lagens tillämpningsområde*

Denna lag gäller köp av bostadsaktier och andra sådana andelar i en sammanslutning som berättigar till besittningen av en bostadslägenhet, skydd av bostadsaktieköparens rättsliga och ekonomiska ställning under byggnadsskedet samt vissa andra rättsförhållanden som ansluter sig till produktion och försäljning av ovan avsedda bostäder.

Lagen gäller inte

1) köp av en andel i en sammanslutning, om andelen ger rätt att besitta en bostadslägenhet på grundval av ett hyresförhållande enligt hyreslagen (653/87),

2) köp i vilket den besittningsrätt till en bostadslägenhet som den inhämtade andelen i en sammanslutning medför är tidsmässigt begränsad, eller

3) överlåtelse av en bostadsrätt enligt lagen om bostadsrätter (650/90).

Vad som i denna lag stadgas om köp gäller i tillämpliga delar också byte.

2 §

#### *Definitioner*

I denna lag avses med

1) *bostadsaktie* en sådan aktie i ett bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag som ensam eller tillsammans med andra aktier ger rätt att besitta en bostadslägenhet,

2) *bostadssammanslutning* ett bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag i vilket en aktie ensam eller tillsammans med andra aktier ger rätt att besitta en sådan lägenhet som avses i 1 punkten, samt bostadsandelslag,

3) *byggnadsskede* perioden innan ett bostadsaktiebolags eller annat aktiebolags nya eller ombyggda byggnad godkänns för användning och bolaget övergår till de aktieköpare som har förvärvat bostäderna; byggnadsskedet upphör när byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bolagets byggnad eller byggnader i sin helhet

för användning och en ny styrelse har valts för bolaget i enlighet med 2 kap. 23 §,

4) *stiftande delägare* en person, sammanslutning eller stiftelse som under byggnadsskedet tecknar eller annars äger en bostadsaktie; som stiftande delägare betraktas dock inte den som har överlåtit äganderätten till en aktie innan den har bjudits ut till en konsument, om det inte görs sannolikt att mottagaren är mellanhand för överlåtaren; som stiftande delägare betraktas inte heller en konsument som genom överlåtelse har fått äganderätt till en aktie innan byggnadsskedet har upphört, om det inte görs sannolikt att personen i fråga är mellanhand för överlåtaren,

5) *konsument* en fysisk person som förvärvar en bostadsaktie eller någon annan sådan andel i en sammanslutning som avses i 1 §, om förvärvet huvudsakligen sker för något annat ändamål än näringsverksamhet, samt med

6) *näringsidkare* en fysisk person eller en enskild eller offentlig juridisk person som yrkesmässigt säljer bostadslägenheter eller bjuder ut sådana för anskaffning mot vederlag.

2 kap.

### Aktieköparens skydd under byggnadsskedet

1 §

#### *Kapitlets tillämpningsområde*

Stadgandena i detta kapitel tillämpas när en bostadsaktie bjuds ut till försäljning till en konsument innan byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt bolagets samtliga byggnader för användning. Med *att bjuda ut till försäljning* avses i detta kapitel att en aktie bjuds ut till en konsument på sådana villkor att han inte utan påföljder kan dra sig ur köpet.

Stadgandena i detta kapitel tillämpas dock inte, om bolagets byggnader omfattar eller kommer att omfatta sammanlagt högst tre bostadslägenheter och det inte är fråga om ett bostadsaktiebolag.

2 §

#### *Stadgandenas tvingande natur*

Ett avtalsvillkor som inskränker aktieköpa-

rens eller aktiebolagets rättigheter enligt detta kapitel är ogiltigt.

### 3 §

#### *Skyddsdokument*

En stiftande delägare skall se till att de handlingar (*skyddsdokument*) som fastställs genom förordning och som gäller bolaget, dess ekonomiplan och byggnads- eller ombyggnadsprojekt blir deponerade i enlighet med detta kapitel.

### 4 §

#### *Granskning och deponering av skyddsdokument*

Om ett aktiebolag hos en depositionsbank eller något annat kreditinstitut tar upp kredit som antingen helt eller delvis skall betalas med medel som bärs upp hos aktieägarna efter byggnadsskedet, skall den bank eller det kreditinstitut som har beviljat krediten förvara skyddsdokumenten. Om aktiebolaget inte tar upp sådan kredit, skall länsstyrelsen på bolagets hemort förvara dokumenten. Också i det senare fallet kan dokumenten förvaras av en bank eller ett kreditinstitut som samtycker till det. Den bank eller det kreditinstitut som fått i uppgift att förvara skyddsdokumenten skall hålla dem i förvar i Finland och, om möjligt, på aktiebolagets hemort.

Skyddsdokumenten skall deponeras innan bostadsaktierna bjuds ut till försäljning, om inte något annat stadgas genom förordning beträffande någon av dokumenten. Säkerheter kan dock utan hinder av detta moment ökas under byggnadsskedet enligt 17 §.

Förvararen skall på det sätt som närmare stadgas genom förordning utan dröjsmål underrättas om ändringar som gäller skyddsdokumenten eller omständigheter som framgår av dem.

Förvararen av skyddsdokumenten skall innan skyddsdokumenten tas emot för förvaring granska att de till sitt innehåll motsvarar de krav som ställs genom förordning. En stiftande delägare skall utan dröjsmål underrättas om de brister och fel som upptäckts och ges möjlighet att rätta dem. Förvarafen av skyddsdokumenten skall också granska och övervaka att de säkerheter som ställs motsvarar kraven i 17 § samt underrätta aktieköparen om de brister i

säkerheterna som upptäckts. Efter byggnadsskedet skall skyddsdokumenten överlämnas till aktiebolaget.

### 5 §

#### *Utlämnande av uppgifter i skyddsdokumenten*

Den som förvarar skyddsdokumenten och aktiebolaget skall på begäran lämna upplysningar om deras innehåll samt kopior av och intyg över dem till stiftande delägare, aktieköpare, revisorer och personer som behöver upplysningar eller dokument för att köpa eller pantsätta aktier. Upplysningar om begränsningar enligt 8-10 §§ av aktiebolagets rätt att ingå förbindelser samt kopior och intyg som gäller dessa uppgifter skall också ges den som behöver dem för att uppfylla sin undersökningsplikt enligt 10 §.

### 6 §

#### *Förvaring och överlåtelse av aktiebrev och skuldebrev*

Den som förvarar skyddsdokument skall låta trycka ett bostadsaktiebolags aktiebrev på ett tryckeri som har godkänts för detta samt förvara dem. Förvararen skall ge innehavaren av en panträtt ett intyg över att aktiebrevet är i förvar.

Förvararen får inte utan samtycke av säljaren överlåta aktiebrevet till köparen förrän det har utretts att denne har fullgjort sin skyldighet att betala köpesumman samt andra förpliktelser enligt köpeavtalet som kan jämföras med detta. Om en aktie har pantsatts, skall aktiebrevet inte överlåtas till köparen utan till innehavaren av panträkten eller, om dessa är flera, till den som har den bästa förmånsrätten. Samtidigt skall den som får aktiebrevet i sin besittning ges behövliga upplysningar om de övriga innehavarna av panträttigheter. Säljaren har inte med stöd av en panträtt enligt 4 kap. 29 § 4 mom. rätt att få aktiebrevet i sin besittning. Aktier som inte har sålts skall sedan byggnadsskedet slutförts överlämnas till ägaren.

De skuldebrev som har intecknats i bolagets fastighet eller i arrenderätten till marken och i byggnaderna och som inte enligt ekonomiplanen utgör säkerhet för bolagets skulder skall överlämnas till den som förvarar skyddsdocu-



menten. De deponerade skuldebrev får lämnas ut endast i enlighet med ekonomiplanen.

### 7 §

#### *Arvoden för förvararens uppdrag*

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

### 8 §

#### *Ekonomiplanens betydelse och ändring av ekonomiplanen*

Ett aktiebolag får under byggnadsskedet ta upp skuld, ställa sin förmögenhet som säkerhet eller ingå andra förbindelser endast i enlighet med ekonomiplanen.

Sedan en eller flera aktier har sålts till en konsument får det sammanlagda skuldbelopp som har uppgivits i den deponerade ekonomiplanen eller andra ansvarsförbindelser ökas endast om

1) alla aktieköpare skriftligen samtycker till den föreslagna ändringen eller, om

2) det är fråga om en situation enligt 39 § 3 mom. lagen om bostadsaktiebolag (804/91) och de aktieköpare som betalningsskyldigheten gäller skriftligen samtycker till den föreslagna ändringen.

Den som förvarar skyddsdokumentet och aktieköparna skall underrättas om en ändring av ekonomiplanen innan den rättshandling som ändringen avser företas eller någon annan åtgärd med anledning av ändringen vidtas.

### 9 §

#### *Ändring av ekonomiplanen utan samtycke av aktieköparna*

Beloppet av de skulder och ansvarsförbindelser som har tagits upp i ekonomiplanen kan höjas utan hinder av 8 § 2 mom. om höjningen grundar sig på

1) en sådan stegring av byggnadskostnader som beror på en lagändring, ett myndighetsbeslut eller ett oförutsebart och övermäktigt hinder som har drabbat byggnadsarbetet

och som enligt avtalet om byggande eller ombyggnad innebär att bolaget är skyldigt att betala ett högre pris,

2) beaktande av en sådan enligt lag tillåten förändring av penningvärdet som enligt villkoren i avtalet om byggande eller ombyggnad innebär att bolaget är skyldigt att betala ett högre pris, eller på

3) en ökning av bolagets förpliktelser i övrigt som beror på en lagändring eller ett myndighetsbeslut och som inte kunde beaktas när ekonomiplanen utarbetades.

En förutsättning för en ändring av ekonomiplanen enligt 1 mom. är dessutom att det villkor som ligger till grund för ändringen framgår av köpeavtalet.

En ändring av ekonomiplanen enligt denna paragraf skall göras och meddelas förvararen av skyddsdokumentet utan dröjsmål efter att den förpliktelse som ligger till grund för ändringen har uppstått. Till meddelandet skall fogas en utredning över grunden för ändringen. Också aktieköparna skall utan dröjsmål underrättas om ändringen av ekonomiplanen och grunden för ändringen.

### 10 §

#### *Ogiltighet hos rättshandlingar som strider mot ekonomiplanen*

Om ett aktiebolag i strid med 8 eller 9 § har tagit upp kredit, ställt sin förmögenhet som säkerhet eller företagit någon annan rättshandling, binder rättshandlingen inte bolaget, om

1) den andra parten i rättshandlingen visste att den stod i strid med 8 eller 9 §,

2) den andra parten har försummat att ta reda på vilka begränsningar av rätten att ingå förbindelser som följer av ekonomiplanen eller

3) den andra parten annars borde ha vetat att rättshandlingen stod i strid med 8 eller 9 §.

Om bolaget annars har fullgjort en prestation på grund av en förbindelse som inte har beaktats i ekonomiplanen och som inte enligt 9 § berättigar till ändring av den, skall prestationen återbäras under de förutsättningar som anges i 1 mom.

### 11 §

#### *Överlåtelse och pantsättning av aktier*

När en stiftande delägare säljer en bostadsaktie under byggnadsskedet skall köpeavtalet göras upp skriftligen för att vara bindande för

köparen. Köpeavtalet binder inte heller köparen förrän säkerhet för att avtalet fullgörs har ställts enligt 17 §. En stiftande delägare skall delge den som förvarar skyddsdokumentet köpeavtalet för registeranteckning enligt 15 §, vid äventyr att avtalet upphör att vara bindande för köparen, om inte delgivningen sker utan dröjsmål.

Genom förordning kan närmare stadganden utfärdas om innehållet i ett köpeavtal enligt 1 mom. Miljöministeriet kan fastställa formulär för köpeavtalet.

Pantsättning av en aktie i ett aktiebolag som befinner sig i byggnadsskedet är utan verkan, om den inte har gjorts skriftligen. En stiftande delägare får inte pantsätta en aktie beträffande vilken köp har slutits eller sälja en aktie som han har pantsatt. Om en pantsatt aktie har sålts eller en såld aktie har pantsatts i strid med förbudet, är panträtten utan verkan gentemot köparen, om han inte har gett ett sådant skriftlig samtycke till pantsättningen som individualiserar den fordran som är föremål för panträtten.

Om en stiftande delägare förbehåller sig äganderätten till en aktie som han har sålt, har aktieköparen för den händelse att köpet hävs panträtt i aktien till säkerhet för återbetalning av köpesumman jämte ränta enligt 4 kap. 36 § 1 mom.

## 12 §

### *Betalningskonto för köpesumman*

En stiftande delägare skall särskilt för varje bolag som befinner sig i byggnadsskedet öppna ett separat konto i den depositionsbank som förvarar skyddsdokumentet. Om någon annan än en depositionsbank förvarar skyddsdokumentet skall kontot öppnas i en depositionsbank som förvararen har godkänt.

Köpesumman för aktierna skall för säljarens räkning betalas in på ett i 1 mom. nämnt konto. Köpesummor som betalts in på kontot får inte användas för ändamål som är främmande för byggnads- eller ombyggnadsprojektet.

## 13 §

### *Förbud mot utmätning av sålda aktier och fordringar som grundar sig på köp*

En bostadsaktie som en stiftande delägare har sålt får inte mätas ut för den stiftande

delägarens skuld, även om denne har förbehållit sig äganderätten till aktien.

En fordran som grundar sig på ett aktieköp kan inte mätas ut för en stiftande delägares skuld till den del bostadsaktiebolaget enligt lagen om aktiebolag (734/78) har en fordran mot den stiftande delägaren.

## 14 §

### *Verkningar av en stiftande delägares konkurs*

Om en stiftande delägares egendom överläts till konkurs, skall konkursboet utan obefogat dröjsmål meddela aktieköparna, om boet vill tillträda de köpeavtal som den stiftande delägaren inte ännu har fullgjort.

Om konkursboet inte i enlighet med 1 mom. tillträder köpeavtalen, får varje aktieköpare häva sitt köp.

De aktieköpare som inte häver köpet med stöd av 2 mom. får genast rätt att utöva beslutanderätt i bostadsaktiebolaget med stöd av de aktier som de har köpt. Detta gäller dock inte en annan stiftande delägare.

De aktieköpare som avses i 3 mom. skall för de aktier som de har köpt betala ett belopp som motsvarar aktiernas värde vid den tidpunkt då konkursen inleddes. Från dessa belopp skall dock avdrag göras för den skuld som den stiftande delägaren har till aktiebolaget enligt lagen om aktiebolag. Avdragen skall 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*

En stiftande delägare som har ingått ett köpeavtal eller givit en pantförbindelse som avser en bostadsaktie skall utan dröjsmål delge den som förvarar skyddsdokumentet köpeavtalet eller förbindelsen antingen i original eller som bestyrkt kopia. Aktieköparen skall på motsvarande sätt delge förvararen ett avtal genom vilket de rättigheter som köpeavtalet medför överläts vidare eller pantsätts. Också förvärvaren eller panthavaren kan lämna uppgiften till förvararen.

Panträtten till en aktie eller till de rättigheter

som överlåtelsen av aktien medför uppkommer när pantförbindelsen har delgivits den som förvarar skyddsdokumenten.

Den som förvarar skyddsdokumenten skall föra en förteckning i vilken för varje aktie antecknas

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

2) namn och adress för den borgenär som har panträtt i aktien, samt

3) om aktien har utmätts eller blivit föremål för en säkerhetsåtgärd enligt 7 kap. utsökningslagen och, i så fall, vem som är borgenär och vilken utsökningsmyndighet som har vidtagit åtgärden.

Ur förteckningen skall utan hinder av tystnadsplikten upplysningar lämnas till aktieköpare och den som behöver uppgifterna för köp eller pantsättning av en aktie.

## 16 §

### *Ansvar för den som förvarar skyddsdokument*

Den som förvarar skyddsdokument är skyldig att ersätta en skada som han har vållat när han har fullgjort uppgifter enligt detta kapitel, om han inte kan visa att han har iakttagit tillbörlig aktsamhet.

Skadeståndstalan mot den som förvarar skyddsdokument skall väckas inom tre år efter att den som har rätt till skadestånd fick kännedom om skadan.

## 17 §

### *Säkerhet för fullgörande av avtal om byggande och avtal om köp av bostadskatier*

En stiftande delägare är skyldig att se till att säkerhet för fullgörande av byggnads- eller ombyggnadsavtalet och avtalen om aktieköp ställs till förmån för aktiebolaget och aktieköparna på det sätt som anges i denna paragraf. Säkerheten skall vara en bankdeposition, bankgaranti eller för en för ändamålet lämplig försäkring, och den skall omfatta också säkerställande av bolagets ekonomiska ställning enligt ekonomiplanen.

*Säkerheten för byggnadsskedet* skall när bostadsaktierna börjar bjudas ut till försäljning uppgå till minst fem procent eller en genom förordning fastställd större andel av entreprenadpriset enligt byggnads- eller ombyggnadsavtalet. Säkerheten för byggnadsskedet skall vid

varje tidpunkt motsvara minst tio procent eller en genom förordning fastställd större andel av det sammanlagda beloppet av köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock minst tre månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning.

När säkerheten för byggnadsskedet upphör skall den ersättas med en *säkerhet för tiden efter byggnadsskedet* som skall motsvara minst två procent eller en genom förordning fastställd större andel av de sammanlagda köpesummorna för de sålda aktierna. Säkerheten skall gälla till dess den frigörs, dock minst i 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för användning.

Till den del säkerheten inte behövs för att ersätta skador som bolaget har vållats genom att byggnads- eller ombyggnadsavtalet inte har fullgjorts eller genom byggfel i sådana delar av byggnaden som bolaget skall underhålla, kan säkerheten tillgodogöras för att ersätta skador som aktieköpare har vållats genom avtalsbrott av stiftande delägare. Om säkerheten inte förslår för att täcka alla skadestånd till aktieköparna, skall säkerhetens belopp i första hand och i proportion till reparationskostnaderna användas till att täcka kostnaderna för avhjälpande av fel och i övrigt fördelas i enlighet med vad som är skäligt med beaktande av storleken och arten av den skada som varje aktieköpare har vållats och omständigheterna i övrigt.

## 18 §

### *Frigörande av säkerhet*

Ett villkor för att en säkerhet skall kunna frigöras är att skriftligen samtycker till det aktiebolagets styrelse och aktieköparna och, då det är fråga om att frigöra en säkerhet som avses i 17 § 2 mom., att den som förvarar skyddsdokumentenen tillställs en utredning över att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning.

Om bolagets styrelse har givit samtycke enligt 1 mom., kan den ursprungliga säkerheten ersättas med en sådan säkerhet enligt 17 § 2 mom. vars belopp motsvarar tio procent eller i fråga om den säkerhet som nämns i 17 § 3 mom., två procent eller en genom förordning fastställd större andel av det sammanlagda beloppet av de köpesummor som har betalats av de aktieköpare som har vägrat att ge sitt samtycke.

Om samtycke till att frigöra säkerheten har förvägrats utan fog eller om det inte är möjligt att inhämta samtycke utan oskäligen olägenhet eller oskäligt dröjsmål, kan en domstol på ansökan bevilja tillstånd till att säkerheten frigörs helt eller delvis.

Ett bolag eller en aktieköpare som utan fog eller i strid med konsumentklagonämndens 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 han har vållats.

### 19 §

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

En stiftande delägare skall innan bostadsaktierna bjuds ut till försäljning se till att det till förmån för aktiebolaget och aktieköparna som säkerhet för hans insolvens i överenstämmelse med denna paragraf tecknas en för ändamålet lämplig försäkring eller att det ges bankgaranti eller annan garanti enligt villkor som miljöministeriet fastställer. Försäkringen eller garantin skall vara i kraft i tio år efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning.

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 et avtal om byggande eller ombyggnad svarar för och som övriga säkerheter till förmån för aktiebolaget och aktieköparna inte täcker.

### 20 §

#### *Aktieköparstämma*

Ett aktiebolags styrelse skall utan dröjsmål sammankalla en aktieköparstämma sedan överlåtelseavtal har slutits för minst en fjärdedel av bolagets bostäder. Aktieköparstämman skall sammankallas med ett rekommenderat brev som sänds till varje köpare eller annars bevis-

ligen. Vid aktieköparstämman medför de aktier som berättigar till varje enskild lägenhet en röst.

Om aktieköparstämman inte har sammankallats i stadgad ordning, skall länsstyrelsen på ansökan av en medlem i bolagets styrelse, en revisor, aktieägare eller aktieköpare bemyndiga sökanden att sammankalla stämman på bolagets bekostnad.

### 21 §

#### *Revisor vald av aktieköparna*

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § utan hinder av bolagsordningen rätt att välja en revisor för bolaget. Revisorns mandatperiod varar till urgången av den räkenskapsperiod som följer efter att byggnadskedet upphörde. För den av aktieköparna valda revisorn gäller i övrigt vad som stadgas om revisorer valda av en bolagstämma. Aktiebolaget svarar för revisorns arvode, och arvodet får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

Aktieköparstämman har samma rätt som bolagstämman att få uppgifter av revisorn.

### 22 §

#### *Observatör för byggnadsarbetet*

Aktieköparna har vid den stämma som nämns i 20 § rätt att välja en observatör för byggnadsarbetet. Hans uppgift skall vara att följa att bolagets byggnad uppförs enligt byggnadsavtalet. Observatörens mandatperiod skall pågå till byggnadsskedets slut. Aktiebolaget skall svara för observatörens arvode och arvodet får oberoende av ekonomiplanen läggas till bolagets utgifter.

Observatören skall ha den yrkesskicklighet som uppdraget kräver och han får inte stå i beroendeförhållande till den som utför byggnadsarbetet eller till en stiftande delägare. Observatören har rätt att få de upplysningar av aktiebolaget och en stiftande delägare som behövs för övervakningen av hur arbetet framskrider samt rätt att få tillträde till bygget.

### 23 §

#### *Val av ny styrelse och mellanbokslut*

När byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt aktiebolagets byggnader för användning, skall bolagets styrelse utan obefogat dröjsmål

sammankalla bolagstämman, till vilken också alla aktieköpare skall kallas. Vid kallelsen skall i övrigt iaktas vad som stadgas i lagen om bostadsaktiebolag. Vid bolagsstämman skall

1) mellanboksutet för bolaget och en utredning över hur ekonomiplanen har genomförts samt revisorernas utlåtanden över dem läggas fram,

2) upplysningar lämnas om hur byggnadsarbetet uppförts i tekniskt hänseende och

3) en ny styrelse och nya revisorer för bolaget väljas för den återstående mandatperioden.

Vid val av styrelse utövas aktieägarens rösträtt i fråga om aktier som en stiftande delägare har överlåtit av den som har köpt aktien.

## 24 §

### *Straffstadgande*

Om en stiftande delägare i strid med 11 § 1 eller 2 mom. överlåter eller pantsätter en aktie eller om han underlåter att fullgöra sin anmälningskyldighet enligt 15 §, skall han för brott mot stadgandena om skydd för aktieköpare dömas till böter eller fängelse i högst ett år, om inte strängare straff stadgas för gärningen i någon annan lag.

För brott mot stadgandena om skydd för aktieköpare skall också dömas

1) den som till en konsument utbjuder till försäljning en bostadsaktie innan de skyddsdocument som nämns i detta kapitel har lämnats i förvar i enlighet med stadgandena i kapitlet eller

2) en näringsidkare som genom marknadsföring till allmänheten erbjuder en konsument att teckna en bostadsaktie.

## 3 kap.

### **Handpenning**

#### 1 §

#### *Kapitlets tillämpningsområde*

Detta kapitel skall tillämpas, om anbudsgivare är en konsument som

1) har givit ett köpeanbud på en bostad som är till salu och som säkerhet för anbudet har betalt en avtalad summa (*handpenning*) till säljaren eller

2) med säljarens samtycke har förbehållit sig

rätten att köpa en bostad och till säkerhet för detta betalt säljaren handpenning.

Om en fastighetsförmedlares rättigheter och skyldigheter beträffande handpenning stadgas i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/88).

#### 2 §

#### *Stadgandenas tvingande natur*

Om säljaren är stiftande delägare eller näringsidkare, kan avvikelse från stadgandena i detta kapitel inte göras genom avtal till nackdel för anbudsgivaren.

Avvikelse från den övre gränsen enligt 6 § 1 mom. i detta kapitel kan inte göras genom avtal till nackdel för anbudsgivaren.

#### 3 §

#### *Handpenningens betydelse*

Om köpet sluts, skall hela handpenningen räknas som en del av priset.

Om det beror på anbudsgivaren att något köp inte kommer till stånd, har säljaren rätt att behålla handpenningen, om inte något annat följer av 6 §.

Om säljaren inte godkänner anbudet eller om något köp inte kommer till stånd av en orsak som inte beror på anbudsgivaren, skall säljaren utan dröjsmål återbetala handpenningen. Om säljaren av en orsak som inte beror på anbudsgivaren vägrar att sluta köpet på de villkor som har avtalats med säljaren eller för säljarens räkning i samband med att handpenningen togs emot, skall säljaren förutom att han återbetalar handpenningen gottgöra anbudsgivaren med ett belopp som motsvarar den avtalade handpenningen, om inte något annat följer av 6 §.

En motpart som drar sig ur köpet har inte rätt till andra påföljder än de som nämns i 2 och 3 mom.

#### 4 §

#### *Förbud mot att ta emot växlar eller andra löpande förbindelser som handpenning*

Som handpenning får inte tas emot en växelförbindelse eller någon annan förbindelse som anbudsgivaren har ingått, om överlåtelse eller pantsättning av förbindelsen begränsar anbudsgivarens rätt att på grundval av ett köpeanbud eller avtal som avses i 1 § 1 mom.

göra invändningar mot den som i god tro har fått förbindelsen i sin besittning.

Vad som stadgas i 1 mom. gäller inte av en bank utställd egen växel.

Den som i strid med 1 mom. tar emot en växel eller löpande förbindelse, får inte åberopa denna. Om gäldenärens rätt att göra invändningar mot den på vilken växeln eller förbindelsen har överförts stadgas särskilt.

### 5 §

#### *Förbud mot att ta emot flera handpenningar*

När säljaren har tagit emot en handpenning får han inte för samma bostad ta emot någon annan handpenning förrän den första handpenningen har återbetalts till anbudsgivaren eller det har blivit klart att handpenningen skall räknas säljaren till godo. Om säljaren har tagit emot flera handpenningar är anbud som dessa avser inte bindande för anbudsgivarna.

### 6 §

#### *Närmare stadganden samt jämkning*

Genom förordning kan fastställas en övre gräns för det belopp som en anbudsgivare enligt 3 § 2 mom. kan förlora och som säljaren enligt 3 § 3 mom. kan bli skyldig att betala som gottgörelse.

Det belopp som avses i 1 mom. kan i enskilda fall jämkas, om det annars skulle vara oskäligt med beaktande av orsakerna till att något köp inte kom till stånd, den skada motparten har lidit eller omständigheterna i övrigt.

### 4 kap.

#### **Köp av nya bostäder**

##### *Allmänna stadganden*

### 1 §

#### *Kapitlets tillämpningsområde*

Detta kapitel tillämpas när en stiftande delägare under byggnadsskedet eller efter det säljer en bostadsaktie. Vad som i detta kapitel stadgas om köp av bostadsaktier tillämpas också, om det i samband med köpet säljs en aktie som berättigar till besittning av andra utrymmen med nära anknytning till boende, såsom garage eller förråd i samband med bostadsbyggnaderna.

Kapitlet tillämpas också när en näringsidkare annars säljer en bostad som första gången tas i bruk efter nybyggnad eller ombyggnad.

Om tillämpningen av stadgandena i 6 kap. om köp av begagnade bostäder på köp av nya bostäder i vissa fall stadgas i 6 kap. 1 § 2 mom.

### 2 §

#### *Stadgandenas tvingande natur*

Avtalsvillkor som till konsumentens nackdel avviker från stadgandena i detta kapitel är utan verkan, om inte något annat stadgas nedan.

### 3 §

#### *Skyldighet att ställa säkerhet*

Om en bostadsaktie säljs i ett bolag som har varit föremål för reglering enligt 2 kap. och mindre än ett år har förflutit efter byggnadsskedet, skall säljaren före köpslutet ställa en säkerhet till köparens och bolagets förmån enligt 2 kap. 17 § för att köpeavtalet fullgörs. Särskild säkerhet behöver dock inte ställas, om den säkerhet som har ställts i enlighet med 2 kap. 17 § är tillräcklig för att täcka ett köp som avses i denna paragraf.

På den säkerhet som avses i 1 mom. skall på motsvarande sätt tillämpas vad som stadgas i 2 kap. 17 §. Säkerheten skall dock gälla i minst sex månader efter det att bostaden har överlåtits i köparens besittning. Om skyldigheten att hålla säkerheten i kraft enligt 2 kap. 17 § 3 mom. upphör tidigare, gäller säkerheten under den återstående tiden endast till förmån för köparen.

#### *Överlåtelse av besittningen och dokument samt kostnadsfördelningen och risken vid köp av nya bostäder*

### 4 §

#### *Besittningsöverlåtelse och överlämnande av aktiebrev eller andra dokument*

Om ingenting har avtalats om den tidpunkt då köparen skall få bostaden i sin besittning, skall besittningsöverlåtelsen ske inom skälig tid efter köpslutet. Vid bedömningen av vad som är skäligt skall hänsyn tas till den tid som vanligen krävs för färdigställande av en motsvarande bostad samt omständigheterna i övrigt.



Om annat inte har avtalats är säljaren inte skyldig att överlåta besittningen av bostaden förrän köpesumman har betalats eller den post som nämns i 29 § 3 mom. har deponerats enligt stadgandet.

Om rätten för den som köper en bostadsaktie att få aktiebrevet i sin besittning av den som förvarar skyddsdokumentet efter att byggnads-skedet har upphört stadgas i 2 kap. 6 §. I övriga fall skall säljaren samtidigt som besittningen av bostaden överlåts, om inte annat har avtalats, till köparen överlämna aktiebrevet eller andra handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten.

## 5 §

*Kostnader för bostaden*

Om inte annat har avtalats skall säljaren svara för

1) sådana regelbundna bolagsvederlag och andra motsvarande avgifter till bostadssammanslutningen som gäller tiden före överlåtelsen av besittningen av bostaden,

2) sådana övriga kostnader för skötsel, underhåll eller förbättring av bostaden som avser tiden före överlåtelsen av besittningen av bostaden, om det är fråga om löpande utgifter på grund av användning av en nyttighet, eller som uppkommer före överlåtelsen av besittningen av bostaden, om det är fråga om utgifter av annat slag, samt för

3) offentlighetsrättsliga avgifter som gäller bostaden, om betalningsskyldigheten uppkommer innan besittningen av bostaden överlåts.

Om besittningsöverlåtelsen försenas på grund av en omständighet på köparens sida, svarar köparen dock för de kostnader som nämns i 1 mom. från det överlåtelsen enligt avtalet borde ha skett.

Om en ny aktieägares ansvar för att bolagsvederlaget betalas till bostadsaktiebolaget stadgas i lagen om bostadsaktiebolag (809/91).

Om skyldigheten att betala stämpelskatt för bostadsköp i förhållandet mellan köparen och säljaren stadgas i 6 kap. 6 §.

## 6 §

*Risken*

Säljaren bär risken för att bostaden före besittningsöverlåtelsen förstörs eller skadas av någon orsak som inte beror på köparen. Om besittningsöverlåtelsen försenas på grund av

någon omständighet på köparens sida, bär köparen dock risken för att bostaden, efter det att besittningsöverlåtelsen borde ha skett, förstörs eller skadas av någon orsak som inte beror på säljaren, under förutsättning att säljaren har gjort det som ankommer på honom för att överlåtelsen skall kunna ske.

Om köparen bär risken och bostaden förstörs eller skadas av någon orsak som inte beror på säljaren, skall köparen trots detta betala köpesumman.

*Påföljder vid dröjsmål med att överlåta köpeobjektet vid köp av nya bostäder*

## 7 §

*Rätt att hålla inne betalningen*

Om en del av köpesumman enligt avtalet förfaller till betalning vid en viss tidpunkt innan besittningen av bostaden skall överlåtas, men det finns grundad anledning att anta att besittningsöverlåtelsen kommer att fördröjas, har köparen rätt att hålla inne betalningen till dess säljaren gör sannolikt att han förmår fullgöra avtalet i tid eller att den säkerhet som har ställts för fullgörelsen förslår för att säkerställa köparens rättigheter.

Om säljaren vid en tidpunkt då någon del av köpesumman förfaller till betalning befinner sig i dröjsmål med överlåtelsen av besittningen av bostaden eller med överlämnandet av en handling enligt 4 § 3 mom., får köparen hålla inne betalningen till dess fullgörelse sker. Också därefter får köparen hålla inne en sådan del av betalningen som behövs som säkerhet för köparens skadeståndskrav på grund av dröjsmålet.

## 8 §

*Hävning av köpet på grund av säljarens dröjsmål*

Köparen får häva köpet på grund av säljarens dröjsmål, om avtalsbrottet är väsentligt.

Har köparen förelagt säljaren en bestämd tilläggstid för fullgörelsen och den inte är oskäligt kort, får köparen även häva köpet om säljaren inte fullgör köpet inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får köparen häva köpet endast om säljaren meddelar att han inte kommer att fullgöra köpet inom tilläggstiden.

Om säljaren visar att dröjsmålet beror på att byggnadsarbetet har drabbats av ett hinder

som ligger utanför säljarens, de deltagande entreprenörernas och av dem anlidade varuleverantörers kontroll och som inte skäligen har kunnat beaktas vid köpslutet och vars följder inte heller skäligen kunde ha undvikits eller övervunnits, får köparen inte häva köpet, om inte dröjsmålet överskrider 60 dagar. Om köparen råkar i en oskäligen situation ifall han måste hålla fast vid köpet, får han dock häva köpet utan hinder av detta moment.

Köparen får inte häva köpet på grund av säljarens dröjsmål efter det att han har fått bostaden och de handlingar som nämns i 4 § 3 mom. i sin besittning.

### 9 §

#### *Hävning på grund av befarat dröjsmål*

Om det på förhand finns vägande skäl att anta att ett dröjsmål som ger rätt till hävning kommer att inträffa, får köparen häva köpet redan innan den avtalade tiden för fullgörelsen är inne.

### 10 §

#### *Säljarens förfrågan vid dröjsmål*

Frågar säljaren, om köparen trots dröjsmålet godtar fullgörelse av köpet inom en viss tid och svarar köparen inte inom skäligen tid efter det att han fick förfrågan, får köparen inte häva köpet, om säljaren fullgör köpet inom den tid som han har angett.

### 11 §

#### *Skadestånd på grund av säljarens dröjsmål*

Köparen har rätt till ersättning för den skada han lider genom säljarens dröjsmål, om inte säljaren visar att dröjsmålet beror på ett hinder utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid köpet och vars följder han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

Beror dröjsmålet på entreprenören eller någon annan som säljaren eller entreprenören har anlitat vid fullgörelsen av köpet eller en del av det, är säljaren fri från skadeståndsskyldighet endast om också den som anlitats skulle vara fri från ansvar enligt 1 mom.

Säljaren är dock skyldig att ersätta indirekt

skada som köparen lider endast om dröjsmålet eller skadan beror på vårdslöshet från hans sida. Som indirekt skada anses

1) inkomstförlust som köparen lider på grund av avtalsbrottet eller åtgärder som föranleds av avtalsbrottet och

2) sådan väsentlig förlust av nytta av att kunna använda bostaden som inte har medför direkt ekonomisk skada, samt annan därmed jämförbar väsentlig olägenhet.

En förlust som avses i 3 mom. 1—2 punkten anses dock inte som indirekt förlust i den mån den orsakas av åtgärder för att begränsa annan typ av skada.

Om säljarens fullgörelse drabbas av ett hinder enligt 1 eller 2 mom. och säljaren inte utan dröjsmål lämnar köparen meddelande om hindret och dess inverkan på möjligheterna till fullgörelse, har köparen rätt till ersättning för en skada som kunde ha undvikits om han hade fått meddelandet i tid.

Om en medlem av köparens familj lider skada på grund av dröjsmålet, har han samma rätt till ersättning som köparen.

### 12 §

#### *Betydelsen av den beräknade tidpunkt då bostaden blir färdig*

Om en tidpunkt då bostaden beräknas vara färdig har angivits, skall stadgandena om dröjsmål tillämpas, om överlåtelsen av besittningen av bostaden försenas mera än 30 dagar från den beräknade tidpunkten. När stadgandena i 7 § 2 mom. om köparens rätt att hålla inne betalningen tillämpas, skall den beräknade tidpunkten för färdigställandet dock jämföras med en avtalad tidpunkt för besittningsöverlåtelsen.

Säljaren får åberopa 1 mom. endast om ett villkor som motsvarar stadgandet ingår i köpeavtalet.

### 13 §

#### *Säljarens konkurs*

Om säljarens egendom överlämnas till konkurs innan byggnadsskedet har upphört, skall 2 kap. 14 § tillämpas.

Om säljarens egendom annars överlämnas till konkurs innan säljaren har fullgjort köpet får köparen häva köpet, om inte konkursboet

utan ogrundat dröjsmål meddelar att det tillträder köpet och ställer säkerhet som skydd för att det fullgörs.

### *Fel i ny bostad*

#### 14 §

##### *Allmänt stadgande om fel*

En bostad är behäftad med fel, om

1) den inte överensstämmer med det som kan anses vara avtalat,

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

3) dess egenskaper vållar eller med fog kan antas vålla men för hälsan,

4) byggandet eller ombyggnaden inte har utförts i enlighet med god byggsed eller med yrkesskicklighet och omsorg,

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

6) bostaden annars inte motsvarar det som en bostadsköpare med fog kan vänta sig vid köp av en dylik bostad.

#### 15 §

##### *Uppgifter om bostaden*

Bostaden är också behäftad med fel, om

1) den inte överensstämmer med de uppgifter som säljaren har lämnat om bostaden före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet,

2) säljaren före köpet har underlåtit att lämna köparen någon upplysning om bostaden som han enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (847/83) borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet,

3) säljaren annars före köpet har underlåtit att upplysa köparen om en sådan särskild omständighet som gäller bostaden och som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet, eller om

4) säljaren har underlåtit att lämna köparen behövliga specialupplysningar om användningen eller skötseln av material eller anordningar

som ingår i bostaden eller har lämnat oriktiga eller vilseledande uppgifter om dessa omständigheter.

Stadgandena om fel skall på de villkor som anges i 1 mom. 1-3 punkten tillämpas också när säljaren har lämnat en oriktig eller vilseledande uppgift om bostadens omgivning eller servicen på området eller har underlåtit att lämna upplysning om en sådan omständighet som gäller dessa förhållanden och som påverkar användningen av bostaden eller dess värde.

Stadgandena om fel i 1 mom. skall tillämpas också om säljaren efter köpet men före överlåtelsen av besittningen av bostaden har lämnat uppgifter eller underlåtit att lämna upplysningar och förfarandet kan antas ha inverkat på köparens beslut.

På säljarens ansvar för upplysningar som någon annan än han själv har lämnat eller underlåtit att lämna tillämpas på motsvarande sätt 6 kap. 27 §.

#### 16 §

##### *Granskning av bostaden före köpet*

Köparen får inte som fel åberopa en omständighet som han måste antas ha känt till vid köpslutet.

Om bostaden är färdig när den säljs, skall 6 kap. 12 och 19 §§ tillämpas.

#### 17 §

##### *Avgörande tidpunkt för felbedömningen och betydelse av garanti*

Fel i bostaden skall bedömas på grundval av vilka egenskaper bostaden har när risken övergår på köparen. Säljaren svarar för fel som bostaden har haft vid denna tidpunkt, även om felet visar sig först senare. Försämras bostaden efter att risken har övergått på köparen, anses bostaden vara behäftad med fel, om försämringen beror på säljarens avtalsbrott.

Har säljaren genom en garanti eller liknande utfästelse åtagit sig att under en viss tid svara för användbarheten eller andra egenskaper hos bostaden, en del av den eller en anordning som hör till bostaden skall bostaden, ifrågavarande eller anordning anses vara behäftad med fel, om bostaden, en del av den eller en anordning under denna tid försämras i det avseende som utfästelsen omfattar. Ansvar för fel uppkommer dock inte, om säljaren gör sannolikt att försämringen beror på en olyckshändelse

eller på att bostaden, en del av den eller en anordning har behandlats felaktigt eller på någon annan omständighet på köparens sida.

Om någon i ett tidigare försäljningsled eller om någon för säljarens räkning har gett en garanti eller någon annan utfästelse enligt 2 mom., skall under de förutsättningar som nämns i 2 mom. bostaden, en del av den eller en anordning som hör till bostaden också anses vara behäftad med fel. På grundval av en utfästelse av någon i ett tidigare försäljningsled svarar säljaren dock inte för ett sådant fel som han inte annars med stöd av denna lag skulle svara för, om säljaren visar att han på ett tydligt sätt har informerat köparen om detta före köpslutet.

#### *Påföljder vid fel i ny bostad*

##### 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 byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. Säljaren skall underrätta köparen om tiden för årsgranskningen minst en månad i förväg.

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.

##### 19 §

#### *Reklamation*

Köparen får inte åberopa ett fel, om han inte vid årsgranskningen eller inom den tid som anges i 18 § 2 mom. anmäler ett fel som han borde ha upptäckt 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

han inte anmäler felet inom skälig tid efter det han upptäckte eller borde ha upptäckt det.

Vid bedömning av när ett fel har upptäckts eller borde ha upptäckts, skall den tid anses vara avgörande då köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse.

En felanmälan skall 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 §

#### *Undantag från verkningarna av försummad reklamation*

Köparen får utan hinder av 19 § åberopa ett fel, om

1) säljaren eller någon på hans 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 stadganden 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.

##### 21 §

#### *Rätt att hålla inne betalningen*

Om bostaden är behäftad med fel, får köparen hålla inne den del av köpesumman som är obetald. Köparen får dock inte hålla inne ett belopp som uppenbart överskrider vad han har rätt att kräva på grund av felet.

##### 22 §

#### *Säljarens skyldighet att avhjälpa fel*

Köparen har rätt att kräva att ett fel avhjälpes eller annars rättas till utan kostnad för honom. Säljaren får avvisa ett krav på rättelse av felet, om rättelsen skulle medföra kostnader som är oskäligt höga i förhållande till felets betydelse för köparen.

Om en rättelse av ett fel åsamkar någon annan invånare i huset olägenhet som är oskäligt stor i förhållande till felets betydelse för köparen eller byggnadens ägare, kräver rättelsen samtycke av denna invånare. Om rättelsen medför olägenhet av nämnt slag i

byggnadens gemensamma utrymmen, kräver rättelsen samtycke av byggnadens ägare.

Köparen förlorar sin rätt att kräva rättelse av felet, om han dröjer oskäligt länge med att framställa kravet.

### 23 §

#### *Säljarens rätt att avhjälpa fel*

Även om köparen inte kräver det, får säljaren på egen bekostnad avhjälpa ett fel eller annars rätta till det, om han utan dröjsmål efter köparens reklamation erbjuder sig att göra detta. Köparen får vägra låta felet avhjälpas, om den medför väsentlig olägenhet för honom, nedgång i bostadens värde eller risk för att hans kostnader inte blir ersatta eller om det finns något annat särskilt skäl för vägran.

Säljaren får inte åberopa att han inte har fått tillfälle att rätta ett sådant fel som avses i 1 mom., om köparen har låtit avhjälpa felet och det med hänsyn till omständigheterna inte skäligen kunde krävas att köparen skulle avvakta rättelse från säljarens sida.

### 24 §

#### *Tidpunkten för rättelse*

Ett fel skall avhjälpas inom skälig tid efter köparens reklamation. Rättelse av ett fel som har upptäckts före årsgranskningen kan dock skjutas upp för att ske utan dröjsmål efter årsgranskningen, om den olägenhet som uppskovet åsamkar köparen är liten och det inte heller annars finns något särskilt skäl att avhjälpa felet tidigare.

Köparen kan förelägga säljaren en skälig tid inom vilken rättelsen skall inledas. Om felet är sådant att säljaren enligt 1 mom. får skjuta upp rättelsen av felet till efter årsgranskningen, får köparen förelägga tidsfristen tidigast vid årsgranskningen eller vid den tidpunkt då årsgranskningen senast borde ha ägt rum.

Om säljaren inte inom den tid som förelagts enligt 2 mom. har vidtagit effektiva åtgärder för att avhjälpa felet trots att han är skyldig att göra det, har köparen rätt att låta någon annan avhjälpa felet och kräva ersättning för detta enligt 26 §.

### 25 §

#### *Prisavdrag och hävning av köpet på grund av fel*

Om rättelse av felet inte kommer i fråga eller

inte sker eller om det finns vägande skäl att anta att rättelsen inte kommer att ske inom den tid som anges i 24 §, får köparen

1) kräva prisavdrag som motsvarar felet eller som annars är skäligt i förhållande till felet, eller

2) häva köpet, om avtalsbrottet är väsentligt.

Köparen förlorar sin rätt att häva köpet på grund av felet, om han dröjer oskäligt länge med att lämna meddelande om hävningen och förhållandena inte är sådana som avses i 20 §.

### 26 §

#### *Skadestånd på grund av fel*

Köparen har rätt till ersättning för den skada som han lider på grund av att bostaden är behäftad med fel. Säljaren är dock skyldig att ersätta en indirekt skada som avses 11 § 3 mom. endast om felet eller skadan är en följd av vårdslöshet på hans sida.

Rätten till skadestånd enligt denna paragraf omfattar också person- och sakskador som köparen har lidit på grund av felet. Säljaren är dock inte enligt denna paragraf skyldig att ersätta

1) personskador som beror på fel i det material som har använts vid byggandet eller ombyggnaden, i någon annan beståndsdel av byggnaden eller i någon anordning som ingår i bostadstillbehören, i den mån skadan inte beror på vårdslöshet på säljarens sida,

2) sakskador som beror på fel i material som har använts vid byggandet eller ombyggnaden eller i någon annan beståndsdel av byggnaden, om skadan drabbar annan egendom än bostaden eller bostadslösöre som huvudsakligen är i privat bruk och inte beror på vårdslöshet på säljarens sida, eller

3) sakskador som beror på fel i en anordning som ingår i bostadstillbehören, om skadan hänför sig till egendom som i användningshänseende har omedelbar anknytning till anordningen och inte beror på vårdslöshet på säljarens sida.

Om någon annan än säljaren har åtagit sig att på säljarens vägnar avhjälpa ett fel i bostaden eller att annars svara för egenskaperna hos bostaden eller någon anordning som hör till den, är den som har gjort åtagandet skyldig att i enlighet med denna paragraf ersätta köparen en skada som denne lider genom att åtagandet inte fullgörs.

Samma rätt till ersättning som köparen har den av hans familjemedlemmar som lider skada på grund av felet samt en sådan annan invånare som lider skada på grund av felet eller på grund av att felet avhjälpes.

*Övriga fel vid köp av nya bostäder*

27 §

*Ekonomiskt fel*

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren före köpet

1) har lämnat köparen oriktig eller vilseledande uppgift om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden, såsom bolagsvederlaget eller den andel av bolagets skulder som belastar de sålda aktierna, eller om bostadssammanslutningens ekonomiska läge, och uppgiften kan antas ha inverkat på köpet,

2) underlåtit att lämna köparen upplysning om en sådan omständighet som avses i 1 punkten och som han enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet, eller

3) annars har underlåtit att lämna köparen upplysning om en omständighet som avses i 1 punkten och som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel också om det aktiebolag på vilket stadgandena i 2 kap. tillämpas har en sämre ekonomisk ställning när byggnadsskedet upphör än vad den gällande ekonomiplanen förutsätter.

Om köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, skall 19 § 3 mom. samt 21, 25 och 26 §§ tillämpas. Köparen får inte återropa ett ekonomiskt fel, om han inte anmäler felet till säljaren inom skälig tid efter att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på hans sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

28 §

*Rättsligt fel*

Köpeobjektet är behäftat med ett rättsligt

fel, om tredje man äger det eller en del av det eller har panträtt eller någon annan rätt i det och det inte följer av avtalet att köparen skall ta emot köpeobjektet med de begränsningar som tredje mans rätt medför. Köparen kan också göra gällande påföljder av ett rättsligt fel, om tredje man påstår att han har en sådan rätt som avses ovan och det finns sannolika skäl för påståendet.

Köparen får inte återropa ett rättsligt fel, om han inte underrättar säljaren om felet inom skälig tid efter att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på hans sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder. Stadgandena i 19 § 3 mom. och 21 § tillämpas också om köpeobjektet är behäftat med ett rättsligt fel.

Om inte säljaren utan dröjsmål ser till att tredje mans rätt upphör eller att felet annars avhjälpes, får köparen häva köpet eller, om felet inte är väsentligt, kräva motsvarande prisavdrag.

Om ett rättsligt fel förelåg redan vid köpslutet, har köparen rätt till skadestånd, om han varken kände eller borde ha känt till felet. Om felet har uppkommit efter köpslutet, har köparen rätt till skadestånd, om inte säljaren visar att felet eller skadan inte beror på hans förfarande.

*Köparens skyldigheter och påföljder vid köparens avtalsbrott vid köp av nya bostäder*

29 §

*Tiden för betalningen av köpesumman och giltighetstiden för äganderättsförbehåll*

Om inte något annat har avtalats, skall köparen betala köpesumman vid den tidpunkt då han får bostaden i sin besittning och aktiebrevet eller någon annan handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden överlämnas till honom. Vederlag som uppbärs för tilläggs- och ändringsarbeten som inte ingår i köpesumman skall betalas när arbetena har slutförts.

Om det avtalas att köpesumman till någon del förfaller till betalning innan besittningen av bostaden överläts, får förskottsposterna inte vara så stora att de står i missförhållande till värdet av säljarens prestation vid de tider då posterna skall betalas.

Ett belopp som motsvarar minst 10 procent



av köpesumman får förfalla till betalning först när köparen har haft skälig möjlighet att granska bostaden och besittningen av bostaden överlämnas till honom. En av parterna överenskommen del av köpesumman, minst två procent av priset, skall betalas genom att den deponeras för säljarens räkning i en bank som säljaren väljer. Säljaren får lyfta den deponerade summan jämte eventuell depositionsränta tidigast en månad efter att köparen har fått bostaden i sin besittning, om inte köparen utnyttjar sin rätt enligt 21 § att hålla inne betalning och förbjuder banken att betala ut beloppet eller en del av det till säljaren.

Ett avtalsvillkor enligt vilket säljaren till säkerhet för sin fordran som gäller köpesumman förbehåller sig äganderätten till köpeobjektet eller får panträtt i det, gäller högst till dess köparen har deponerat den del av köpesumman i banken som avses i 3 mom. och betalt den återstående delen till säljaren.

## 30 §

*Prishöjningsvilkors ogiltighet*

Om köpet gäller aktier i ett bolag som avses i 2 kap. 1 §, är ett villkor enligt vilket säljaren på vissa grunder får höja det avtalade priset ogiltigt. Om ändring av bolagets ekonomiplan stadgas i 2 kap. 8 och 9 §§.

## 31 §

*Specifisering av detaljer i bostaden*

Om köparen enligt avtalet skall specificera någon egenskap hos bostaden eller dess utrustning, men underlåter att göra det vid avtalad tid eller inom skälig tid efter att säljaren har bett om det, får säljaren göra specifikationen i överensstämmelse med vad som kan antas ligga i köparens intresse.

Säljaren skall underrätta köparen om den specifikation han gör och förelägga köparen en skälig tid inom vilken denne kan ändra den. Ändrar köparen inte specifikationen inom den förelagda tiden, blir säljarens specifiering bindande.

## 32 §

*Frånträdande*

Om köparen bryter mot avtalet genom att frånträda köpet innan han har fått bostaden i

sin besittning, har säljaren rätt till skadestånd enligt 35 § för den skada han vållats.

## 33 §

*Dröjsmålsränta*

Vid köparens dröjsmål med betalningen av köpesumman har säljaren rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/82), om köpet inte frånträds eller hävs.

## 34 §

*Säljarens rätt att häva köpet*

Säljaren får häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen, om avtalsbrottet är väsentligt.

Om säljaren har förelagt köparen en bestämd tilläggstid för betalningen och den inte är oskäligt kort, får säljaren även häva köpet om köparen inte betalar inom tilläggsstiden. Medan tilläggsstiden löper får säljaren häva köpet endast om köparen meddelar att han inte kommer att betala inom denna tid.

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

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att den försenade betalningen jämte ränta har erlagts.

## 35 §

*Säljarens rätt till skadestånd*

Om säljaren häver köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen eller om köparen frånträder köpet enligt 32 §, har säljaren rätt till skadestånd för de kostnader som orsakas av att bostaden säljs på nytt och för de särskilda kostnader han har haft av att ingå och fullgöra avtalet och som han sannolikt inte kan dra nytta av på annat sätt. För andra skador har säljaren rätt till en ersättning som är skälig med hänsyn till det avtalade priset, tidpunkten för köpets återgång eller hävningen samt övriga omständigheter.

Säljaren har dock inte rätt till skadestånd, om köparens dröjsmål med betalning eller

frånträdandet av köpet beror på stadganden i lag, avbrott i den allmänna samfärdseln eller betalningsrörelsen eller andra liknande hinder som köparen inte skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

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 skäligen med hänsyn till den skada som hävningen eller frånträdandet av avtalet i allmänhet medför och stadgandena i denna paragraf.

Om jämkning av skadestånd stadgas i 38 §.

#### *Övriga stadganden om köp av nya bostäder*

##### 36 §

#### *Kompletterande stadganden om hävning av köp*

Om köpet hävs eller köparen frånträder det, skall säljaren återbetala den del av köpesumman som han har fått. Om köparen häver köpet på grund av säljarens avtalsbrott, skall säljaren betala ränta på det belopp som skall återbetalas enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. räntelagen från den dag då han tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 3 mom. i sin besittning, skall han återlämna dem till säljaren.

Om köparen häver köpet efter det att han har fått bostaden i sin besittning och han kan anses ha haft väsentlig nytta av att ha använt bostaden, skall han betala säljaren en skäligen ersättning för detta. När ersättningen bestäms skall hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen samt omständigheterna i övrigt.

Om köparen har lagt ned nödvändiga eller nyttiga kostnader på bostaden, skall säljaren vid hävning av köpet betala köparen en skäligen ersättning för dem.

##### 37 §

#### *Försämring av bostadens skick och köparens hävningsrätt*

Om bostadens skick under den tid som köparen har haft den i sin besittning har försämrats mera än vad som kan anses vara normalt slitage eller om bostaden under denna tid har skadats på grund av vårdslöshet från

köparens sida, får köparen inte häva köpet, om han inte ersätter säljaren för den värdeminskning som detta medför.

##### 38 §

#### *Jämkning av skadestånd*

Skadestånd på grund av avtalsbrott kan jämkas, om skadeståndet är oskäligt med hänsyn till orsaken till avtalsbrottet, motpartens eventuella medverkan till skadan, avtalsparternas ekonomiska förhållanden, priset på bostaden, den skadevällande partens möjligheter att förutse och hindra uppkomst av skadan samt omständigheterna i övrigt.

Skadestånd som köparen skall betala enligt 35 § kan jämkas i synnerhet om dröjsmålet med betalning eller frånträdandet av köpet beror på betalningssvårigheter som köparen huvudsakligen utan egen förskyllan har råkat i på grund av sjukdom, arbetslöshet eller någon annan särskild omständighet.

##### 39 §

#### *Bostadssammanslutnings rätt att kräva rättelse för köparens räkning*

Den bostadssammanslutning som äger den byggnad där bostaden finns har rätt att för köparens räkning kräva att säljaren avhjälpes fel i bostaden enligt 22 §. Köparen kan dock för hans del förbjuda att talan förs.

##### 40 §

#### *Tiden för väckande av skadeståndstalan i vissa fall*

På detta kapitel grundad talan som gäller

1) saksador på bostaden eller på bostadslösöre huvudsakligen i privat bruk som beror på fel i material som har använts vid byggandet eller ombyggnaden i någon annan beståndsdel av byggnaden, eller

2) saksador som beror på fel i en anordning som ingår i bostadstillbehören, om skadan drabbar egendom i omedelbart brukssamband med anordningen,

skall väckas inom tre år efter det att den som yrkar ersättning fick kännedom om att skadan uppstått och om den skadeståndsskyldige. Talan skall dock väckas inom tio år efter det att den skadeståndsskyldige släppte ut på markna-

den det material eller den beståndsdel eller anordning som har orsakat skadan.

## 41 §

*Förhållandet till andra stadganden om skadestånd*

Stadgandena i detta kapitel begränsar inte den skadelidandes rätt att yrka ersättning enligt skadeståndslagen (412/74), produktansvarslagen (694/90) eller någon annan lag.

## 5 kap.

**Övriga stadganden om ansvaret hos den första säljaren av bostaden och leverantören**

## 1 §

*Bostadssammanslutningens rätt att åberopa byggnadsavtalet*

En bostadssammanslutning har rätt att åberopa innehållet i byggnads- eller ombyggnadsavtalet, även om sammanslutningen inte är part i avtalet och även om sammanslutningens förvaltningsorgan har godkänt avvikelser från avtalet till nackdel för sammanslutningen innan sammanslutningens förvaltning ha övergått till dem som har köpt andelar i sammanslutningen.

## 2 §

*Rätt till skadestånd med stöd av associationsrättsliga stadganden*

Rätten för en bostadssammanslutning och dess delägare eller medlem att kräva skadestånd med stöd av tillämpliga associationsrättsliga stadganden påverkas inte av att det förfarande som ligger till grund för skadeståndsyrkandet har godkänts av ledningen för sammanslutningen innan sammanslutningens förvaltning har övergått till dem som har köpt andelar i sammanslutningen eller av att sammanslutningens förvaltningsorgan innan övergång av sammanslutningens förvaltning till köpare av andelar har beviljat ansvarsfrihet som omfattar förfarandet.

## 3 §

*Den första säljarens ansvar för fel gentemot en senare köpare av bostaden*

Den som köper en bostad har rätt att åberopa stadgandena om fel i 4 kap. gentemot

en sådan säljare som avses i 4 kap. 1 § (*den första säljaren*), även om han har köpt den av tredje man.

Köparen har dock inte sådan rätt

1) i fråga om fel som har uppkommit av skäl som är oberoende av den första säljaren efter det att denne överlätit bostaden vidare,

2) i den mån den första säljaren redan har gottgjort den tidigare ägaren av bostaden för felet,

3) om bostadens tidigare ägare inte enligt 4 kap. 19 och 20 §§ kan åberopa felet på grund av försummad reklamation,

4) till den del yrkandet gäller prisavdrag eller återbetalning av köpesumman och detta beloppet överstiger det som den första säljarens egen avtalspart hade kunnat kräva på samma grund.

## 4 §

*Reklamation*

Köparen förlorar sin rätt att framställa yrkanden enligt 3 §, om han inte anmäler felet till den första säljaren inom skälig tid efter det att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet och fick tillgång till sådana uppgifter om den första säljaren som behövs för att yrkandet skall kunna framställas.

Köparen får dock utan hinder av 1 mom. åberopa ett fel, om

1) den första säljaren, gentemot vilken kravet riktas, har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder,

2) felet består i att bostaden till sina egenskaper inte uppfyller krav som uppställts i stadganden eller föreskrifter som har utfärdats till skydd för hälsan eller egendom, eller

3) felet består i att bostadens egenskaper medför fara för hälsa eller egendom.

## 5 §

*Säkerhetens giltighet till förmån för senare köpare*

En säkerhet enligt 2 kap. 17 §, 19 § eller 4 kap. 3 § gäller också till förmån för en sådan köpare som under den tid säkerheten enligt nämnda stadganden är i kraft har köpt bostaden av tredje man.

## 6 §

*Leverantörens ansvar gentemot bostadsköparen*

Om det föreligger fel i en anordning som hör

till bostaden, får bostadsköparen i enlighet med 5 kap. 31 § (16/94) konsumentskyddslagen på grund av felet rikta krav mot en näringsidkare som i ett tidigare säljled har överlåtit anordningen för återförsäljning eller bostadsproduktion.

Bostadsköparen har dock inte den rätt som anges i 1 mom., om bostadens tidigare ägare på grund av försummad reklamation inte kunde åberopa felet. Försummelse hos den första säljaren begränsar dock inte en senare köparens rätt att åberopa felet.

## 7 §

*Kapitlets tvingande natur*

Ett avtalsvillkor som begränsar de rättigheter som en bostadssammanslutning eller konsument har enligt detta kapitel är ogiltigt.

## 6 kap.

**Köp av begagnad bostad***Allmänna stadganden*

## 1 §

*Kapitlets tillämpningsområde*

Detta kapitel gäller förhållandet mellan säljaren och köparen, när en bostad säljs begagnad.

Kapitlet skall också tillämpas när någon annan än en näringsidkare säljer en bostad för att tas i bruk första gången efter ny- eller ombyggnad.

Om rätten för den som köper en begagnad bostad att på grund av fel i bostaden rikta krav mot den första säljaren stadgas i 5 kap.

## 2 §

*Möjlighet att genom avtalsvillkor avvika från kapitlet*

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, är ett avtalsvillkor som till köparens nackdel avviker från stadgandena i detta kapitel ogiltigt, om inte annat stadgas nedan.

Om säljaren inte är näringsidkare, kan avvikelser från kapitlet göras genom avtal. Om köparen är konsument får dock

1) köparens ställning inte försämrats jämfört med stadgandena i 8-10 och 25 §§, och

2) köparens rättigheter enligt 14-17, 20 och

21 §§ begränsas endast i fråga om omständigheter som är särskilt angivna i avtalet.

## 3 §

*Tillbehör som ingår i köpet*

Anordningar och andra föremål som hör till den normala utrustningen i en bostad och som finns i bostaden när den visas för köparen ingår i köpet, om inte något annat har avtalats.

*Överlåtelse av besittning och dokument samt kostnadsfördelningen och risken vid köp av begagnad bostad*

## 4 §

*Besittningsöverlåtelse och överlåtelse av aktiebrev eller andra dokument*

Säljaren skall vid avtalad tidpunkt överlåta bostaden i köparens besittning samt överlåta aktiebrevet eller andra dokument som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden. Om ingenting annat har avtalats, skall dessa handlingar överlåtas till köparen samtidigt som denne får bostaden i sin besittning.

Säljaren är dock inte skyldig att överlåta bostaden i köparens besittning eller att överlåta de handlingar som avses i 1 mom. förrän denne har betalt köpesumman, om det inte har avtalats att köpesumman eller en del av den skall betalas först senare.

## 5 §

*Kostnaderna för bostaden*

Om inte annat har avtalats, svarar säljaren för

1) sådana regelbundna bolagsvederlag och andra motsvarande avgifter till bostadssammanslutningen som gäller tiden före överlåtelsen av besittningen av bostaden,

2) sådana öriga kostnader för skötsel, underhåll eller förbättring av bostaden som avser tiden före överlåtelsen av besittningen av bostaden, om det är fråga om löpande utgifter på grund av användning av en nyttighet, eller som uppkommer före överlåtelsen av besittningen av bostaden, om det är fråga om utgifter av annat slag, samt för

3) offentlighetsrättsliga avgifter som gäller bostaden, om betalningsskyldigheten uppkommer innan besittningen av bostaden överläts.

Om besittningsöverlåtelsen försenas på

grund av en omständighet på köparens sida, svarar köparen dock för de kostnader som avses i 1 mom. från det överlåtelsen enligt avtalet borde ha skett.

Om bostaden redan vid köp är i köparens besittning, övergår ansvaret för de kostnader som avses i denna paragraf på köparen vid tidpunkten för köpslutet, om inte annat avtals.

Om en ny aktieägares ansvar för att bolagsverderlaget betalas till bostadsaktiebolaget stadgas i lagen om bostadsaktiebolag.

## 6 §

### *Betalning av stämpelskatt*

Om inte något annat har avtalats, svarar köparen för betalningen av den stämpelskatt som eventuellt följer av köpet mellan avtalsparterna.

Om statens rätt att uppbära stämpelskatt av parterna i ett köp stadgas i lagen angående stämpelskatt (662/43).

## 7 §

### *Risken*

Säljaren bär risken för att bostaden före besittningsöverlåtelsen förstörs eller skadas av någon orsak som inte beror på köparen. Om besittningsöverlåtelsen försenas på grund av någon omständighet på köparens sida, bär köparen dock risken för att bostaden, efter det att besittningsöverlåtelsen borde ha skett, förstörs eller skadas av någon orsak som inte beror på säljaren.

Om bostaden är i köparens besittning redan vid köp, övergår risken för bostaden på köparen vid tidpunkten för köpslutet.

Om köparen bär risken och bostaden förstörs eller skadas av någon orsak som inte beror på säljaren, skall köparen trots detta betala köpesumman.

*Påföljder vid dröjsmål med att överlåta köpeobjektet vid köp av begagnad bostad*

## 8 §

### *Rätt att hålla inne betalningen*

Om säljaren vid en tidpunkt då någon del av köpesumman förfaller till betalning befinner sig i dröjsmål med överlåtelsen av besittningen av

bostaden eller av en handling som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, får köparen hålla inne betalningen till dess fullgörelse sker. Också därefter får köparen hålla inne en sådan del av betalningen som behövs som säkerhet för köparens skadeståndskrav på grund av dröjsmålet.

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

## 9 §

### *Hävning av köpet och skadestånd*

Vid säljarens dröjsmål med överlåtelsen av besittningen av bostaden eller en sådan handling som avses i 4 § 1 mom. har köparen

1) rätt att häva köpet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för honom och det inte kan anses vara oskäligt att hävning sker, och  
2) rätt till skadestånd, om inte säljaren visar att dröjsmålet eller skadan inte beror på vårdslöshet på hans sida.

Om säljaren är näringsidkare, har köparen dock rätt att häva köpet och få skadestånd på de grunder som anges i 4 kap. 8 och 11 §§.

Köparen får inte häva köpet på grund av säljarens dröjsmål efter det att han har fått bostaden och de handlingar som avses i 4 § 1 mom. i sin besittning.

## 10 §

### *Hävning på grund av befarat dröjsmål*

Om det på förhand finns vägande skäl att anta att ett dröjsmål som ger rätt till hävning kommer att inträffa, får köparen häva köpet redan innan den avtalade tiden för fullgörelsen är inne.

### *Fel i begagnad bostad*

## 11 §

### *Allmänt stadgande om fel*

En bostad är behäftad med fel, om

- 1) den inte överensstämmer med det som kan anses vara avtalat,
- 2) den inte överensstämmer med de uppgif-

ter som säljaren har lämnat om bostaden före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet,

3) säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om en sådan särskild omständighet som gäller bostaden och som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om med hänsyn till hans möjligheter att upptäcka förhållandet vid den granskning av bostaden som avses i 12 §, säljarens kännedom om de speciella krav som köparen ställt samt omständigheterna i övrigt, under förutsättning att försummelsen kan antas ha inverkat på köpet,

4) den till utrustningen, skicket eller andra egenskaper är avsevärt sämre än köparen med fog hade anledning att förutsätta med hänsyn till bostadens pris och ålder, den normala utrustningsnivån på området, de allmänna kraven på en rimlig boendestandard samt förhållandena i övrigt.

Stadgandena om fel skall på de villkor som anges i 1 mom. 2 och 3 punkten tillämpas också när säljaren har lämnat en oriktig eller vilseledande uppgift om bostadens omgivning eller servicen på området eller, har underlåtit att lämna upplysning om en omständighet beträffande dessa förhållanden som påverkar användningen av bostaden eller dess värde.

Om säljaren är näringsidkare, är bostaden behäftad med fel också när säljaren före köpet har underlåtit att lämna köparen en sådan upplysning om bostaden som han enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet.

## 12 §

### *Förhandsgranskning av bostaden*

Köparen får inte som fel åberopa en omständighet som han måste antas ha känt till vid köpslutet.

Om köparen före köpet har granskat bostaden eller utan godtagbar anledning har underlåtit att utnyttja den möjlighet till granskning som säljaren har erbjudit, får köparen inte som fel åberopa omständigheter som han borde ha märkt vid granskningen.

Köparen är inte utan säljarens uppmaning eller annan särskild anledning skyldig att kontrollera riktigheten i de uppgifter som säljaren har lämnat eller att utsträcka granskningen av bostaden till omständigheter som kan undersö-

kas endast genom särskilda tekniska åtgärder eller andra arrangemang som avviker från det sedvanliga.

Stadgandena i 1 och 2 mom. tillämpas inte, om köparen inte vid köpslutet kan förutsättas ha insett betydelsen av en sådan omständighet eller, om han har haft anledning att anta att den rättas till innan besittningen av bostaden överläts. Dessa stadganden tillämpas inte heller om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder och inte heller i den mån något annat följer av 19 § i detta kapitel.

## 13 §

### *Avgörande tidpunkt för felbedömningen*

Vad som i 4 kap. 17 § stadgas om avgörande tidpunkt för felbedömning skall också tillämpas på bedömning av fel enligt detta kapitel.

### *Påföljder vid fel i begagnad bostad*

## 14 §

### *Reklamation*

Köparen får inte åberopa ett fel, om han inte anmäler felet till säljaren inom skälig tid efter det att han upptäckte eller borde ha upptäckt felet. Vid bedömning av när ett fel har upptäckts eller borde ha upptäckts, skall den tid anses vara avgörande då köparen insåg eller borde ha insett felets betydelse.

Köparen förlorar sin rätt att åberopa ett fel, om han inte underrättar säljaren felet inom två år efter att han fick bostaden i sin besittning. Vad som sägs i detta moment gäller dock inte om säljaren är näringsidkare.

Köparen får utan hinder av 1 och 2 mom. åberopa ett fel, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

## 15 §

### *Rätt att hålla inne betalningen*

Om bostaden är behäftad med fel får köparen hålla inne den del av köpesumman som är obetald. Köparen får dock inte hålla inne ett belopp som uppenbart överskrider vad han har rätt att kräva på grund av felet.

## 16 §

### *Prisavdrag och hävning av köpet*

Köparen har rätt till ett prisavdrag som



motsvarar felet eller annars är skäligt i förhållande till felet.

Köparen får häva köpet, om felet medför väsentlig olägenhet för honom och någon annan påföljd inte kan anses vara skälig.

Köparen förlorar sin rätt att häva köpet på grund av ett fel, om han inte lämnar säljaren meddelande om hävning inom skälig tid efter det att det har blivit uppenbart att förutsättningar för hävning föreligger. Köparens försummelse har dock inte denna verkan, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

Om säljaren är näringsidkare, har köparen rätt att häva köpet på de villkor som nämns i 4 kap. 25 §.

## 17 §

*Skadestånd på grund av fel*

Köparen har rätt till ersättning för skada som han lider på grund av fel i bostaden, om inte säljaren visar att felet inte beror på vårdslöshet på hans sida.

Om säljaren är näringsidkare, har köparen rätt till skadestånd på de villkor som nämns i 4 kap. 26 § 1 och 2 mom.

## 18 §

*Näringsidkares ansvar för reparations- och förbättringsarbeten i bostaden*

Om säljaren är näringsidkare och reparations- eller förbättringsarbeten har utförts i bostaden genom hans försorg före köpslutet, gäller för säljarens ansvar gentemot köparen i fråga om dessa arbeten vad som i 8 kap. konsumentskyddslagen stadgas om uppdragstagarens ansvar för sin prestation gentemot beställaren

## 19 §

*Köparens ställning vid vårdslöshet hos vardera parten*

Om köparen åberopar en omständighet i fråga om vilken säljaren har försummat sin upplysningsskyldighet enligt 11 § och köparen å sin sida har gjort sig skyldig till försummelse eller annan vårdslöshet vid den granskning av bostaden som avses i 12 §, får köparen utan

hinder av 12 § kräva ett prisavdrag som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

*Övriga fel vid köp av begagnad bostad*

## 20 §

*Ekonomiskt fel*

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren före köpet

1) har lämnat köparen oriktig eller vilseledande uppgift om de ekonomiska förpliktelser eller det ekonomiska ansvar som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden, såsom bolagsvederlaget eller den andel av bolagets skulder som hör till de sålda aktierna eller, om bostadssammanslutningens ekonomiska läge, och uppgiften kan antas ha inverkat på köpet, eller

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

Om säljaren är näringsidkare, är köpeobjektet oberoende av 1 mom. 2 punkten alltid behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren har underlåtit att lämna köparen upplysning om en sådan omständighet som avses i 1 mom. 1 punkten och som han enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder borde ha lämnat, och försummelsen kan antas ha inverkat på köpet.

Om ett ekonomiskt fel föreligger, tillämpas vad som ovan i detta kapitel stadgas om fel.

## 21 §

*Rättsligt fel*

Köpeobjektet är behäftat med ett rättsligt fel, om tredje man äger det eller en del av det eller har panträtt eller någon annan rätt i det, och det inte följer av avtalet att köparen skall ta emot köpeobjektet med de begränsningar som tredje mans rätt medför. Köparen kan också göra gällande påföljder av ett rättsligt fel, om tredje man påstår att han har en sådan rätt som avses ovan och det finns sannolika skäl för påståendet.

Om inte säljaren utan dröjsmål ser till att tredje mans rätt upphör, får köparen häva köpet eller, om felet inte är väsentligt, kräva motsvarande prisavdrag. Vad som i 14 § 1 och 3 mom. stadgas om reklamation samt i 15 § om rätten att hålla inne betalning tillämpas också om köpeobjektet är behäftat med ett rättslig fel.

Om ett rättsligt fel förelåg vid köpslutet, har köparen rätt till skadestånd, om han inte kände till och inte heller borde ha känt till felet. Om felet har uppkommit efter köpslutet, har köparen rätt till skadestånd, om inte säljaren visar att felet eller skadan inte beror på hans förfarande.

*Köparens skyldigheter och påföljder vid köparens avtalsbrott vid köp av begagnad bostad*

22 §

*Betalning av köpesumman*

Om inte något annat har avtalats, skall köparen, efter att ha fått skäligen möjlighet att granska bostaden och aktiebrevet eller övriga handlingar som bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden, betala köpesumman samtidigt som han får bostaden och handlingarna i sin besittning.

23 §

*Dröjsmålsränta*

Vid köparens dröjsmål med betalningen av köpesumman har säljaren rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen.

24 §

*Säljarens rätt att häva köpet*

Säljaren får häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen, om avtalsbrottet är väsentligt.

Om säljaren har förelagt köparen en bestämd tilläggstid för betalningen och den inte är oskäligt kort, får säljaren även häva köpet om köparen inte betalar inom tilläggstiden. Medan tilläggstiden löper får säljaren häva köpet endast om köparen meddelar att han inte kommer att betala inom denna tid.

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att aktiebrevet eller andra handlingar som

bekräftar ägande- eller besittningsrätten till bostaden har överlämnats till köparen.

Säljaren får inte häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen efter det att den försenade betalningen jämte ränta har erlagts.

25 §

*Säljarens rätt till skadestånd*

Säljaren har rätt till ersättning för den skada som han lider genom köparens dröjsmål med betalningen, om inte köparen visar att dröjsmålet beror på ett stadgande i lag, avbrott i den allmänna samfärdseln eller betalningsrörelsen eller något annat liknande hinder som köparen inte skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande köparens skadeståndsskyldighet vad som stadgas i 4 kap. 35 § 1 och 2 mom.

26 §

*Frånträdande*

Om säljaren är näringsidkare och köparen konsument, gäller beträffande frånträdande av ett köp vad som stadgas i 4 kap. 32 §. Köparens skadeståndsskyldighet med anledning av att köpet frånträds bestäms härvid i enlighet med 4 kap. 35 § 1 och 2 mom.

*Övriga stadganden om köp av begagnad bostad*

27 §

*Uppgifter av andra än säljaren*

Stadgandena om säljarens ansvar för de uppgifter som han har lämnat eller låtit bli att lämna före köpslutet tillämpas också, om uppgifter har lämnats eller upplysningsplikten har försummats av säljarens fastighetsmäklare, och även om de uppgifter som har lämnats av säljaren eller hans företrädare ingår i ett disponentintyg eller annars härrör från en företrädare för den sammanslutning vars aktier eller andra andelar köpet gäller.

Om fastighetsmäklarens skadeståndsansvar stadgas i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Om skadeståndsansvaret för den samman-

slutning som avses i 1 mom. samt dess företrädare stadgas i 7 kap.

## 28 §

*Kompletterande stadganden om hävning av köp*

Om köpet hävs, skall säljaren återbetala den del av köpesumman som han har fått och betala ränta på beloppet enligt den räntesats som anges i 3 § 2 mom. räntelagen från den dag då han tog emot betalningen. Om köparen har fått bostaden eller de handlingar som avses i 4 § 1 mom. i sin besittning, skall han återlämna dem till säljaren.

Om köpet hävs efter att bostaden har överlåtit i köparens besittning och köparen kan anses ha haft väsentlig nytta av att ha använt bostaden, skall han betala säljaren en skälig ersättning för detta. Om köparen häver köpet skall, när ersättningen bestäms, hänsyn tas till den olägenhet som köparen har vållats genom det avtalsbrott som ligger till grund för hävningen samt omständigheterna i övrigt.

Om köparen har lagt ned nödvändiga eller nyttiga kostnader på bostaden, skall säljaren vid hävning av köpet betala köparen en skälig ersättning för dem.

Om bostadens skick under den tid som köparen har haft den i sin besittning har försämrats mera än vad som kan anses vara normalt slitage eller om bostaden under denna tid har skadats på grund av vårdslöshet på köparens sida, får köparen inte häva köpet, om han inte ersätter säljaren för denna värdeminskning.

## 29 §

*Jämkning av skadestånd*

Vad som i 4 kap. 38 § stadgas om jämkning av skadestånd skall också tillämpas på skadestånd enligt detta kapitel.

## 7 kap.

**Särskilda stadganden***Säljarens regressrätt*

## 1 §

*Regressrätt på grund av uppgifter som en företrädare för bostadssammanslutningen har lämnat*

Om säljaren av en bostad har blivit ansvarig

för ett fel på grund av en uppgift som har ingått i ett disponentintyg som säljaren har lämnat köparen eller som annars härrör från en företrädare för den sammanslutning vars aktier eller andelar köpet gäller, har säljaren rätt till skadestånd av sammanslutningen eller personen i fråga, om denna inte visar att vårdslöshet inte har förekommit när intyget eller uppgiften lämnades till säljaren.

Om säljaren eller hans företrädare har varit vårdslös när han lämnade köparen intyget eller uppgiften, kan skadeståndet jämkas enligt vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

## 2 §

*Regressrätt på grund av fel vid byggandet*

Om säljaren av en bostad på basis av denna lag har blivit ansvarig för ett sådant fel i bostaden som beror på ett fel av den som har utfört byggnads- eller ombyggnadsarbetet eller av en entreprenör eller annan näringsidkare som har deltagit i arbetet eller planeringen av det, har säljaren rätt att få ersättning av en sådan näringsidkare för den skada som han har lidit, oberoende av om säljaren står i avtalsförhållande till näringsidkaren eller inte.

Om det är fråga om fel i det material som har använts vid byggandet eller ombyggnaden eller i en anordning som hör till bostaden, har säljaren motsvarande rätt att få ersättning av den som har tillverkat eller importerat det felaktiga materialet eller den felaktiga anordningen, eller när felet beror på en senare återförsäljares förfarande, av återförsäljaren. Om säljaren av en bostad har blivit skyldig att ersätta en sakskada som har orsakats av fel i materialet eller i en anordning, övergår den skadelidandes rätt till ersättning enligt produktansvarslagen (649/90) till motsvarande del på säljaren.

Om orsakerna till felet i bostaden eller till den skada som har uppstått genom felet kan hänföras till ansvarsområdet för flera än en person som avses i 1 eller 2 mom., skall vars och ens skadeståndsskyldighet bestämmas enligt vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

*Behandling av tvister*

## 3 §

*Villkor som gäller skiljeförfarande*

Ett villkor enligt vilket en tvist mellan en

näringsidkare och en konsument skall behandlas genom skiljeförfarande binder inte konsumenten, om villkoret är en del av ett avtal som ingåtts innan tvisten uppstått.

## 4 §

*Forumstadgande*

I tvistemål mellan en konsument och en näringsidkare kan konsumenten väcka talan även vid den allmänna underrätt inom vars domkrets han är bosatt.

## 8 kap.

**Ikraftträdande**

## 1 §

*Ikraftträdelsestadgande*

Denna lag träder i kraft den

19 .  
Åtgärder som verkställigheten av lagen försätter får vidtas innan den träder i kraft.

## 2 §

*Tillämpningsstadgande*

Stadgandena i 2 kap. tillämpas inte, om aktier i bolaget i fråga har börjat bjudas ut till försäljning innan denna lag träder i kraft.

Stadgandena i 3 kap. tillämpas inte på anbud som har givits eller avtal om handpenning som har ingåtts innan denna lag träder i kraft.

Stadgandena i 4 och 6 kap. tillämpas inte på avtal som har ingåtts innan denna lag träder i kraft.

Stadgandena i 5 kap. 3 och 4 §§ tillämpas inte, om den mot vilken yrkandet riktas har sålt bostaden innan denna lag träder i kraft. Stadgandena i 5 kap. 6 § tillämpas inte på ett yrkande av en sådan köpare som inte kan åberopa 5 kap. 31 § konsumentskyddslagen, om den mot vilken yrkandet riktas har sålt anordningen vidare innan denna lag träder i kraft.

Stadgandena i 7 kap. tillämpas inte på ett yrkande vars grund har uppstått innan lagen träder i kraft.

## 2.

**Lag****om ändring av lagen om konsumentklagonämnden**

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* 9 § 2 mom. lagen den 20 januari 1978 om konsumentklagonämnden (42/78),  
*ändras* 1 § 1 mom. och 2 mom. 1 punkten, 2 § 2 mom., 3 §, i 5 § 1 mom. det inledande stycket samt 3 punkten och 2 mom samt 6 § 2 mom. och 8 §,

av dessa lagrum 1 § 1 mom. och 2 mom. 1 punkten sådana de lyder i lag av den 5 januari 1994 (20/94), 2 § 2 mom. sådan den lyder i lag av den 9 augusti 1985 (703/85) och i 5 § 1 mom. det inledande stycket samt 3 punkten sådana de lyder i lag av den 26 mars 1993 (286/93), samt *fogas* till lagen nya 1 a och 9 a-9 c §§ som följer:

## 1 §

Konsumentklagonämnden har till uppgift att

1) att ge rekommendationer om hur tvister mellan näringsidkare och konsumenter skall avgöras i enskilda ärenden som gäller avtal om konsumtionsnyttigheter eller annat i anslutning till anskaffning av konsumtionsnyttigheter och som av konsumenterna förs till nämnden för behandling,

2) ge rekommendationer i enskilda tvistemål

som gäller köp av bostäder, köpeanbud på bostäder eller avtal om handpenning för bostäder som konsumenter eller enskilda personer som säljer eller erbjuder bostäder till försäljning för in till nämnden för behandling och

3) ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller frigörande av säkerhet enligt 2 kap. 17 § och 4 kap. 3 § lagen om bostadsköp ( / ) oberoende av vem av parterna i tvisten som för ärendet till nämnden för behandling.

Nämndens behörighet omfattar dock inte

1) ärenden som gäller överlåtelse av en i lagen om bostadsrättsbostäder (650/90) avsedd bostadsrätt eller av en fastighet som inte är avsedd som bostad eller fritidsbostad, om svaranden är någon annan näringsidkare än en fastighetsmäklare,

#### 1 a §

Konsumentklagonämnden har en allmän avdelning och en avdelning för bostadsköp.

Avdelningen för bostadsköp skall behandla avtal som avses i 1 § 1 mom. 2 och 3 punkten och i konsumentskyddslagens 9 kap. (16/94), uppdrag enligt 1 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/88) och ärenden som gäller fastighetsmäklares och bostadsförmedlares prestationer. Dessutom skall avdelningen för bostadsköp behandla ärenden som gäller utlåtanden i frågor som nämns ovan.

Allmänna avdelningen skall behandla de ärenden som hör till konsumentklagonämndens behörighet och som inte avses i 2 mom.

#### 2 §

Minst fem av nämndens medlemmar förordnas till ordförande för sektion. Två av dessa förordnas till nämndens vice ordförande så att den ena är verksam vid allmänna avdelningen och den andra vid avdelningen för bostadsköp. Avgår eller avlider ordförande eller annan medlem under sin mandatperiod, skall en annan person förordnas i hans ställe för den återstående tiden.

#### 3 §

Konsumentklagonämndens ordförande och vice ordförande skall ha avlagt juris kandidatexamen och vara väl insatta i konsumentfrågor samt dessutom förtrogna med domarvärv eller med rättsområden som är viktiga vid nämndens verksamhet. Medlemmarna skall vara förtrogna med konsumentfrågor.

Nämndens ordförande, vice ordförande och sektionernas ordförande skall vara personer som inte kan anses företräda näringsidkar- eller konsumentintressen. I nämnden skall konsumenter och näringsidkare vara företrädna. Olika samhällsåskådningar skall vara opartiskt företrädna i nämnden.

#### 5 §

Ärendena behandlas i avdelningens plenum

eller sektioner. Konsumentklagonämndens ordförande och sekreterare vardera ensam samt en föredragande vid nämnden tillsammans med ordföranden för en sektion kan dock under de förutsättningar som närmare bestäms i arbetsordningen genom förenklat förfarande avgöra ett ärende,

3) om det beträffande tvistefrågan finns ett sådant tidigare avgörande av plenum eller sektion på basis av vilket nämndens ståndpunkt i samma tvistefråga har klargjorts, eller

Vid avdelningens plenum skall principiellt viktiga ärenden behandlas. Om ärenden som skall behandlas vid avdelningens plenum stadgas genom förordning. I avdelningens plenum deltar nämndens ordförande, den vice ordförande som är verksam vid avdelningen samt sju medlemmar, som utses av statsrådet. Plenum är beslutfört när ordförande eller vice ordförande samt minst fyra medlemmar är närvarande.

#### 6 §

Beslut av konsumentklagonämnden är inte verkställbara och har inte samma rättsverklningar som en dom. Behandling i nämnden utgör inget hinder för att ärendet förs till allmän underrätt för behandling.

#### 8 §

Konsumentklagonämnden har rätt att höra sakkunniga, inhämta utlåtanden och utredningar samt förrätta syn. Om de avgifter som skall betalas för utlåtanden och om förrättande av syn stadgas närmare genom förordning.

#### 9 a §

Om konsumentklagonämndens avdelning för bostadsköp har gett en rekommendation som till sina viktigaste delar går emot en fastighetsmäklare, bostadsförmedlare eller den som i sin näringsverksamhet har varit part i köpet, skall avdelningen i sin rekommendation nämna hur stora kostnader staten har åsamkats genom att utlåtanden och utredningar i saken har inhämtats samt syn har förrättats.

Om en i 1 mom. avsedd part för vilken avdelningens rekommendation är negativ inte har följt rekommendationen och sedan förlorar en rättegång i samma ärende, skall domstolen ålägga honom att ersätta staten för kostnader-

na enligt 1 mom. Domstolen kan låta bli att döma ut ersättning eller sätta ned beloppet, om ersättningskyldigheten med hänsyn till de omständigheter som har kommit fram i saken är oskälig eller om det har funnits grundad anledning till rättegång.

9 b §

Parterna svarar själva för de kostnader som behandlingen av ärendet i konsumentklagomämnden har medfört. Nämndens avdelning för bostadsköp kan dock på särskilda grunder rekommendera att dessa kostnader skall ersättas motparten.

Ersättning enligt 1 mom. som avdelningen för bostadsköp rekommenderar skall, om ärendet behandlas av domstol, jämsställas med rättegångskostnader enligt 21 kap. rättegångsbalken.

9 c §

Den tidsfrist som anges i 18 kap. 9 § handelsbalken anses inte löpa under den tid då ärendet som gäller fastighetsmäklarens eller bostadsförmedlarens prestation är anhängigt vid nämndens avdelning för bostadsköp.

Talan i ärendet får väckas vid domstol inom sex månader efter att nämndens avdelning för bostadsköp har meddelat sitt beslut, även om tidsfristen enligt 1 mom. löper ut tidigare än detta.

\_\_\_\_\_

Denna lag träder i kraft den  
199 .

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

Helsingfors den 4 mars 1994

\_\_\_\_\_  
**Republikens President**  
**MARTTI AHTISAARI**

Justitieminister *Hannele Pokka*



## 2.

**Lag****om ändring av lagen om konsumentklagonämnden**

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* 9 § 2 mom. lagen den 20 januari 1978 om konsumentklagonämnden (42/78),  
*ändras* 1 § 1 mom. och 2 mom. 1 punkten, 2 § 2 mom., 3 §, i 5 § 1 mom. det inledande stycket  
samt 3 punkten och 2 mom samt 6 § 2 mom. och 8 §,  
av dessa lagrum 1 § 1 mom. och 2 mom. 1 punkten sådana de lyder i lag av den 5 januari 1994  
(20/94), 2 § 2 mom. sådan den lyder i lag av den 9 augusti 1985 (703/85) och i 5 § 1 mom. det  
inledande stycket samt 3 punkten sådana de lyder i lag av den 26 mars 1993 (286/93), samt  
*fogas* till lagen nya 1 a och 9 a—9 c §§ som följer:

*Gällande lydelse*

## 1 §

Konsumentklagonämnden har till uppgift att ge rekommendationer om hur tvister mellan näringsidkare och konsumenter skall avgöras i enskilda ärenden som gäller avtal om konsumtionsnyttigheter eller annat i anslutning till anskaffning av konsumtionsnyttigheter och som av konsumenterna förs till nämnden för behandling.

Nämndens behörighet omfattar dock inte

1) ärenden som gäller överlåtelse av *bostadsaktier*, bostadsrätter eller fastigheter och i vilka svaranden är någon annan näringsidkare än en fastighetsmäklare,

*Förslagen lydelse*

## 1 §

*Konsumentklagonämnden har till uppgift att*  
1) *att ge rekommendationer om hur tvister mellan näringsidkare och konsumenter skall avgöras i enskilda ärenden som gäller avtal om konsumtionsnyttigheter eller annat i anslutning till anskaffning av konsumtionsnyttigheter och som av konsumenterna förs till nämnden för behandling,*

2) *ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller köp av bostäder, köpeanbud på bostäder eller avtal om handpenning för bostäder som konsumenter eller enskilda personer som säljer eller erbjuder bostäder till försäljning för in till nämnden för behandling och*

3) *ge rekommendationer i enskilda tvistemål som gäller frigörande av säkerhet enligt 2 kap. 17 § och 4 kap. 3 § lagen om bostadsköp ( / ) oberoende av vem av parterna i tvisten som för ärendet till nämnden för behandling.*

Nämndens behörighet omfattar dock inte

1) ärenden som gäller överlåtelse av *en i lagen om bostadsrättsbostäder (650/90) avsedd bostadsrätt eller av en fastighet som inte är avsedd som bostad eller fritidsbostad, om svaranden är någon annan näringsidkare än en fastighetsmäklare,*

## 1 a §

*Konsumentklagonämnden har en allmän avdelning och en avdelning för bostadsköp.*

*Avdelningen för bostadsköp skall behandla avtal som avses i 1 § 1 mom. 2 och 3 punkten*

## Gällande lydelse

## 2 §

Minst tre av nämndens medlemmar förordnas till ordförande för sektion. En av dessa förordnas till nämndens viceordförande. Avgår eller avlider ordförande eller annan medlem under sin mandattid, skall i hans ställe förordnas någon annan för den återstående tiden.

## 3 §

Konsumentklagonämndens ordförande och viceordförande skall ha avlagt juris kandidatexamen och vara förtrogna med domarvärv. Ordföranden och de övriga medlemmarna skall vara förtrogna med konsumentärenden.

Konsumentklagonämndens ordförande och ordförandena för sektionerna skall vara personer som icke kan anses företräda näringsidkar eller konsumentintressen. I nämnden skall *lön- tagarna, konsumenterna, handeln, lantbruket och industrin* vara företrädde. Olika samhällsaskådningar bör vara opartiskt företrädde i nämnden.

## 5 §

De ärenden som anges i 1 § behandlas i konsumentklagonämndens plenum eller sektioner. Konsumentklagonämndens ordförande och sekreterare vardera ensam samt en föredragande vid nämnden tillsammans med ordföranden för en sektion kan dock under de förutsättningar som närmare bestäms i arbetsordningen genom förenklat förfarande avgöra ett ärende,

3) om det beträffande tvistefrågan finns ett sådant tidigare avgörande av konsumentkalgo-

## Föreslagen lydelse

och i konsumentskyddslagens 9 kap. (16/94), uppdrag enligt 1 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/88) och ärenden som gäller fastighetsmäklares och bostadsförmedlares prestationer. Dessutom skall avdelningen för bostadsköp behandla ärenden som gäller utlåten i frågor som nämns ovan.

Allmänna avdelningen skall behandla de ärenden som hör till konsumentklagonämndens behörighet och som inte avses i 2 mom.

## 2 §

Minst fem av nämndens medlemmar förordnas till ordförande för sektion. Två av dessa förordnas till nämndens vice ordförande så att den ena är verksam vid allmänna avdelningen och den andra vid avdelningen för bostadsköp. Avgår eller avlider ordförande eller annan medlem under sin mandatperiod, skall en annan person förordnas i hans ställe för den återstående tiden.

## 3 §

Konsumentklagonämndens ordförande och vice ordförande skall ha avlagt juris kandidatexamen och vara väl insatta i konsumentfrågor samt dessutom förtrogna med domarvärv eller med rättsområden som är viktiga vid nämndens verksamhet. Medlemmarna skall vara förtrogna med konsumentfrågor.

Nämndens ordförande, vice ordförande och sektionernas ordförande skall vara personer som inte kan anses företräda näringsidkar eller konsumentintressen. I nämnden skall *konsumenter och näringsidkare* vara företrädde. Olika samhällsaskådningar skall vara opartiskt företrädde i nämnden.

## 5 §

Ärendena behandlas i avdelningens plenum eller sektioner. Konsumentklagonämndens ordförande och sekreterare vardera ensam samt en föredragande vid nämnden tillsammans med ordföranden för en sektion kan dock under de förutsättningar som närmare bestäms i arbetsordningen genom förenklat förfarande avgöra ett ärende,

3) om det beträffande tvistefrågan finns ett sådant tidigare avgörande av plenum eller

*Gällande lydelse*

nämndens plenum eller sektion på basis av vilket nämndens ståndpunkt i samma tvistefråga har klargjorts, eller

I plenum skall principiellt viktiga ärenden behandlas. Angående de ärenden som skall behandlas i plenum stadgas genom förordning. I plenum deltagar nämndens ordförande och viceordförande samt sju medlemmar, som statsrådet utser. Plenum är beslutfört, då ordföranden eller viceordföranden och minst fyra andra medlemmar är närvarande.

## 6 §

Beslut av konsumentklagonämnden är icke verkställbart. Part kan bringa ärenden som behandlats i nämnden till allmän underrätts prövning.

## 8 §

Konsumentklagonämnden har rätt att höra sakkunniga och införskaffa utlåtanden. För utlåtandena betalas ersättning i enlighet med vad genom förordning närmare stadgas.

*Föreslagen lydelse*

sektion på basis av vilket nämndens ståndpunkt i samma tvistefråga har klargjorts, eller

*Vid avdelningens* plenum skall principiellt viktiga ärenden behandlas. *Om* ärenden som skall behandlas *vid avdelningens* plenum stadgas genom förordning. I *avdelningens* plenum *deltar* nämndens ordförande, *den vice ordförande som är verksam vid avdelningen* samt sju medlemmar, som *utses av* statsrådet. Plenum är beslutfört *när* ordförande eller *vice ordförande* samt minst fyra medlemmar är närvarande.

## 6 §

Beslut av konsumentklagonämnden är *inte* verkställbara och har *inte samma* rättsverkningar som en dom. *Behandling i nämnden utgör inget hinder för att ärendet förs till allmän underrätt för behandling.*

## 8 §

Konsumentklagonämnden har rätt att höra sakkunniga, *inhämta* utlåtanden och *utredningar samt förrätta syn.* *Om de avgifter som skall betalas för utlåtanden och om förrättande av syn stadgas närmare genom förordning.*

## 9§

*Parterna svarar själva för de kostnader som behandlingen vid nämnden medfört.*

(2 mom. upphävs)

## 9 a §

*Om konsumentklagonämndens avdelning för bostadsköp har gett en rekommendation som till sina viktigaste delar går emot en fastighetsmäklare, bostadsförmedlare eller den som i sin näringsverksamhet har varit part i köpet, skall avdelningen i sin rekommendation nämna hur stora kostnader staten har åsamkats genom att utlåtanden och utredningar i saken har inhämtats samt syn har förrättats.*

*Om en i 1 mom. avsedd part för vilken avdelningens rekommendation är negativ inte har följt rekommendationen och sedan förlorar en rättegång i samma ärende, skall domstolen ålägga honom att ersätta staten för kostnaderna enligt 1 mom. Domstolen kan låta bli att döma ut ersättning eller sätta ned beloppet, om ersätt-*

## Gällande lydelse

## Föreslagen lydelse

ningsskyldigheten med hänsyn till de omständigheter som har kommit fram i saken är oskälig eller om det har funnits grundad anledning till rättegång.

## 9 b §

Parterna svarar själva för de kostnader som behandlingen av ärendet i konsumentklagonämnden har medfört. Nämndens avdelning för bostadsköp kan dock på särskilda grunder rekommendera att dessa kostnader skall ersättas motparten.

Ersättning enligt 1 mom. som avdelningen för bostadsköp rekommenderar skall, om ärendet behandlas av domstol, jämsställas med rättegångskostnader enligt 21 kap. rättegångsbalken.

## 9 c §

Den tidsfrist som anges i 18 kap. 9 § handelsbalken anses inte löpa under den tid då ärendet som gäller fastighetsmäklarens eller bostadsförmedlarens prestation är anhängigt vid nämndens avdelning för bostadsköp.

Talan i ärendet får väckas vid domstol inom sex månader efter att nämndens avdelning för bostadsköp har meddelat sitt beslut, även om tidsfristen enligt 1 mom. löper ut tidigare än detta.

---

Denna lag träder i kraft den

19

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

---

## Förordning om bostadsköp

På föredragning av justitieministern stadgas med stöd av lagen om bostadsköp ( / ):

### 1 §

*Maximibeloppet av handpenning som kan gå förlorad och av gottgörelse*

Den övre gräns för det penningbelopp som anbudsgivaren kan förlora eller säljaren kan bli tvungen att betala som gottgörelse enligt 3 kap. 6 § 1 mom. lagen om bostadsköp är 35 000 mark.

### 2 §

*Skyddsdokument*

Skyddsdokument enligt 2 kap. 3 § bostadsköplagen är

- 1) stiftelseurkunden för ett aktiebolag och bolagsordningen jämte ändringar,
- 2) handelsregisterutdrag för bolaget,
- 3) utredning över att bolagets aktiekapital har betalats,
- 4) bolagets ekonomiplan samt kreditgivarnas meddelanden om de krediter som de har beviljat,
- 5) utredning över ägande- och besittningsrätten till det jordområde på vilket byggnaderna uppförs eller på vilket den byggnad står som är föremål för ombyggnad,
- 6) utredning över de servitut, gravationer och andra rättigheter som gäller fastigheten eller hyresrätten till marken och byggnaderna, inklusive panträtt i den obetalda köpesumman för fastigheten,
- 7) byggnadslov, byggnadsritningar och redogörelse för byggnadssättet,
- 8) entreprenad- eller andra avtal som har slutits i bostadsaktiebolagets namn om byggnad eller ombyggnaden, eller om inget totalentreprenadavtal har slutits, de viktigaste delentreprenadavtalen,
- 9) utredning om de säkerheter som har ställts för fullgörande av ett avtal enligt 8 punkten och säkerhetshandlingarna samt
- 10) utredning om den säkerhet som ställs

enligt 2 kap. 19 § lagen om bostadsköp och säkerhetshandlingarna.

### 3 §

*Ekonomiplanen*

I ekonomiplanen enligt 2 § 4 punkten skall antecknas aktiebolagets

- 1) anskaffnings- eller hyreskostnader för byggnaden och marken,
  - 2) finansiering uppdelad på eget kapital och skulder,
  - 3) förteckning över skuldebrev som är in-tecknade i fastigheten eller, om marken är hyrd i hyresrätten och byggnaderna samt var skuldebrevens finns,
  - 4) krediter och återbetalningsvillkoren för dem samt säkerheterna,
  - 5) förpliktelser som binder bolaget och som bolaget helt eller delvis skall svara för med medel som uppbärs av delägarna,
  - 6) försäkringar och försäkringsgivare samt försäkringssummorna,
  - 7) budget för den räkenskapsperiod som följer efter byggnadsskedet, av vilken den beräknade storleken på bolagsvederlaget framgår,
  - 8) utredning om avtal som slutits eller planeras för skötseln av kommunal teknik, service, renhållning och andra liknande uppgifter samt om de kostnader detta medför för bolaget, samt
  - 9) utredning om aktier eller andelar i andra bolag som har förvärvats eller planeras bli förvärvade till bolaget.
- De stiftande delägarna och bolagets styrelse skall underteckna ekonomiplanen.
- Ekonomiplanen skall göras upp enligt formulär som miljöministeriet fastställer.

### 4 §

*Deponering av vissa skyddsdokument*

Den utredning om byggnadssättet som

nämns i 2 § 7 punkten överläts för förvaring senare än vad som förutsätts i 2 kap. 4 § 2 mom. bostadsköplagen, men dock så snart den är tillgänglig för den stiftande delägaren.

## 5 §

*Skyldighet att anmäla ändringar till den som förvarar skyddsdokumenten*

Den stiftande delägaren skall utan dröjsmål skriftligen underrätta den som förvarar skydds-dokumenten om en ändring i skyddsdokumenten eller i en omständighet som framgår av dokumenten, efter att han har fått kännedom om ändringen. Meddelandet skall precisera vilket skyddsdokument och vilken omständighet ändringen gäller. Den stiftande delägaren skall se till att det skyddsdokument som förvaras rättas i enlighet med ändringen eller att ett nytt skyddsdokument tillställs den som förvarar skyddsdokumenten så snart den stiftande delägaren har tillgång till det.

Om ändring av ekonomiplanen och anmälningar av ändringar stadgas i 2 kap. 9 § lagen om bostadsköp.

## 6 §

*Undantag fråga skyldigheten att anmäla ändringar*

Den stiftande delägaren behöver inte underrätta den som förvarar skyddsdokumenten om sådana ändringar i ovan i 2 § 7 punkten nämnda byggnadsritningar och utredningar om byggnadssättet som grundar sig på tillägs- och ändringsarbeten vilka utförs med samtycke av köparen av en enskild bostadslägenhet och som inte gäller en omständighet som hör till områ-

det för bostadsaktiebolagets underhållsskyldighet.

## 7 §

*Kontrollskyldighet för den som förvarar skyddsdokumenten*

Utöver vad som stadgas i lagen om bostadsköp skall den som förvarar skyddsdokumenten vid mottagandet av handlingarna kontrollera att

- 1) handlingar för vilka ett formulär har fastställts har satts upp i enlighet med det,
- 2) handlingarna, i synnerhet avtal, meddelanden och försäkringar har undertecknats på behörigt sätt,
- 3) handlingarna till innehållet fyller stadgade minimikrav och att
- 4) de uppgifter som lämnas i handlingarna inte inbördes är klart stridiga.

## 8 §

*Minimibelopp på säkerhet för den händelse att en stiftande delägare inte kan fullgöra sin prestationsskyldighet*

Maximibeloppet på det ansvar som avses i 2 kap. 19 § 2 mom. lagen om bostadsköp kan begränsas så att det under säkerhetens hela giltighetstid är 25 procent av de i 2 § 8 punkten ovan avsedda avtalsenliga byggnadskostnaderna som varje kalenderår justeras i enlighet med byggnadskostnadsindex.

## 9 §

*Ikraftträdande*

Denna förordning träder i kraft den

19 .