



# KÖP AV NY BOSTAD

GUIDE FÖR KÖPAREN

© RT 2006

Uppdaterad i maj 2019

(Uppdatering gällande anteckning av äganderätt i det elektroniska registret över aktielägenheter. Om ett bostadsköp har gjorts i ett bostadsbolag vars grund-anmälan gjorts före 1.1.2019, överläts till köparen fortfarande ett aktiebrev som tryckts med säkerhetstryck. 11/2019 har uppdaterats betalningen av överlåtelseskatt.)

Utgivare: Byggnadsindustrin RT rf

Förläggare: Rakennustieto Oy

Text: Kirsi Palviainen

Översättning till svenska: Aveca

Pärmbild: Ullamajja Hänninen / GORILLA

ISBN 978-952-267-312-1 (pdf)

Ombrytning: Susanna Raunio

# TILL LÄSAREN

Byggnadsindustrin RT rf:s medlemsföretag bygger en stor del av bostäderna i Finland. De pålitliga byggföretag, som godkänts som medlemmar av förbundet sätter stor vikt vid omsorgsfullt byggande och kundbelåtenhet. I och med sin långsiktiga verksamhet förstår företagen också väl betydelsen av sitt arbete, ett blivande hem för deras kunder.

I egenskap av ett förbund vill vi också med vår egen insats bidra till ett lyckat bostadsköp. Därför har vi utarbetat den här guiden, som ger köparna och intresserade av bostadsproduktion de viktigaste uppgifterna om köp av ny bostad, köpslut och de första skedena i boendet. Den första upplagan av guiden gavs ut år 2003. Guiden förnyades helt 2006, då lagen om bostadsköp ändrades, och under åren har i guiden gjorts små uppdateringar till följd av författningsändringar.

Guiden finns också i våra hemsidor under adressen [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi), där det också finns annan information av intresse för konsumenterna.

Guiden började utarbetas på initiativ av RT:s husbyggnadsdistrikt i Sydvästra Finland. De båda upplagorna av guiden har skrivits av juristen Kirsi Palviainen från Byggnadsindustrin RT rf.

Kommentarerna till guiden eller delar av denna har getts av bland andra Jukka Kaakkola från Konsumentverket, Simo Koskinen från Rakennus-Koskinen Oy, Pekka Visuri och Juha Anttila från Visura Oy, Marja Salo och Antti Laaksonen från YIT-Yhtymä Oyj, Marja Vanhala från NCC Rakennus Oy, Auli Turunen från Rakennusliike Henry Kataja Oy, Mikko Vuorela från Oy Alfred A. Palmberg Ab, Saini Nousiainen från Rakennusosakeyhtiö Hartela, Markus Heino från Skanska Kodit Oy och Juhani Aspara från Skanska Oy, Johanna Metsä-Tokila från SRV Yhtiöt Oyj samt Reijo S Lehtinen ja Ensio Hakkarainen från Byggnadsindustrin RT rf.

Vi hoppas att guiden skall tjäna dem som behöver information om köp av ny bostad. Ytterligare uppgifter i anslutning till konsumentskydd, lagstiftning och förfaranden finns bland i Konkurrens- och konsumentverkets hemsidor [www.kkv.fi](http://www.kkv.fi) och konsumentrådgivarna i den egna kommunen.



**Rakennusteollisuus**

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

TILL LÄSAREN .....	1
1. INLEDNING TILL KÖP AV NY BOSTAD .....	5
RS-objekt	
2. FÖRHANDSMARKNADSFÖRING .....	6
3. UTREDNINGAR FÖRE KÖPET .....	7
Garantibevis	
Uppgifter om fastigheten	
Tekniska uppgifter	
Ekonomiska uppgifter	
Säljarens bakgrund och referenser	
4. KÖPSLUT .....	9
Avtalspartner	
Köpeobjekt	
Köpeskilling	
Betalning av överföringskatt	
Tidpunkt då bostaden är färdig och överlåtelse av denna	
Överföring av äganderätt till aktier och anteckning i registret över aktielägenheter	
5. AVTAL OM EXTRA ARBETEN OCH ÄNDRINGSARBETEN .....	12
6. REPRESENTANTER FÖR KÖPARNA I BYGGNADSSKEDET .....	13
Kontrollant för byggnadsarbetet	
Revisor	

7. GRANSKNINGAR AV BOSTADEN .....	14
Inflyttningsgranskning	
Årsgranskning	
8. BOLAGSSTÄMMA EFTER DET ATT BYGGNADERNA BLIVIT FÄRDIGA .....	16
9. SÄKERHETER .....	17
Säkerhet för byggnadsskedet	
Säkerhet efter byggnadsskedet	
Innehåll av säkerhet	
Frigörande av säkerhet för byggnadsskedet och efter byggnadsskedet utan samtycke	
Stiftande delägares insolvenssäkerhet	
Speciella situationer, då säkerheter behövs	
10. ANSVAR VID FEL I NY BOSTAD .....	20
Allmänt stadgande om fel	
Fel i uppgifter	
Ekonomiskt fel	
Rättsligt fel	
Reklamation före årsgranskningen	
Reklamation vid årsgranskningen	
Reklamation efter årsgranskningen	
11. PÅFÖLJDER AV FEL .....	25
Tillrättläggande av fel	
Övriga påföljder av fel	
12. UNDERHÅLL AV BOSTADEN OCH BOLAGET .....	27
BOSTADSKÖPETS SKEDEN .....	28



Produktion av Mesta, byggföretag Mesta Kodit Oy

# INLEDNING TILL KÖP AV NY BOSTAD

Om köp av bostadsaktier har stadgats i lagen om bostadsköp. Denna lag skall skydda konsumenten, vilket innebär, att vid köpet har konsumenten minst de rättigheter som bestäms i lagen, om vilka inte giltigt kan avtalas på annat sätt. Lagen innehåller bestämmelser om hur köpet skall göras, aktieköparen skyddas i byggnadsskedet samt om vissa andra frågor.

Ur köparens synvinkel kan köp av ny bostad delas in i två typer. Till salu är så kallade RS-objekt, som säljs redan under byggnadsskedet och för vilka köparen och säljaren till godo har ställt de säkerhetssystem som krävs i lagen om bostadsköp. Dessutom är objekt till salu, som säljs och reserveras med bindande verkan först när byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt alla bolagets byggnader för ibruktagande. Dessa objekt har inte de säkerhetssystem som är obligatoriska för RS-objekt, men säljaren bör också till dessa objekt skaffa en insolvenssäkerhet, som beskrivs på sid. 19. I denna guide behandlas främst köp av RS-objekt.

## RS-objekt

Största delen av nya bostäder säljs redan i byggnadsskedet. För köparna ger detta förfarande vanligtvis möjligheter att planera inredningen redan i god tid före inflyttningen och inom ramen för tidtabellen för byggobjektet och

möjligheterna att låta göra extra arbeten och ändringsarbeten, genom vilka köparen får precis sådana färger och ytmaterial i bostaden som denna önskar.

När det gäller bostäder som säljs i byggnadsskedet bör köparnas intressen skyddas på det sätt som har stadgats i 2 kapitlet lagen om bostadsköp. De viktigaste skyddsbestämmelserna är:

- Köp i byggnadsskedet bör göras skriftligt.
- Säljaren bör ställa de skyddsdocument som krävs i lagen om bostadsköp att förvaras i banken eller länsstyrelsen. Skyddsdocumenten bildar en ram för att objekten verkställs, och de kan bland annat bestå av garantibevis, ekonomiplan, uppgifter om fastigheten, byggnadstillstånd och tillståndsritningar, byggnads-sättsbeskrivningar och specialarbetsbeskrivningar och entreprenadavtal.
- Säljaren bör ställa bolaget och aktieägarna till godo de säkerheter som krävs i lagen om bostadsköp.
- Köparna har rätt att som egna representanter utse en kontrollant för byggarbetet samt en revisor.

I bostadsannonserna skall beteckningen RS-objekt användas om bostadsbolag som omfattas av skyddssystemet.



## 2

# FÖRHANDSMARKNADSFÖRING

Objektet marknadsförs redan innan det kopplas till RS-systemet. Genom förhandsmarknadsföringen vill man ta reda på, om det kommer att finnas efterfrågan på det planerade bostadsobjektet och om de övriga kraven uppfylls för att påbörja objektet. Om objekten annonseras i tidningar, Internet och via andra kanaler, och intresserade köparkandidater gör en för dem icke bindande förhandsreservering.

Efter förhandsmarknadsföringen kan objekten anslutas till RS-systemet och köparen kan besluta, om han vill göra affär. I samband med förhandsreserveringen kan den reserveringsavgift som köparen betalar utgöra högst 4 % av köpeskillingen. Den bör betalas tillbaka till köparen, om han/hon annullerar sin förhandsreservering.



## UTREDNINGAR FÖRE KÖPET

Uppgifter om nya RS-objekt finns i säkerhetsdokumenten och säljbroschyrerna. Säkerhetsdokument är bl.a. bolagsordningen, garantibevisen, ekonomiplanen, dokumenten med uppgifter om fastigheten, byggnadstillståndet och tillståndsritningarna, byggnadssättsbeskrivningarna och entreprenadavtalet.

### Garantibevis

Bolagets stiftande delägare eller försäljaren bör ställa bolaget och köparna till godo de säkerheter som krävs i lagen om bostadsköp. När försäljningen inleds har säljaren ställt en insolvenssäkerhet och säkerhet för byggnadsskedet. Garantihandlingarna hör till säkerhetsdokumenten.

### Uppgifter om fastigheten

Bland säkerhetsdokumenten bör finnas en redovisning, av vilken skall framgå, om bostadsaktiebolaget äger tomt, som bolagets byggnader skall byggas på, eller är det fråga om en arrendetomt. Som redovisning till säkerhetsdokumenten bör bifogas ett lagfartsintyg samt fastighetens åtkomsthandling eller ett arrendeavtal för landområdet eller en annan redovisning över ägar- eller besittningsrätten till landområdet.

### Tekniska uppgifter

Om bostadsobjektets tekniska utförande lämnas uppgifter bland annat i byggnadstillståndsdokumenterna och byggnadssättsbeskrivningarna, som hör till säkerhetsdokumenten. Tillståndshandlingar är byggnadstillståndet och huvudritningarna, i vilka ingår planritning samt grund-, sektions- och fasadritningar. Byggnadssättsbeskrivningen är en beskrivning i huvuddrag, vanligtvis på en eller två

sidor, av det sätt huset byggs på. I beskrivningen finns vanligtvis en kortfattad förklaring exempelvis på grund-, konstruktions-, värme- och ventilationslösningar samt de viktigaste materialen i fasaden och ytorna i lägenheterna.

Köparen får lita på att objektet verkställs på det sätt som han/hon blivit underrättad om, med omsorg och iakttagande av god byggsed. Men obetydliga ändringar är möjliga. Säljaren har rätt att byta lösningar som beskrivs i byggnadssättsbeskrivningen till andra motsvarande. Dessutom är till exempel den gårdsplanering som framgår av planritningen ofta preliminär, vilket kanske syns som en streckad linje i ritningen. Någon form av ändringar blir man kanske tvungen att göra, när man fått se, till exempel hur fällningar på tomten slutligen görs och hur man för övrigt kan få gården till en harmonisk och trivsamt helhet.

### Ekonomiska uppgifter

För varje bolag bör en ekonomiplan uppgöras. I ekonomiplanen informeras bland annat om bolagets anskaffningskostnader, finansiering indelad i eget och främmande kapital, bolagets skulder, bolagets fastighetsinteckningar, försäkringar i byggnadsskedet och budgeten för den räkningsperiod som följer på byggnadsskedet.

Med tanke på köparen är den mest konkreta informationen uppskattade vederlag för den räkningsperiod som följer på byggnadsskedet och uppgifter om bolagets lån från byggnadstiden som återstår att betala. Vederlagen har uppskattats med hjälp av de uppgifter som stod till förfogande vid uppgörandet av ekonomiplanen. Eventuella extra tjänster, som köparna har valt, oförutsedda förändringar i allmänna kostnader eller speciallösningar som bolaget senare tar hand om, kan höja vederlagen, och det har inte varit möjligt att beakta sådana omständigheter i den ekonomiska planen.

Åtgärder som strider mot ekonomiplanen har i regel ingen effekt på bolaget. Efter det att ett enda köp av bolagets aktier gjorts får det i ekonomiplanen angivna totala beloppet på skulderna höjas eller andra ansvar läggas till endast i följande fall:

1. Samtliga aktieägare ger sitt skriftliga samtycke till ändringen.
2. Orsaken till kostnadsstegringen är någon av nedan uppräknade, och i köpebrevet har förbehållits rätten att ändra ekonomiplanen, när de verkställs:
  - ökade byggnadskostnader till följd av lagändring, beslut från myndigheternas sida eller till följd av att byggnadsarbetet har drabbats av ett oväntat eller övermäktigt hinder, på vars grund bolaget enligt byggavtal eller avtal om reparationsbyggande är skyldig att betala det förhöjda priset;
  - en i lag tillåten ändring av penningvärdet tas i beaktande, på vars grund bolaget enligt byggavtal eller avtal om reparationsbyggande är skyldig att betala det höjda priset; eller
  - en ökning av bolagets övriga förpliktelser på grund av lagändring eller beslut från myndigheternas sida, som inte har kunnat beaktas vid utarbetningen av ekonomiplanen.
3. Köparna skall som egna representanter välja en kontrollant och/eller revisor för byggnadsarbetet, vars arvoden och övriga kostnader till följd av deras uppdrag får läggas till bostadsaktiebolagets kostnader, även om de inte har uppskattats eller nämnts i ekonomiplanen.

## Säljarens bakgrund och referenser

Förutom uppgifter om objektet är det också värt för köparen att ta reda på, med vem han/hon tänker göra den största affären i sitt liv. Vissa grunduppgifter om företagen kan fås exempelvis i det företagsdatasystem, som finns i Internet på adressen [www.ytj.fi](http://www.ytj.fi). På adressen kan kontrolleras, om företaget finns i förskottsuppbörds- eller momsregistret och när registreringarna blev gällande.

Byggföretagets eller byggherrens tidigare referenser och flera års verksamhet innebär vanligtvis att man också har för avsikt att stanna en längre tid i branschen. Till exempel representerar medlemsföretagen i Byggnadsindustrin RT rf företag som verkat i branschen en längre tid. Kontaktuppgifter till förbundets medlemsföretag finns i förbundets hemsidor på adressen [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi). Ifall företaget godkänts för införande i kvalitetsregistret Byggnadets Kvalitet BYKVA r.f. (Rakentamisen Laatu RALA ry), kan uppgifterna om företaget, dess referenser samt hur företaget sköter sina förpliktelser i samhället kontrolleras i föreningens hemsidor på adressen [www.rala.fi](http://www.rala.fi).

# 4

## KÖPSLUT

Köp i byggnadsskedet bör göras skriftligt. Vid köpet används vanligtvis Rakennustieto Oy:s köpebrevsblankett. Blanketten har ett heltäckande sakinnehåll, är i enlighet med lagen om bostadsköp och är godkänd av konsumentombudsmannen. Här nedan går vi igenom några av villkoren i köpebrevet.

### Avtalspartner

I punkt 1 i köpebrevet skall avtalsparterna, dvs. säljaren/säljarna och köparen/köparna antecknas.

Ifall köparna är flera än en, och ägarandelarna inte är lika stora, skall önskade ägarandelar övervägas före köpet och antecknas i köpebrevet. Köpebrevet kan inte senare ändras utan extra skattepåföljder.

Vid köp av ny bostad kan till och med ett år eller en längre tid förflyta från uppgörandet av köpebrevet fram till flyttningsdagen. Om köparen flyttar under byggnadstiden skall man minnas att underrätta säljaren om den nya adressen och kontaktuppgifterna för att rater som skall betalas, offerter på extra arbeten och ändringsarbeten och annan eventuell post och kontakter kommer till rätt adress.

### Köpeobjekt

Vid köp av en bostadsaktie utgör bostadsaktierna föremålet för köpet. Juridiskt sett ägs samtliga byggnader av bostadsaktiebolaget. Aktieägarna är delägare i bolaget, för vilka aktieinnehavet medför både rättigheter och skyldigheter. Den viktigaste rättigheten är att förvalta den lägenhet som aktier som innehas av delägare berättigar till. Den viktigaste förpliktelsen är att betala ett vederlag till bolaget, med vilken bolagets utgifter täcks. Om bolagets och delägarens inbördes förhållanden har stadgats i lagen om bostadsaktiebolag.

I bostadens köpebrev antecknas i uppgifterna om objektet namnet på det bostadsaktiebolag, dess O-nummer

och adress, av vilket köparen har för avsikt att förvärva bostadsaktierna. Vidare antecknas bland annat aktienumren på de aktier köparen köper, typ av lägenhet, bo-stads-lägenhetens yta och bostadsvåning, ifall det är fråga om en byggnad med flera våningar. Ifall byggnaden är belägen på en sluttningsstomt, kan köparens lägenhet på ena sidan vara belägen i jämhöjd med marken och på andra sidan på andra våningen.

### Köpeskillning

När man talar om köpeskillingen är **köpeskillning** och **skuldfritt pris** viktiga begrepp. Köpeskillingen är den summa, som köparen betalar till säljaren. Det skuldfria priset däremot betyder köpeskillingen + den andel av bolagets lån som hänför sig till de aktier som säljs.

I samband med priset antecknas numret på det konto, på vilket köpeskillingen skall betalas in samt bankens namn. Ofta har köparen före köpslutet betalat en reserveringsavgift eller handpenning. Detta belopp antecknas i köpebrevet, och det ingår i köpeskillingen.

Enligt lagen om bostadsköp kan avtalas att köpeskillingen förfaller till betalning an efter som projektet blir färdigt. De två sista raterna som antecknats i köpebrevet kan förfalla först när köparen har haft möjlighet att utföra inflyttningsgranskning. Betalningssättet för de rater som förfaller sist till betalning har bestämts i lagen om bostadsköp. Raterna utgör normalt sammanlagt 10 % av köpeskillingen. Om aktierna belastas med mera än 30 % bolagslån på det skuldfria priset skall de rater som förfaller till sist beräknas på ett belopp, som utgör 70 % av det skuldfria priset. Räknerregeln inverkar inte på köpeskillingens belopp, utan bara på, hur stor andel av köpeskillingen förfaller när bostaden blivit färdig. Ju större bolagslån bolaget har, dess större andel av den köpeskillning som köparen betalar till säljaren förfaller först i slutskedet. Uppgifter om förfallodagarna skall antecknas i köpebrevet.



Tilikka Asunto Oy, Helsingin Lapis, YIT-Koti

## Betalning av överföringskatt

Överföringskatten på detta aktieköp skall betalas av köparen.

En anteckning om överföring av äganderätten i Lantmäteriverkets aktiebok kan göras först när en redogörelse om betalningen av överlåtelseskatten har lämnats.

Se aktuell praxis för betalning av överlåtelseskatt på webbplatsen [vero.fi](http://vero.fi) under punkten *överlåtelseskatt*.

Köpare av förstabostad, som avses i lagen om överföringskatt, behöver inte betala överföringskatt. Däremot måste köparen av första bostad göra skattedeklaration för överföringskatten.

## Tidpunkt då bostaden är färdig och överlåtelse av denna

I byggnadsskedets köpebrev antecknas när bostaden blir färdig, vilket anges antingen som uppskattad dag eller så anges när bostaden tidigast blir färdig – senast färdig. Ifall alternativ 1 har antecknats i köpebrevet, dvs. den uppskattade dagen, bör lägenheten överlåtas senast om 30 dagar räknat från den uppskattade dagen. Ifall alternativ

2 har antecknats i köpebrevet, dvs. bostaden blir tidigast – senast färdig, bör bostaden överlåtas tidigast och senast vid den tidpunkt som har antecknats i köpebrevet. I båda fallen bör säljaren senast en månad på förhand meddela vilken dag bostaden blir färdig. Alternativ 3 kryssas för, om bostaden är färdig när den säljs, men bolagets besittande inte har överlåtits.

Bostaden överlåts till köparen, när byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för ibruktagande och köparen har haft möjlighet att granska bostaden. Ifall rater av köpeskillingen eller tillsammans med säljaren överenskomna, färdiga eller förfallna extra arbeten eller ändringsarbeten är obetalda behöver säljaren inte överlåta bostadens nycklar till köparen, ifall annat inte har avtalats.

## Överföring av äganderätt till aktier och anteckning i registret över aktielägenheter

Enligt lagen om bostadsköp får köparen äganderätten till aktierna, när köpeskillingen för dem är betald i sin helhet. Förvararen av skyddsdocumenten anmäler att förvärvet ska registreras i registret över aktielägenheter, när köparen har betalat köpeskillingen och med säljaren överenskomna, färdiga extra arbeten och ändringsarbeten, som förfallit till betalning samt skött övriga i köpebrevet nämnda förpliktelser, som kan jämföras med betalningen av köpeskillingen.

# 5

## AVTAL OM EXTRA ARBETEN OCH ÄNDRINGSARBETEN

I köpeskillingen ingår ofta, dock inte alltid, vissa material- och färgalternativ, bland vilka köparen kan välja exempelvis tapeter, kakel och dörrar till köksskåpen.

Eventuella extra arbeten och tillägsarbeten som skall göras bör skiljas från de alternativ som ingår i köpeskillingen. De beställs och betalas separat. Ofta skall t.ex. inglasning av balkonger samt öppna spisar beställas särskilt, ifall så önskas.

Med en eventuell omnämning i broschyren, "möjlighet till öppen spis reserveras" menar byggföretagen och byggherrarna vanligtvis att i lägenheten finns för en öppen spis en plats, där bottnen har byggts så att den bär en öppen spis. Däremot avses vanligtvis inte med uttrycket att en öppen spis, rökkanaler eller skorsten finns färdigt på plats, utan att man kan beställa dem separat om man vill.

Det lönar sig att tillsammans med säljaren gå igenom möjligheterna till extra arbeten och ändringsarbeten redan före köpet eller i övrigt i ett så tidigt skede som möjligt. På så sätt får köparen reda på vilka ändringar är möjliga och när man senast bör komma överens om dem.

Avtal om extra arbeten och ändringsarbeten kan göras redan vid köpslutet och de kan införas i köpebrevet. Om arbeten som beställs efter köpslutet sluts vanligtvis ett särskilt avtal och arbetena betalas enligt överenskommelse när de har blivit färdiga.

Avtal om extra arbeten och ändringsarbeten sluts med säljaren eller en entreprenör med fullmakt av säljaren. Avtal och anbud i anslutning till dessa skall alltid göras skriftligt. I allmänhet får köparen ett anbud på extra arbeten och ändringsarbeten till fasta priser. Enligt 8 kapitlet 25 § lagen om konsumentskydd är näringsidkare inte skyldig att för kunden specificera prisstrukturen på en tjänst till fast pris. För konsumenterna bör priserna anges inklusive mervärdesskatt.

I byggnadsskedet får köparen inte utan särskild överenskommelse beställa en egen entreprenör till byggplatsen eller material som skall installeras i köparens bostad. När bostaden har blivit färdig och äganderätten har överförts kan köparen göra ändringar i sin lägenhet inom de ramar som har ställts i lagen om bostadsaktiebolag.

# KÖPARENS REPRESENTANTER I BYGGNADSSKEDET

## Kontrollant för byggnadsarbetet

Säljaren ansvarar för att byggnadsprojektet genomförs på vederbörligt sätt och har den personal som behövs för ändamålet. Även köparna är ofta villiga att konkret följa upp hur byggarbetet avancerar. Därför kan säljaren ordna ett besök på byggnadsplatsen, om köparna så önskar. Däremot kan köparna inte fritt besöka byggnadsplatsen när som helst, eftersom passersedlar är i bruk, och på grund av säkerhetsfaktorer har rörligheten på byggnadsplatsen begränsats till arbetarna, varuleverantörerna och andra som deltar i att förverkliga projektet.

Lagen om bostadsköp ger köparna möjlighet att till sin egen representant utse en kontrollant för byggnadsarbetet, som har rätt att besöka byggnadsplatsen och få se uppgifter om aktiebolaget och de stiftande delägarna, såsom bland annat entreprenadavtalet, ritningarna och arbetsställningsbeskrivningarna, som behövs för att följa upp hur arbetet går framåt. Köparna har rätt att välja önskad kontrollant, dock med två begränsningar: kontrollanten bör ha den yrkeskompetens som krävs för uppgiften, och får inte vara i beroendeförhållande till den som utför byggarbetet eller en stiftande delägare.

Kontrollanten har i uppgift att följa upp byggtidtabellen, se efter att arbetsätten och använda material är ändamålsenliga samt att byggnaden blir färdig i enlighet med det avtal som gäller för byggandet.

Kontrollanten kan förhandla med den som utför byggnadsarbetet eller dennas representant och komma med anmärkningar som kontrollanten anser nödvändiga samt ge förslag. Kontrollanten informerar sina observationer till köparna exempelvis skriftligt eller genom att sammankalla aktieägarna till ett möte. Det är aktieköparnas sak att avgöra, om kontrollantens observationer eller anmärkningar ger upphov till åtgärder. Kontrollanten är inte objektets övervakare, och har inte bestäm-

manderätt gentemot bostadssäljaren/byggnadsföretaget eller köparna. Kontrollanten kan inte heller enbart på grund av sin ställning fatta beslut, som är bindande för bolaget eller de enskilda aktieköparna. Mandatperioden för byggnadsarbetets kontrollant varar till slutet av byggnadsskedet.

Oberoende om man väljer en kontrollant eller inte, inverkar det inte på säljarens ansvarsförbindelser.

Om val av kontrollant beslutas vid aktieköparnas möte. Styrelsen för bostadsaktiebolaget under byggnadsskedet kallar till möte, när en fjärdedel av bolagets bostäder är sålda. Kallelsen skickas per rekommenderat brev eller i övrigt bevisligen. Vid köparnas möte berättigar varje en-skild lägenhets aktier till en röst.

Ifall en kontrollant för byggnadsarbetet väljs kan i enlighet med lagen om bostadsköp dennas arvoden och övriga kostnader på grund av arbetet läggas till bostadsaktiebolagets utgifter, även om de inte har beaktats i bolagets ekonomiplan. Senare kommer det an på aktieägarna att betala bostadsaktiebolagets arvode som en utgift. Utgiften hänförs på grund av vederlaget till samtliga delägare, även om de inte har deltagit i valet av kontrollant.

## Revisor

Vid aktieköparnas möte har köparna också rätt att välja en revisor till sin representant. Revisorn har samma befogenheter som bostadsaktiebolagets ordinarie revisor. Revisionsrätten gäller bostadsaktiebolagets konon och förvaltning samt kontot för betalningen av köpeskilling i enlighet med 2 kapitlet 12 § lagen om bostadsköp. Revisorns mandatperiod varar till utgången av den räkenskapsperiod, under vilken byggnadsskedet avslutas.

Revisorns arvode får läggas till bostadsaktiebolagets utgifter på samma sätt som kontrollantens arvode.

# 7

## GRANSKNINGAR AV BOSTADEN

### Inflyttningsgranskning

Innan de två sista i köpebrevet antecknade raterna av köpeskillingen debiteras bör köparen ges möjlighet att bekanta sig med sitt nya hem. Detta kallas inflyttningsgranskning. Säljaren skall meddela att granskning arrangeras. I samband med granskningen får köparen vanligtvis en blankett, i vilken han antecknar eventuella brister och fel, om sådana observeras.

Ifall fel förekommer skall de tillrättläggas före inflyttningen. Enligt lagen om bostadsköp kan säljaren emellertid uppskjuta tillrättläggande av obetydliga fel, som inte är till förfång för boendet, till årsgranskningen, varför man också kan komma överens om tillrättläggande av fel från fall till fall.

Följaktligen är ett syfte med årsgranskningen att dokumentera, i vilket skick bostaden med tanke på de lättgranskade ytorna är, när den har överlåtits till köparen. Fel kan vanligtvis anges ännu på årsgranskningen, men i så fall jämförs det dokument som har uppgjorts vid inflyttningsgranskningen med protokollet för årsgranskningen. Utgående från detta kan man uppskatta, om ett yligt fel som är lätt att märka (repor i parketten, hårfina repor i lavoaren) har uppstått under det år bostaden varit i bruk. I så fall svarar köparen själv för skadan.

### Årsgranskning

I samband med årsgranskningen insamlas felanmälningarna av samtliga bostadsköpare. Årsgranskning ordnas, när 12–15 månader har förflutit från godkännandet av byggnaden för ibruktagande, dvs. efter ca ett års boende. Om det finns flera byggnader i bolaget bör granskningen ordnas för varje byggnads del inom utsatt tid.

Vanligtvis ordnas granskningen så att säljaren skickar till köparna och bostadsaktiebolaget blanketter, i vilka fel-

anmälningarna antecknas. Blanketterna skall returneras till säljaren. Efter detta kommer säljaren och inspekterar felen, tar ställning till dem och tillrättlägger dem.

Enligt lag krävs att säljaren uppgör ett protokoll över granskningen. För protokollet finns inga formella krav. Huvudsaken är att tidpunkten för årsgranskningen, parterna och de anmälda felen framgår av protokollet. Efter granskningen skall protokollet ges till köparen för kommentarer. Tiden för eventuella kommentarer är tre veckor efter delfåendet av protokollet. Under denna tid är det ännu möjligt att komplettera protokollet.

I felsituationer har yttranderätten mellan köparen och bostadsaktiebolaget fördelats enligt underhållsskyldigheten, vilket i allmänhet innebär att köparen anmäler fel som uppdagas i bostadens ytor inomhus i den lägenhet som köparen förvaltar och även fel på gården eller fel i övriga utrymmen, om delägaren enligt bostadsordningen ansvarar för underhållet. Bolaget skall informera om fel som uppdagas i andra delar av byggnaden och i de gårdsområden som hör till bolaget.

Köparen har rätt att anteckna eller låta anteckna i ett protokoll allt som denna betraktar som fel. Vanligtvis antecknar säljaren i samma protokoll sin egen uppfattning om saken, dvs. tar ställning till, om säljaren anser sig ansvara för det som har anmälts som fel. Ifall parterna är av olika åsikt om en viss omständighet skall fallet undersökas på grund av det allmänna stadgandet om fel i lagen om bostadsköp.

Alla fel som kan uppdagas bör anmälas vid årsgranskningen. Efter årsgranskningen ansvarar säljaren inte längre såsom för ett fel för en omständighet, om den skulle ha kunnat observeras. Efter granskningsförfarandet skall felen tillrättläggas.





## BOLAGSSTÄMMA EFTER DET ATT BYGGNADERNA BLIVIT FÄRDIGA

Under byggnadsskedet sköts bolagets förvaltning av en styrelse under byggnadsskedet, som vanligtvis är sammansatt till exempel av byggföretagets eller byggherrens tjänstemän. När byggnaderna är färdiga och köparna har flyttat in ordnas en bolagsstämma.

Mötet kallas vanligtvis mötet för överlåtelse av förvaltningen, eftersom dess betydelse i praktiken är att bolaget överförs från byggföretagets förvaltning till delägarnas egen förvaltning och skötsel. Däremot har mötet för överlåtelse av förvaltningen ingenting att göra till exempel med fastställande av fel.

Till styrelsen kan alljämt också väljas en representant för byggföretaget, ifall denna samtycker till detta. I praktiken fortsätter kanske representanten för byggföretaget i styrelsen, om byggföretaget inte har fått alla aktier sålda i det skede, då förvaltningen överläts.

Mötet hålls vanligtvis ca tre månader efter det att byggnaderna har blivit färdiga. Fram till dess bereds mötesärendena, samlas de handlingar in som skall överlätas till bolaget och de övriga ärendena i anslutning till byggandet finslipas innan delägarförvaltningen tar över. Men i vissa fall kan det gå en längre tid för att ordna mötet, eftersom det på grund av omständigheterna i varje en-skilt fall kan det ta längre tid att ordna bolagsstämma än i genomsnitt.

Vid mötet för överlåtelse av förvaltningen behandlas bland annat följande ärenden:

- Bolagets mellanbokslut och en rapport om verkställigheten av ekonomiplanen framläggs samt revisorernas utlåtanden om dessa avges.
- Uppgifter lämnas om byggarbetets tekniska utförande:
  - Vanligtvis fastställs att byggnadsarbetet är slutfört enligt plan, och de viktigaste delområdena går igenom.
  - Kontrollanten för byggnadsarbetet, ifall en sådan har valts, håller ett anförande.
  - Vidare kan exempelvis bolagets serviceärenden gås igenom och köparnas frågor besvaras.
- För bolaget väljs styrelse och revisorer för den återstående mandatperioden.
- I många bolag frigörs i detta sammanhang också säkerheten för byggnadsskedet och i stället ställs en säkerhet efter byggnadsskedet. Men frigörande av säkerheten hör inte till de ärenden som obligatoriskt bör behandlas på mötet för överlåtelse av förvaltningen.

## SÄKERHETER

I RS-objekten har som trygghet för bolaget och delägarna ställts säkerheter. Systemet har planerats så att i enlighet med lagen om bostadsköp är en av tre säkerheter gällande ända från det första köpet fram till dess att tio år har förflutit från det att byggnaden godkändes för ibruktagande.

### Säkerhet för byggnadsskedet

Enligt lagen om bostadsköp kan säkerheten för byggnadsskedet vara antingen en bankdeposition, bankgaranti eller en för ändamålet lämplig säkerhet. I praktiken är den form av säkerhet som används mest en bankgaranti, som utfärdas av den bank som verkar som RS-bank.

Då försäljningen börjar bör säkerheten utgöra 5 % av byggnadskostnaderna och när försäljningen avancerar, minst 10 % av det totala beloppet på de sålda aktiernas köpeskillning. Ifall bolagets låneandel är över 30 % av det skuldfria priset, betraktas vid beräkningen av säkerhet som köpeskillning ett belopp, som utgör 70 % av det skuldfria priset.

Säkerheten bör frigöras, när förpliktelseerna i enlighet med avtalet om bostadsköp och entreprenadavtalet har uppfyllts. Säljaren ger samtyckena för frigörande till köparna och bolaget för underskrift, när byggnadstillsynsmyndigheterna har gjort granskningen för ibruktagande och byggnaden har godkänts för användning. Delägarna undertecknar samtycket för sin egen bostads del. Som bolagets samtycke ges ett utdrag ur styrelsemötets protokoll, av vilket beslutet om frigörande framgår. Samtyckena kan lämnas vid den bolagsstämma som ordnas när byggnaderna är färdiga, dvs. vid mötet för överlåtandet av förvaltningen eller i övrigt på det sätt som säljaren meddelar. Säljaren levererar samtyckena till säkerhetens förvarare, dvs. vanligtvis till banken, som frigör säkerheterna efter att ha fått dem, när det har förflutit minst tre månader från godkännandet av byggnaden för ibruktagande.

### Säkerhet efter byggnadsskedet

I samband med att säkerheten för byggnadsskedet frigörs ställs i stället en säkerhet efter byggnadsskedet, som till sitt belopp utgör 2 % av köpeskillningen för sålda bostäder. Om andelen av bolagets lån är över 30 % av det skuldfria priset, betraktas vid beräkningen av säkerhet som köpeskillning den summa, som utgör 70 % av det skuldfria priset. Skyldigheten att ställa säkerhet upphör när 15 månader har förflutit från godkännandet av byggnaden för ibruktagande. Typ av säkerhet är vanligtvis en bankgaranti.

Säkerheten bör frigöras, när förpliktelseerna i enlighet med avtalet om bostadsköp och entreprenadavtalet har uppfyllts. Delägarna undertecknar samtycket för sin egen bostads del. Som bolagets samtycke ges ett utdrag ur styrelsemötets protokoll, av vilket beslutet om frigörande framgår. Handlingarna gällande samtycke undertecknas, när årsgranskningen har gjorts och de i samband med granskningen angivna omständigheter, som enligt lagen om bostadsköp kan betraktas som fel, har tillrättalagts.

Samtyckena levereras till säljaren. Säljaren vidarebefordrar samtyckena till den instans som förvarar säkerheten, dvs. i allmänhet en bank, som efter att ha fått samtyckena frigör säkerheterna, när det har förflutit minst 15 månader från godkännandet av byggnaden för ibruktagande, dvs. i praktiken vid samma tidpunkt som eventuella vid årsgranskningen observerade fel har tillrättalagts.

Frigörandet av säkerhet för byggnadsskedet eller efter byggnadsskedet inverkar inte på säljarens ansvar för fel.

### Innehåll av säkerhet

Enligt lagen om bostadsköp får säkerheter inte innehållas utan orsak. Ifall köparna eller bolaget inte frigör säkerheten, är det skäl att utan dröjsmål skriftligen underrätta säljaren om vägran och orsakerna till denna. På så sätt kan säljaren ta ställning till saken och eventuella oklarheter kan redas ut.



Mestän tuotantoa, rakentaja Mesta Kodit Oy

### **Frigörande av säkerhet för byggnadsskedet och efter byggnadsskedet utan samtycke**

Också utan samtycke av köparna och bolaget frigörs säkerheterna senast om 12 månader efter det att årsgranskningar av bolagets samtliga byggnader har utförts och den i 2 kapitlet 23 § lagen om bostadsköp avsedda styrelsen har valts.

Men säkerheterna frigörs inte, om bolaget eller köparen av bostadsaktie motsätter sig frigörandet av säkerheten eller genom ansökan drar ärendet inför konsumenttvistenämnden ([www.kuluttajariita.fi](http://www.kuluttajariita.fi)) eller domstol för avgörande. Den som motsätter sig frigörande bör underätta sitt motstånd till den som beviljat säkerheten eller den depositionsbank, som såsom säkerhet har mottagit en bankdeposition, och till denna delgiva ett intyg av konsumenttvistenämnden eller tingsrätten om att ärendet anhängiggörs, innan den ovan nämnda 12 månaders fristen upphör. I annat fall frigörs säkerheterna.

### **Stiftande delägars insolvenssäkerhet**

En stiftande delägars insolvenssäkerhet ställs redan innan bostadsförsäljningen börjar. Säkerhetsintyget hör till skyddsdocumenten. Säkerheten behöver inte frigöras särskilt, utan den är i kraft 10 år från godkännandet av byggnaden för ibruktagande. Ifall det i bolaget finns flera byggnader som blir färdiga vid olika tidpunkter, räknas säkerhetens giltighet per byggnad alltid från godkännandet för ibruktagande.

I praktiken är insolvenssäkerheten en försäkring, som tecknas i ett försäkringsbolag. På grund av försäkringen

kan med vissa begränsningar och med avdrag av självrisk ersättas fel som observerats efter årsgranskningen, ifall säljaren inte själv är solvent eller andra säkerheter inte står till förfogande. Taket för ersättningar är 25 % av byggnadskostnaderna.

### **Speciella situationer, då säkerheter behövs**

Säkerheter kan behövas, ifall byggandet har avbrutits eller byggnaden är behäftad med ett fel som avses i lagen om bostadsköp, som säljaren inte tillrättalägger eller ersätter, fastän han är skyldig att göra det.

Säkerheten för byggnadsskedet och efter byggnadsskedet utgörs oftast av bankgarantier. Banken överlåter i allmänhet inte en säkerhet eller en del av densamma automatiskt till delägarrens eller bolagets disposition, ifall rätten att disponera säkerheten är oklar. Köparna och bolaget bör i praktiken för banken förete en utredning om rätten att utnyttja säkerheten. I så fall tar en utomstående instans, till exempel en domstol, ställning till, om det gäller ett fel som avses i lagen om bostadsköp. Också konsumenttvistenämnden kan ge en rekommendation i anslutning till meningsskiljaktigheter om säkerheterna.

Insolvenssäkerheten är i praktiken en försäkring. Ifall den behövs, bör man vända sig till det försäkringsbolag som har beviljat försäkringen.

Man bör observera att säkerheterna tryggar byggandet i enlighet med planer och avtal. Däremot kan de inte användas t.ex. för att få extra arbeten och ändringsarbeten utförda eller för förbättring av bolagets eller lägenheternas nivå i jämförelse med det som har överenskomits.

# 10

## ANSVAR VID FEL I NY BOSTAD

Fel i bostaden bedöms enligt det allmänna stadgandet om fel i lagen om bostadsköp. Bostaden bör bland annat motsvara avtalet, de givna uppgifterna, de krav som ställs i författningarna och en vederbörlig nivå med tanke på hälsoaspekter och säkerhet. Bostaden bör vara byggd av ändamålsenligt material, och med yrkesskicklighet och omsorg, med iakttagande av god byggsed.

Nedan informeras om det allmänna stadgandet om fel i lagen om bostadsköp.

### Allmänt stadgande om fel

Enligt det allmänna stadgandet om fel bör bostaden bland annat motsvara avtalet, överensstämma med byggnadsbestämmelserna och vara förverkligad enligt god byggsed. Vid en tolkning av god byggsed granskas i tillägg till byggnadsbestämmelserna till exempel kriterierna i RYL (allmänna kvalitetskrav på byggarbete), där det finns anvisningar om kvalitetskrav och kvalitetsgranskning.

### Fel i uppgifter

Säljaren bör före köpet underrätta köparen om alla väsentliga uppgifter, som kan påverka köpet. Vid köp av ny bostad fås de väsentliga uppgifterna från skyddsdocumenten, inom vars ramar byggobjektet verkställs. Ifall en viss omständighet inte nämns i skyddsdocumenten, har köparen rätt att förmoda att ifråga varande omständighet verkställs normalt med iakttagande av god byggsed.

Ifall bostaden inte överensstämmer med de uppgifter som lämnats före köpet, kan ett fel om köpet förekomma i meddelande. Vid felbedömning beaktas bland annat, om den felaktiga uppgiften kan antas ha påverkat köpet, om köparen kände till de rätta omständigheterna före köpet samt om skada har åsamkats på grund av den felaktiga uppgiften.

### LAG OM BOSTADSKÖP KAPITEL 4, 14 §. ALLMÄNT STADGANDE OM FEL

Bostaden är behäftad med fel, om

1. den inte överensstämmer med det som kan anses vara avtalat;
2. den inte överensstämmer med de krav i bestämmelser eller föreskrifter som byggnaden skulle uppfylla när byggnadstillsynsmyndigheterna godkände den för användning;
3. dess egenskaper vållar eller med fog kan antas vålla men för hälsan;
4. byggandet eller ombyggnaden har inte utförts enligt god byggsed eller med yrkesskicklighet och omsorg;
5. det material som har använts vid byggandet eller ombyggnaden, i den mån parterna inte särskilt har avtalet 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.

### Ekonomiskt fel

Ett ekonomiskt fel är ett slags underart till fel i tillkännagivande. I köpet kan ett ekonomiskt fel förekomma bland annat då köparen före köpet har fått bristfälliga eller vilseledande uppgifter om ekonomiska omständigheter som sammanhänger med innehavet eller användningen av bostaden eller bostadssammanslutningens ekonomiska läge, och uppgiften kan antas ha inverkat på köpet.

#### LAGEN OM BOSTADSKÖP KAPITEL 4, 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 säljaren enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder 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 löparens beslut.

På säljarens ansvar för upplysningar som någon annan än han själv har lämnat eller underlåtit att lämna tillämpas på motsvarande sätt 6 kapitlet 27 §.

#### LAGEN OM BOSTADSKÖP 4 KAP. 27 §. EKONOMISKT FEL

Köpeobjektet är behäftat med ett ekonomiskt fel, om säljaren för 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 bostadsvederlaget eller den del 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 en bostadssammanslutning på vilken 2 kap. i denna lag tillämpas har en sämre ekonomisk ställning när byggnadsfasen 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 åberopa ett ekonomiskt fel, om köparen inte anmäler felet och sina krav på grund av felet inom skälig tid efter det att köparen upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

## LAGEN OM BOSTADSKÖP 4 KAPITLET 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 åberopa ett rättsligt fel, om köparen inte underrättar säljaren om felet och sina krav på grund av felet inom skälig tid efter det att köparen upptäckte felet eller borde ha upptäckt det. Köparens försummelse har dock inte sådan verkan, om säljaren eller någon på säljarens sida har handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder. Bestämmelserna i 19 § 3 momentet ja 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 avhjälps, 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.

## Rättsligt fel

Vid ett rättsligt fel är det fråga om att någon annan instans har rätt till aktierna än aktieägaren. I praktiken skyddas köparna rätt bra genom RS-systemet mot denna typ av fel, och tvister i anslutning till stadgandet förekommer inte just alls.

## Reklamation före årsgranskningen

Fel som eventuellt observeras under den första tiden man bor i en ny bostad skall anmälas till säljaren vid inflyttningsgranskningen och årsgranskningen, och under mellantiden behöver man inte göra anmälningar om mindre fel, som inte är till förfång för boendet. Ifall det förekommer större fel, som eventuellt skadar byggnaden, bör anmälan om dem göras utan dröjsmål.

## Reklamation vid årsgranskningen

Syftet med årsgranskningen är att kartlägga och tillrätta-lägga eventuella fel med en gång. På så sätt kan eventuella reparationer göras alla med en gång per bolag och reparationerna medför så lite besvär som möjligt för köparna. Vid årsgranskningen bör köparen anmäla alla fel som kan observeras. Köparen kan inte längre efter årsgranskningen som fel åberopa en omständighet, som denna borde ha lagt märke till och anmäla denna under förfarandet med årsgranskning.





## Reklamation efter årsgranskningen

Ifall fel, som säljaren ansvarar för i enlighet med lagen om bostadsköp, märks i bostaden efter årsgranskningen, vilket inte varit möjligt att märka vid årsgranskningen, bör köparen göra anmälan om felet till säljaren samt framlägga sina krav på grund av dessa inom skälig tid efter det att köparen märkte felet. Som skälig tid betraktas den tid, inom vilken köparen borde ha upptäckt felet och tagit reda på dess betydelse. Vad man bör tänka på är, när felets verkningar kom fram och av vilken art de då var. Som fel betraktas inte i något som helst fall en omständighet, som köparen har känt till före köpet.

Efter årsgranskningen ansvarar säljaren bara för eventuella dolda fel, som har funnits i byggnaden redan när bostäderna har överlåtits till köparna, men som kommit fram senare. Efter årsgranskningen skall nedanstående lista gås igenom i samband med reklamationer. Ifall svaret på någon av de nedan uppräknade omständigheterna är jakande är säljaren vanligtvis inte ansvarig för en omständighet, som av köparen anmäls som fel:

- Det är fråga om ett fel, som borde ha märkts senast vid årsgranskningen, och reklamation har inte gjorts vid detta tillfälle.
- Efter årsgranskningen har ett fel märkts eller borde ha märkts, som säljaren ansvarar för, men reklamation om felet har inte gjorts inom skälig tid.
- Felet eller reparationsbehovet har uppstått på grund av slitage eller användning av byggnaden, lägenheten eller gårdsområdet, eller på grund av försummelse av drifts- och serviceförpliktelserna.
- Driftsåldern på en byggnadsdel eller -material/apparat eller anläggning är slut. Ifall särskilt avtal inte har slutits om kvaliteten bör de material som har använts vid byggandet till sina egenskaper motsvara normal, god kvalitet.
- Det är fråga om ett fel, som köparen har haft kännedom om före köpet.
- Det har förflutit 10 år sedan avtalsbrottet eller den incident, som låg till grund för skadan eller till att förmånen returnerades.

## PÅFÖLJDER AV FEL

### Tillrättaläggande av fel

Köparen har i regel rätt att kräva att felet tillrättaläggs. Om felet inte kan tillrättaläggas, eller reparation av felet förorsakar oskäligt höga kostnader i jämförelse med felets betydelse för köparen, har säljaren rätt att vägra köparens krav på tillrättaläggande.

Säljaren har rätt att på sin egen bekostnad tillrättalägga ett fel, om han meddelar att han reparerar felet utan dröjsmål efter det att köparen har gjort reklamation på felet. Säljaren har rätt till detta, även om köparen inte kräver tillrättaläggande av felet, utan till exempel prisavdrag eller hävning av köpet.

Av särskilt giltigt skäl har köparen rätt att vägra tillrättaläggande. Ett sådant skäl är till exempel att väsentligt förfång förorsakas av reparation av felet, bostadens värde försämras eller risk föreligger att de kostnader som uppstår för köparen inte blir ersatta. Om köparen utan orsak vägrar godkänna säljarens erbjudande att tillrättalägga felet, kan köparen gå miste om sin rätt att få ersättning till fullt belopp för kostnaderna för felets tillrättaläggande, ifall dessa kostnader blir högre än de skulle ha varit, om säljaren hade reparerat felet.

Säljaren får emellertid inte åberopa att han inte har fått möjlighet att reparera felet, om köparen har låtit reparera felet, och man med beaktande av omständigheterna, inte rimligtvis kan kräva att köparen skulle ha väntat på tillrättaläggandet från säljaren sida. Sådana situationer är exempelvis akuta störningar i värmen eller vattenläckage under veckoslutet.

Säljaren är skyldig att reparera felet inom skälig tid efter det att köparen har anmält felet. Korrigeringen av ett

fel som har märkts före årsgranskningen kan emellertid skjutas upp så att det görs genast efter årsgranskningen. En förutsättning för detta är att det förfång som förorsakas köparen på grund av uppskjutningen är obetydlig och det inte heller i övrigt finns någon särskild orsak till att man tidigare skulle börja med reparationen. Till exempel är själva felet till obetydligt förfång för köparen, men för byggnaden är det av betydelse (till exempel fuktskador). Typiska reparationer, som i samband med årsgranskningen uppskjuts är till exempel reparation av ytliga material, som gropar i golvparketterna, sprickor i kakelplattorna och skråmor i dörrarnas ytor.

Vanligtvis är den primära åtgärden att tillrättalägga felet före prisavdrag eller hävning av köpet.

### Övriga påföljder av fel

#### Prisavdrag

Om tillrättaläggande av felet inte kommer på fråga eller felet inte tillrättaläggs, har köparen rätt till ett prisavdrag som motsvarar felet eller annars är skäligt i förhållande till felet. I praktiken blir man tvungen att fastställa prisavdraget från fall till fall, med beaktande bl.a. av felets betydelse för bostadens bruksvärde, exteriör och bytesvärde.

#### Rätt att hålla inne betalningen

Om bostaden är behäftad med fel har köparen rätt att hålla inne köpeskillingen. Köparen får dock inte hålla inne ett belopp som överskrider vad han har rätt att kräva på grund av felet.

## Skadestånd

Enligt lagen om bostadsköp ansvarar säljaren alltid för direkta skador på grund av fel. Däremot krävs för ersättningskyldigheten av indirekta skador att säljaren har handlat vårdslöst. Som indirekt skada betraktas bland annat en väsentlig förlust av bostadens bruksvärde. Kravet på väsentlig förlust betyder i praktiken att normala årsreparationsarbeten inte i allmänhet medför ersättningspliktig förlust av bruksvärdet.

Säljaren är inte ersättningskyldig enbart på grund av sin ställning, ifall han inte gör sig skyldig till vårdslöshet, för personskada på grund av fel i det material som har använts vid byggandet, inte heller för skada på lösöre, om skadan hänför sig till annan egendom än själva bo-

staden eller till inventarier i bostaden, som huvudsakligen är i privat bruk. På grund av lagen om produktansvar ansvarar tillverkaren för felaktiga material eller produkter. Tillverkarens ansvar är i detta fall så kallat strängt ansvar, som inte beror på vållande.

## Hävning av köp

Den sista påföljden av fel är hävning av köpet. Köparen får häva köpet, om avtalsbrottet är väsentligt, och felet inte kan tillrättaläggas. Förutsättningarna för hävning av köpet uppfylls sällan, och de övriga påföljderna av felet kommer därför i första hand.





# 12

## UNDERHÅLL AV BOSTADEN OCH BOLAGET

En servicebok för byggnaden överläts till bolaget och bruksanvisningar ges köparna. Det är viktigt att följa anvisningarna för att fastighetens värde och boendetrivseln skall bevaras. Med tanke på underhållet av en enskild lägenhet är nedanstående anvisningar särskilt viktiga:

- Ventilationen bör alltid vara påkopplad.
- Parketten och de övriga ytornas material bör skötas enligt skötselansvisningarna.
- Golvbrunnen och spisfläkten bör rengöras regelbundet enligt anvisningarna.
- Det är bra att hålla värmen på i bastun ca 20 minuter efter bastubadet, så torkar den snabbare.
- I våtutrymmena torkas vattnet upp när man har duschat.
- Planteringar bör inte sättas alldeles intill ytterväggarna, inte heller så att de börjar växa utmed fasaden.
- Gårdens lutningar och beläggningar får inte ändras så att regnvattnet strömmar mot byggnaden.

# BOSTADSKÖPET AVANCERAR VIA FÖLJANDE SKEDEN:

## FÖRHANDSRESERVERING **1**

- Preliminära uppgifter finns om objektet.
- Som intresserad kund kan du göra en icke bindande reservering av en bostad.

## SOM INGÅR I KÖPET **3**

- I köpeskillingen kan ingå rätt att välja till exempel bland olika färger på ytor och plattor.
- Ta reda på, om valmöjligheter ingår i köpeskillingen. Om de ingår skall du göra valen inom en av säljaren bestämd tid. Överväg dina val omsorgsfullt, då du inte mera senare kan ändra dem utan särskild kostnad.

## HUR BOSTADSKÖPET GÅR TILL **2**

- Köpet kan göras när säkerhetsdokument har ställts.
- Sätt dig in i säkerhetsdokumenten och köpebrevet före köpet. Ställ frågor, om något är oklart.
- Gör köpet skriftligt med en blankett som har godkänts av konsumentombudsmannen.
- Du betalar på köpeskillingen an efter som objektet avancerar. Köpeskillingens två sista rater förfaller när du haft tillfälle att granska bostaden.

## PRECISERING AV DE VAL

## BESTÄLLNING AV ÄNDRINGSARBETEN OCH EXTRA ARBETEN MOT EXTRA KOSTNAD **4**

- Ofta kan du till ditt blivande hem beställa extra arbeten och ändringsarbeten mot extra kostnad.
- Fundera ut, vad du vill ha.
- Diskutera med säljaren om dina önskemål till ändringar. Han tar reda på, vad som kan göras och inom vilken tid du bör bekräfta din beställning.
- Be om ett skriftligt anbud på arbetena och gör ett skriftligt avtal på önskade arbeten.

## 5 KÖPARNAS MÖTE

- Säljaren sammankallar köparna när en fjärdedel av bostäderna är sålda.
- Vid mötet får köparna om de så önskar välja som sina egna representanter en kontrollant för byggnadsarbetet och en revisor, vars kostnader läggs till bostadsaktiebolagets kostnader. På detta sätt kanaliseras de senare och betalas såväl av dem som redan gjort sitt val som av dem som senare köper sin bostad, även om de inte har budgeterats i ekonomiplanen.
- Kontrollanten bör vara oavhängig av säljaren och entreprenören. Kontrollanten bör även ha den yrkesskicklighet som krävs för uppdraget.
- Kontrollanten skall övervaka att byggandet sker avtalsenligt.

## 10 SERVICE AV BOSTADEN OCH BOLAGET

- Säljaren har överlåtit till bolaget och köparna serviceinstruktioner angående bolaget och bostäderna.
- Följ instruktionerna, eftersom de hjälper till att bevara fastighetens värde och förbättrar dess hållbarhet.

## 9 ÅRSGRANSKNING

- Årsgranskningen hålls 12–15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheterna har godkänt byggnaden för ibruktagande.
- Av säljaren får du en årsgranskningsblankett, i vilken du skall anteckna eventuella fel. Som fel betraktas inte slitage under boendetid.
- Eventuella fel skall tillrättaläggas efter årsgranskningen.
- Säkerheterna (för byggnadsskedet och efter byggnadsskedet, se sid. 17) frigörs automatiskt om ett år efter årsgranskningen.

## 6 INFLYTTNINGSGRANSKNING

- Säljaren skall underrätta köparen om en tidpunkt, då denna kan komma och granska sin bostad.
- Under granskningen skall du fylla i en blankett, och anteckna eventuella återstående fel i bostaden. Om fel förekommer, är målet att tillrättalägga dem före inflyttning.

## 7 INFLYTTNING

- Du kan i köpebrevet kontrollera när bostaden blir färdig.
- Säljaren skall informera dig om flyttningsdagen en månad före inflyttningen.
- Ifall du inte har avtalat om annat med säljaren är förutsättningen för att du skall få nycklarna att du har betalat köpeskillingen samt de färdiga extra arbeten, som förfallit, och som du har kommit överens med säljaren om. Du får äganderätten till aktierna när du har betalat köpeskillingen.

## 8 BOLAGSSTÄMMA, VID VILKEN FÖRVALTNINGEN ÖVERFÖRS

- Säljaren skall sammankalla köparna till extra bolagsstämma, där bland annat mellanbokslutet framläggs och styrelse för bolaget väljs.
- Normalt hålls mötet ungefär om tre månader efter det att bolagets byggnader har blivit färdiga. Från fall till fall kan det till och med ta längre tid att ordna mötet.

# RAKENNUSTIETO

[www.rakennustietokauppa.fi](http://www.rakennustietokauppa.fi)

På köp av bostadsaktie tillämpas lagen om bostadsköp. Det är fråga om en lag som skall skydda konsumenten, med noggranna stadganden om, hur man bör gå tillväga vid köp av en ny bostad samt hur köparnas rättigheter bör skyddas.

I guiden berättas vad som stadgas i lag om köp av ett nybyggt objekt, hur köpet av en ny bostad går till och vilka skeden som ingår i köpet av en ny aktielägenhet.

ISBN 978-952-267-312-1 (PDF)