

12/2014

Ryhmärakennuttaminen

*oikeusministeriö
justitieministeriet*

Ryhmärakennuttaminen

28.2.2014

Julkaisun nimi Ryhmärakennuttaminen

Tekijä Työryhmä, puheenjohtaja Katri Kummoinen, sihteeri Kirsikka Salminen

Oikeusministeriön
julkaisu 12/2014
Mietintöjä ja lausuntoja

OSKARI numero OM 8/42/2011

ISSN-L 1798-7105
ISSN (PDF) 1798-7105
ISBN (PDF) 978-952-259-357-3URN URN:ISBN:978-952-259-357-3
Pysyvä osoite <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-357-3>Asia- ja avain-
sanat kuluttajansuoja, rakennuttaminen, konsulttipalvelut

Tiivistelmä Mietinnössä ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttamislaki sekä muutettavaksi asuntokauppalakia ja lakia kuluttajariitalautakunnasta. Esityksellä on tarkoitus edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla hankkeiden rahoituskelpoisuutta.

Ryhmärakennuttamislaki koskisi niin asuntoyhteisömuodossa toteutettavaa ryhmärakennuttamista kuin niin sanottua kiinteistömuotoista ryhmärakennuttamista. Lain piiriin tulisivat hankkeet, joissa rakennuttamisen pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Laki soveltuisi riippumatta siitä, onko hankkeessa ryhmärakennuttajakonsulttia vai ei. Laki koskisi vain yli kolmen asunnon rakennuttamishankkeita.

Laissa säädettäisiin ensinnäkin ryhmärakennuttamishankkeiden markkinoinnista ja markkinointivaiheessa perittävien osallistumismaksujen enimmäismäärästä. Lisäksi säädettäisiin ryhmärakennuttajakonsultin palvelusta, konsultin suorituksessa olevasta virheestä ja sen seuraamuksista sekä konsultilta edellytettävästä pakollisesta vastuuvakuutuksesta. Laissa olisi niin ikään säännöksiä ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista. Sääntely olisi sisällöltään osittain erilaista asuntoyhteisömuotoisissa ja kiinteistömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa.

Ryhmärakennuttamislain ja muiden ehdotettujen lakien on tarkoitus tulla voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

28.2.2014

Publikationens titel	Gruppbyggande
Författare	Arbetsgrupp, ordförande Katri Kummoinen, sekreterare Kirsikka Salminen
Justitieministeriets publikation	12/2014 Betänkanden och utlåtanden
OSKARI nummer	OM 8/42/2011
ISSN-L	1798-7105
ISSN (PDF)	1798-7105
ISBN (PDF)	978-952-259-357-3
URN	URN:ISBN:978-952-259-357-3
Permanent adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-357-3
Sak- och nyckelord	konsumentskydd, byggande, konsulttjänster
Referat	<p>I betänkandet föreslås att det stiftas en lag om gruppbyggande samt att lagen om bostadsköp och lagen om konsumenttvistenämnden ändras. Syftet med förslaget är att främja gruppbyggande genom att trygga den rättsliga ställningen för dem som deltar i projekt för gruppbyggande och genom att bidra till projektens finansieringsduglighet.</p> <p>Lagen om gruppbyggande ska gälla gruppbyggande i bostadssammanslutningsform och gruppbyggande i s.k. fastighetsform. Lagen ska gälla projekt där det primära syftet med byggandet är att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen och deras familjemedlemmar en bostad. Lagen ska tillämpas oberoende av om det finns en konsult för gruppbyggande i projektet eller inte. Lagen ska endast gälla projekt med fler än tre bostäder.</p> <p>I lagen ska det för det första föreskrivas om marknadsföringen av projekt för gruppbyggande och om maximibeloppet för de deltagaravgifter som tas ut under marknadsföringsskedet. Det ska också föreskrivas om de tjänster som en konsult för gruppbyggande tillhandahåller, fel i konsultens prestation och påföljder vid fel samt om obligatorisk ansvarsförsäkring för konsulten. Det ska också finnas bestämmelser om de avtal som ingås för att genomföra ett projekt för gruppbyggande. Bestämmelserna ska delvis ha olika innehåll i fråga om projekt i bostadssammanslutningsform och projekt i fastighetsform.</p> <p>Lagen om gruppbyggande och de övriga föreslagna lagarna avses träda i kraft cirka tre månader efter det att lagarna har antagits och blivit stadfästa.</p>

OIKEUSMINISTERIÖLLE

Oikeusministeriö asetti 22 päivänä tammikuuta 2013 työryhmän valmistelemaan ryhmärakennuttamiseen liittyvän lainsäädännön muuttamista. Työryhmän toimeksianto liittyy pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelmaan sisältyvään kirjaukseen parantaa ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä.

Työryhmän tehtävänä oli valmistella tarpeellisiksi katsomansa ehdotukset ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi siten, että asuntokauppalain säännösten soveltaminen ryhmärakennuttamistoiminnassa on selkeää ja että ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien tahojen oikeusasema on asianmukaisesti turvattu. Lisäksi työryhmän tuli valmistella muut tarpeellisiksi katsomansa ehdotukset asuntokauppaan liittyvän lainsäädännön uudistamiseksi. Työryhmän tuli laatia ehdotuksensa hallituksen esityksen muotoon. Työryhmän oli suoritettava tehtävänsä 31.1.2014 mennessä.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin lainsäädäntöneuvos Katri Kummoinen oikeusministeriöstä ja jäseniksi lainsäädäntöneuvos Sofia Rajamäki oikeusministeriöstä, yliarkkitehti Timo Saarinen ympäristöministeriöstä, apulaisjohtaja Outi Haunio-Rudanko Kilpailu- ja kuluttajavirastosta, lakimies Eeva Jokineva Finanssialan Keskusliitosta, laki- ja lausuntovaliokunnan puheenjohtaja Tapio Nevala Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:stä, lakimies Ilkka Salminen Kuluttajaliitto – Konsumentförbundet ry:stä, elinkeinojohtaja Kirsi Palviainen Rakennusteollisuus RT ry:stä, päälakimies Anu Kärkkäinen Suomen Kiinteistöliitto ry:stä ja puheenjohtaja Juha Sarakorpi Ryhmärakennuttajat ry:stä. Työryhmän sihteerinä toimi tutkija Kirsikka Salminen oikeusministeriöstä. Toimikauden aikana työryhmässä tapahtui kaksi henkilömuutosta. Kärkkäinen siirtyi Rakennusteollisuus RT ry:n edustajaksi Palviaisen tilalle, ja päälakimies Jenni Huplista tuli Suomen Kiinteistöliitto ry:n edustaja.

Työryhmä on kokoontunut 20 kertaa. Työryhmä on kuullut työnsä eri vaiheissa ryhmärakennuttamisen kannalta keskeisiä tahoja, kuten ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuneita henkilöitä, ryhmärakennuttajakonsultteja ja Helsingin kaupunkia.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi ryhmärakennuttamislaki, jossa säädettäisiin ryhmärakennuttamiseen liittyvistä keskeisistä seikoista, kuten ryhmärakennuttamishankkeiden markkinoinnista, ryhmärakennuttajakonsultin tehtävistä ja vastuista, ryhmärakennuttamishankkeen osapuolten kesken tehtävästä ryhmärakennuttamissopimuksesta sekä urakka- ja hankintasopimusten tekemisestä. Ryhmärakennuttamislakiin liittyen ehdotetaan myös vähäistä laajennusta kuluttajariitalautakunnan toimivaltaan.

Lisäksi ehdotetaan tarkistusta asuntokauppalakiin (843/1994) sähköisten panttikirjojen käyttöönoton johdosta. Työryhmässä keskusteltiin myös laajemmin asuntokauppalain uudistamistarpeista, mutta laajempia uudistuksia ei ollut työryhmän aikataulun puitteissa mahdollista valmistella.

Työryhmä ehdottaa myös asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) ajantasaistamista muun muassa niin sanotun tarjouskaupparakennuttamisen käyttöönoton johdosta.

Saatuun työnsä päätökseen työryhmä luovuttaa kunnioittavasti mietintönsä oikeusministeriölle.

Helsingissä 4 päivänä maaliskuuta 2014



Katri Kummoinen



Sofia Rajamäki



Tapio Nevala



Timo Saarinen



Ilkka Salminen



Outi Haunio-Rudanko



Anu Kärkkäinen



Eeva Jokineva



Jenni Hupli



Juha Sarakorpi



Kirsikka Salminen

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIAALLINEN SISÄLTÖ	13
YLEISPERUSTELUT	15
1 Johdanto	15
1.1 Ryhmärakennuttaminen	15
1.2 Asuntomarkkinointiasetuksen uudistaminen	16
2 Nykytila	17
2.1 Ryhmärakennuttamista koskeva sääntely ja käytännöt	17
2.1.1 Yleistä	17
2.1.2 Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi	17
2.1.3 Ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen	18
2.1.4 Kansainvälinen kehitys ja ulkomainen lainsäädäntö	19
2.2 Asuntomarkkinointiasetus	19
3 Nykytilan arviointi	20
3.1 Ryhmärakennuttaminen	20
3.2 Asuntomarkkinointiasetus	21
4 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	22
4.1 Ryhmärakennuttaminen	22
4.1.1 Yleistä	22
4.1.2 Ryhmärakennuttamislain soveltamisala	23
4.1.3 Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi	24
4.1.4 Ryhmärakennuttajakonsulttipalvelua koskeva sääntely	25
4.1.5 Ryhmärakennuttamissopimus	25
4.1.6 Ryhmärakennuttamisasiakirjat asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa	26
4.1.7 Urakka- ja muut hankintasopimukset	27
4.2 Muutokset asuntomarkkinointiasetukseen	28
5 Esityksen vaikutukset	30
5.1 Ryhmärakennuttaminen	30
5.1.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset ja vaikutukset viranomaisten toimintaan	30

5.1.2	Taloudelliset vaikutukset	31
5.2	Asuntomarkkinointiasetus	32
5.2.1	Valtiontaloudelliset vaikutukset ja vaikutukset viranomaisten toimintaan	32
5.2.2	Taloudelliset vaikutukset	32
6	Asian valmistelu	33
	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	34
7	Lakiehdotusten perustelut	34
7.1	Ryhmärakennuttamislaki	34
7.2	Asuntokauppalaki	66
7.3	Laki kuluttajariitalautakunnasta	67
8	Tarkemmat säännökset	67
9	Voimaantulo	67
10	Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys	68
	LAKIEHDOTUKSET	69
	ASETUSLUONNOKSET	81
	SAMMANDRAG	86
	LAGFÖSLAG	89
	FÖRORDNINGSUTKAST	102

Hallituksen esitys eduskunnalle ryhmärakennuttamislaki ja laeiksi asuntokauppalaain 2 luvun 6 a §:n ja 7 luvun 5 §:n sekä kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ


Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttamislaki sekä muutettavaksi asuntokauppalakia ja lakia kuluttajariitalautakunnasta. Esityksellä on tarkoitus edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla sen myötä rahoituksen saamista hankkeille.

Ryhmärakennuttamislain soveltamisala olisi laaja. Laki koskisi niin asuntoyhteisömuodossa toteutettavaa ryhmärakennuttamista, jossa rakennuttajana toimii asunto-osakeyhtiö tai muu asuntoyhteisö ja hankkeeseen osallistuvat yksittäiset henkilöt ovat asuntoyhteisön osakkaita tai jäseniä, kuin muuta, niin sanottua kiinteistömuotoista ryhmärakennuttamista, jossa ryhmään kuuluvat yksittäiset henkilöt toimivat rakennuttajina. Lain piiriin tulisivat hankkeet, joissa rakennuttamisen pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Soveltamisalaan kuulumisen kannalta merkitystä ei olisi sillä, onko hankkeessa mukana ryhmärakennuttajakonsulttia vai ei. Laki ei koskisi pienimuotoisia, enintään kolmen asunnon rakennuttamishankkeita.

Ryhmärakennuttamislakiin sisältyvä hankkeen markkinointia ja ryhmärakennuttajakonsultin palvelua koskeva sääntely koskisi samansisältöisenä niin asuntoyhteisömuotoisia kuin kiinteistömuotoisia ryhmärakennuttamishankkeita. Markkinointia koskevilla säännöksillä on tarkoitus turvata se, että ryhmärakennuttamishankkeesta kiinnostuvat saavat jo hankkeen alkuvaiheessa tiedon, mistä ryhmärakennuttamisessa on kyse ja minkälainen hanke on suunnitteilla. Samoin säädettäisiin hankkeesta kiinnostuneiden suojaksi enimmäismaksuista, joita voidaan kerätä markkinointivaiheessa tehtävän varauksen varauksiksi.

Ryhmärakennuttajakonsultin palveluun liittyen säädettäisiin konsultin tiedonantovelvoitteista ennen konsulttisopimuksen tekemistä, varsinaisen konsulttisopimuksen tekemiseen liittyvistä seikoista, konsultin ammattitaito- ja huolellisuusvelvoitteesta sekä konsultin palkkiosta. Lisäksi säädettäisiin konsultin suorituksessa olevasta virheestä ja virheen seuraamuksista. Hankkeeseen osallistuvien taloudelliseksi turvaksi edellytettäisiin myös, että konsultilla on vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän on lain mukaan vastuussa.

Itse ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta tehtävään sopimukseen, jonka hankkeeseen osallistuvat keskenään tekevät (*ryhmärakennuttamissopimus*), sekä urakka- ja muihin hankintasopimukseen liittyvät säännökset eroaisivat sisällöltään siitä riippuen, onko kyse asuntoyhteisömuotoisesta vai kiinteistömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta.



Asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa, joissa erityisesti on esiintynyt vaikeuksia saada hankkeille rakentamisaikana rahoitusta, säädettäisiin, että tietyt ryhmärakennuttamista ja asuntoyhteisöä koskevat asiakirjat eli niin sanotut ryhmärakennuttamisasiakirjat olisi luovutettava ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä säilytettäväksi joko yhteisöä luotottavalle pankille tai, jos luottoa ei hankita, aluehallintovirastoon. Samoin asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa edellytettäisiin, että urakoitsijat asettavat laissa säädetyt vaatimukset täyttävät rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeiset vakuudet.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan muutettavaksi asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen säännöksiä niin sanotun tarjouskauppamenettelyn huomioon ottamiseksi. Asetukseen ehdotetaan myös useita muita muutoksia käytäntöjen kehittymisen johdosta.

Ryhmärakennuttamislain ja muiden ehdotettujen lakien on tarkoitus tulla voimaan noin kolmen kuukauden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

1.1 Ryhmärakennuttaminen

Pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen ohjelmaan on kirjattu tavoite parantaa ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä ja käynnistää ohjelma ryhmärakennuttamisen ja muiden uusien asumiskonseptien edistämiseksi mukaan lukien kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (Pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen hallitusohjelma 22.6.2011, s. 72–73).

Ryhmärakennuttamisella ei ole virallista määritelmää, eikä käsite ole muutoinkaan vaikiintunut. Lähtökohtaisesti sillä voidaan kuitenkin todeta tarkoitettavan omatoimisen ja rakennusliikevetoisen asuntorakennuttamisen välimuotoa, jossa ryhmä tulevia asukkaita organisoituu ja ryhtyy asuntojen rakennuttamishankkeeseen yhdessä.

Kiinnostus ryhmärakennuttamiseen vaihtoehtona pientaloissa omatoimirakennuttamiselle ja kerrostaloissa asuntokauppalaan (843/1994) piiriin tulevalle rakennuttamiselle on herännyt vasta hiljattain. Ryhmärakennuttamisen tavoitteiksi ilmoitetaan tyypillisesti tulevien asukkaiden asumisratkaisuihinsa liittyvien vaikutusmahdollisuuksien lisääminen, hankintakustannusten alentaminen ja niiden läpinäkyvyyden lisääminen, kilpailun lisääminen asuntorakentamisessa sekä yhteisöllisyyden vahvistaminen. Kiinnostusta ryhmärakennuttamiseen on ollut omiaan kasvattamaan se, että Helsinki ja eräät muut kunnat ovat tukeneet ryhmärakennuttamista varaamalla tontteja ryhmärakennuttamishankkeisiin.

Ryhmärakennuttamishankkeita on vireillä pienehkö määrä, enintään muutamia kymmeniä. Muutama näistä hankkeista on isoja hankkeita, joissa rakennutetaan hankkeeseen osallistuvien perustamalle asunto-osakeyhtiölle kerrostalo, mutta suurin osa tiedossa olevista hankkeista on pienehköjä, muutaman asunnon rakennuttamishankkeita. Tyypillisesti vireillä olevissa hankkeissa on kyse uudisrakentamisesta, mutta ainakin yhdessä hankkeessa on toteutettu vanhan kiinteistön saneeraus ja muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi ryhmärakennuttamismuodossa. Eroja on ollut myös tavassa, jolla ryhmärakennuttamishankkeet ovat käynnistyneet. Osa hankkeista on käynnistynyt asukkaiden omasta aloitteesta, kun taas osassa niin sanottu rakennuttajakonsultti on tehnyt alustavan varauksen tontista ja toiminut ryhmän kokoajana. Yhteenvetona voidaan todeta, että hankkeita on hyvin erilaisia eikä myöskään yhtenäisiä toimintatapoja hankkeiden toteuttamisessa ole muodostunut.

1.2 Asuntomarkkinointiasetuksen uudistaminen

Kuluttajavirasto (nykyinen Kilpailu- ja kuluttajavirasto) teki 18 päivänä kesäkuuta 2012 oikeusministeriölle aloitteen asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001; *asuntomarkkinointiasetus*) muuttamiseksi niin sanotun tarjouskauppamenettelyn huomioon ottamiseksi. Perinteisesti Suomessa on asuntokaupassa ilmoitettu myyntihinnaksi myyjän tavoitehintaa korkeampi hinta, josta asunnosta kiinnostuneet tavallisesti pyrkivät tinkimään alaspäin. Vuonna 2007 erään kiinteistönvälitysliikkeen Suomen markkinoille tuomassa tarjouskaupassa puolestaan ilmoitetaan velaton lähtöhinta, josta asunnosta kiinnostuneiden on tarkoitus tehdä lähtöhintaa korkeampia hintaehdotuksia. Aloite ja siitä eri etutahojen antamat lausunnot sisälsivät myös eräitä muita ehdotuksia asuntomarkkinointiasetuksen muuttamiseksi.

2 Nykytila

2.1 Ryhmärakennuttamista koskeva sääntely ja käytännöt

2.1.1 Yleistä

Tunnusomaista ryhmärakennuttamishankkeille on, että hankkeeseen osallistuvat eivät osta asuntoa eivätkä he siten saa suojakseen asunnon tai asuinkiinteistön ostajan suojaksi laadittuja asuntokauppalain tai maakaaren (540/1995) säännöksiä. Ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat henkilöt tai näiden perustama asuntoyhteisö ovat maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) tarkoitettuja rakennushankkeeseen ryhtyviä, joita koskevat laissa säädetyt laajat velvoitteet ja jotka viime kädessä kantavat myös riskin hankkeen teknisestä ja taloudellisesta onnistumisesta.

2.1.2 Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi

Jos elinkeinonharjoittaja, kuten rakennuttajakonsultti tai kiinteistönvälitysliike, markkinoi kuluttajille ryhmärakennuttamista, markkinointiin sovelletaan kuluttajansuojalain (38/1978; *KSL*) 2 luvun säännöksiä markkinoinnista ja menettelyistä asiakassuhteessa. Elinkeinonharjoittaja ei esimerkiksi saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja, jos tiedot ovat omiaan johtamaan siihen, että kuluttaja tekee ostopäätöksen tai muun kulutushyödykkeeseen liittyvän päätöksen, jota hän ei ilman annettuja tietoja olisi tehnyt. Totuudenvastaiset tai harhaanjohtavat tiedot voivat koskea esimerkiksi kuluttajan oikeuksia, velvollisuuksia tai riskejä. (*KSL* 2 luvun 6 §) Elinkeinonharjoittaja ei saa myöskään markkinoinnissa tai asiakassuhteessa jättää antamatta sellaisia asiayhteys huomioon ottaen olennaisia tietoja, jotka kuluttaja tarvitsee ostopäätöksen tai muun kulutushyödykkeeseen liittyvän päätöksen tekemiseksi ja joiden puuttuminen on omiaan johtamaan siihen, että kuluttaja tekee päätöksen, jota hän ei olisi riittävin tiedoin tehnyt (*KSL* 2 luvun 7 §).

Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointiin voivat tulla sovellettavaksi myös asuntomarkkinointiasetuksen säännökset tiedoista, jotka on annettava asuntoa koskevassa ilmoituksessa tai esitteessä. Tosiasiallinen mahdollisuus ilmoittaa asetuksessa mainitut tiedot riippuu kuitenkin siitä, kuinka pitkälle ryhmärakennuttamishanke on markkinointivaiheessa suunniteltu. Siltä osin kuin kuluttajille suunnattu markkinointi koskee rakennuttajakonsultin palveluita, markkinointiin sovelletaan myös hintamerkintäasetuksen

(valtioneuvoston asetus kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa; 553/2013) säännöksiä.

Eriäviä tulkintoja on esitetty siitä, soveltuuko asuntokauppalain 7 luvun 5 §:n 2 momentin 3 kohdan rangaistussäännös rakennuttajakonsultin suorittamaan ryhmärakennuttamishankkeen markkinointiin. Rangaistussäännöksellä on haluttu estää se, että kuluttajille markkinoitaisiin ryhtymistä asuntoyhteisön perustajaosakkaaksi. Rangaistussäännös koskee elinkeinonharjoittajan kuluttajille suorittamaa markkinointia. Elinkeinonharjoittajilla tarkoitetaan asuntokauppalaisissa niitä, jotka ammattimaisesti myyvät tai tarjoavat asuinhuoneistoja vastiketta vastaan hankittaviksi. Tällaisia tahoja ovat paitsi rakennusliikkeet ja rakennuttajayhteisöt myös esimerkiksi kiinteistönvälittäjät (HE 14/1994 vp, s. 47). Rakennuttajakonsulttien toiminta on heidän hankkiessaan perustajaosakkaita hyvin samankaltaista kuin kiinteistönvälittäjän toiminta, sillä keskeistä kiinteistönvälittäjän toiminnassa on sopimuksen osapuolten saattaminen kosketuksiin toistensa kanssa sopimuksen aikaansaamiseksi. Ei olekaan poissuljettua, että rakennuttajakonsulttien toiminta olisi rangaistavaa asuntokauppalain rangaistussäännöksen nojalla.

2.1.3 Ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen

Muussa kuin asuntoyhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa ryhmärakennuttamishankkeeseen liittyvät sopimukset tehdään yleensä hankkeeseen osallistuvien yksittäisten kuluttajien ja elinkeinonharjoittajan välillä, joten sovellettaviksi tulevat KSL:n säännökset, joista tässä yhteydessä keskeisimpinä voidaan mainita 9 luvun säännökset rakennusurakasta ja pienempiä osurakoita koskevat 8 luvun säännökset eräistä kuluttajapalvelussopimuksista sekä 5 luvun säännökset tavaran kaupasta.

Jos rakennuttajatahona on asunto-osakeyhtiö tai muu asuntoyhteisö, tämän ja urakoitsijan välisessä suhteessa sovitaan tavallisesti rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998; jäljempänä *YSE*) soveltamisesta. YSEn mukaan takuuajan pituus on kaksi vuotta. Takuuajan päättymisen jälkeenkin urakoitsija vastaa kymmenen vuoden ajan sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadun varmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuaikana. Lisäksi urakoitsija on YSEn mukaan velvollinen antamaan tilaajalle vakuuden, jonka tulee olla, jollei toisin ole sovittu, rakennusaikana arvoltaan kymmenen prosenttia ja takuuajana arvoltaan kaksi prosenttia arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. YSEssä ei velvoiteta urakoitsijaa asettamaan vakuutta takuuajan jälkeiselle ajalle. Tilaaaja ei siten suojata esimerkiksi siltä varalta, että urakoitsija tulee maksukyvyttömäksi eikä kykene enää vastaamaan velvoitteistaan.

Lakiin ei sisälly erityissäännöksiä konsulttisopimuksista. Jos konsultti tekee sopimuksen konsulttipalveluista ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien kuluttajien kanssa, sovelletaan sopimukseen KSL:n yleisiä säännöksiä muun muassa kohtuuttomista sopimusehdoista. Sen sijaan asuntoyhteisön kanssa tehtävät sopimukset jäävät KSL:n soveltamisalan ulkopuolelle. Asuntoyhteisön ja rakennuttajakonsultin välisissä sopimuksissa

sovitaan yleensä konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE 1995) soveltamisesta. Muun ohella näissä ehdoissa rajataan konsultin vastuuta siitä, mikä vastuu olisi sopimusoikeuden yleisten periaatteiden mukaan. Ehtojen mukaan konsultin vahingonkorvausvastuu on enintään hänen kokonaispalkkionsa suuruinen ja vastuu päättyy vuoden kuluttua suunnittelukohteen valmistumisesta, jollei kyse ole tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta. Ehtojen uudistaminen on parhaillaan vireillä. Muun muassa konsultin vastuuajaa tultaneen pidentämään kahteen vuoteen kohteen hyväksytystä vastaanottamisesta, minkä lisäksi tilaajan velvoitteita ja vastuita tultaneen lisäämään.

2.1.4 Kansainvälinen kehitys ja ulkomainen lainsäädäntö

Kansainvälisesti ryhmärakennuttaminen on tietävästi yleisintä Saksassa. Saksasta taikka Pohjoismaista ei ole kuitenkaan ollut saatavissa sääntelymalleja ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien aseman turvaamiseksi. Asuntorakentamisen sääntely on leimallisesti myös hyvin kansallista, joten alalla ei ole EU- tai muuta kansainvälistä sääntelyä.

2.2 Asuntomarkkinointiasetus

Edellä 2.1.2 jaksossa mainitun mukaisesti asuntomarkkinointiasetus sisältää säännöksiä tiedoista, jotka elinkeinonharjoittajan on annettava asuntoa koskevassa ilmoituksessa tai sitä kuluttajalle esitellessään. Asuntoa koskevassa ilmoituksessa on asetuksen mukaan ilmoitettava muun muassa asunnon myyntihinta sekä velaton hinta, jos se poikkeaa myyntihinnasta (2 §:n 2 momentin 3 kohta). Vastaavat tiedot on annettava myös asuntoa koskevassa esitteessä, minkä lisäksi suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava myös asunnon maksuaikataulu (6 §:n 6 kohta).

3 Nykytilan arviointi


3.1 Ryhmärakennuttaminen

Nykymuotoinen ryhmärakennuttaminen on uudehko ilmiö, eikä sitä ole sen johdosta otettu huomioon asumiseen liittyvää lainsäädäntöä laadittaessa. Onkin syntynyt tulkin- taepäselvyyksiä erityisesti siitä, soveltuvatko eräät asuntokauppalain säännökset sellai- siin asuntoyhteisömuotoisiin ryhmärakennuttamishankkeisiin, jotka ovat käynnistyneet rakennuttajakonsultin aloitteesta. Koska ryhmärakennuttamishankkeita on ollut vasta pienehkö määrä ja vain muutamat niistä on ehditty saada päätökseen, ei ole muotoutu- nut myöskään käytännössä vakiintuneita toimintatapoja, joiden mukaisesti ryhmäraken- nuttamishankkeita toteutettaisiin.

Ryhmärakennuttamiseen voi sisältyä monia etuja verrattuna asunnon ostamiseen. Ryh- märakennuttamishankkeeseen osallistuvalla on yleensä suurempi mahdollisuus vaikut- taa asuntonsa ja mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen rakentamista koskeviin rat- kaisuihin kuin keskimääräisellä uuden asunnon ostajalla. Tällä tavoin asunnon saattaa myös saada tavanomaista markkinahintaa edullisemmin. Pientalon omatoimirakennut- tamiseen verrattuna etuna on myös se, että ryhmärakennuttaminen voi olla rakennutta- jalle vaivattomampaa käytettävien asiantuntijapalveluiden johdosta.

Toisaalta asunnon ryhmärakennuttamisella hankkivan asema on monessa suhteessa epä- edullisempi kuin asunnon ostajan asema. Ryhmärakennuttajat kantavat riskin hankkeen taloudellisesta toteutumisesta suunnitelmien mukaisesti, kun taas asunnon ostajalla ei pääsääntöisesti ole riskiä asunnon kauppahinnan korottumisesta kaupanteon jälkeen. Ryhmärakennuttajilla on myös asunnon ostajia suurempi riski siitä, että hanke ei tekni- sesti toteudu suunnitellulla tavalla. Ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole tahoja, jolla olisi suhteessa rakennuttajiin asuntokauppalain 4 luvun mukainen myyjän vastuu val- miista asunnoista. YSEn mukainen urakoitsijan vastuu on rajoitetumpi kuin asunto- kauppalain 4 luvun mukainen myyjän vastuu eikä YSEssä myöskään edellytetä urakoit- sijalta vakuuden asettamista suorituskyvyttömyytensä varalta. Ryhmärakennuttamis- hankkeeseen sitoutuneella ei ole myöskään samankaltaista mahdollisuutta vetäytyä hankkeesta kuin rakentamisvaiheessa uuden asunnon ostajalla asuntokauppalain mu- kaan on. Pientalon omatoimirakennuttamiseen verrattuna epäedullista voi olla se, että hankkeessa mukana olevien muiden henkilöiden ratkaisut ja olosuhteissa tapahtuvat muutokset voivat heijastua haitallisesti ryhmärakennuttajaan.

Muun muassa hankkeeseen osallistuvien yksittäisten henkilöiden asemaan sekä koko hankkeen toteutumiseen liittyvien riskien johdosta ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvilla on ollut vaikeuksia saada hankkeille rakentamisaikaista rahoitusta. Erityi- sesti vaikeuksia on ilmennyt haettaessa lainaa asunto-osakeyhtiön nimissä, ja myös



yksittäiset osakkaat ovat tietävästi saaneet lainaa lähinnä silloin, kun heillä on ollut mahdollisuus antaa vakuudeksi muuta omaisuutta kuin perustetun asunto-osakeyhtiön osakkeet.

Ryhmärakennuttamisen edistämiseksi on tarpeen luoda ryhmärakennuttamista koskeva lainsäädäntö. Lainsäädännöllä on pyrittävä luomaan perusturva ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien suojaksi ja siten edistämään myös hankkeiden rahoituskelpoisuutta. Luotavasta suojasta huolimatta ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvan asema tulee kuitenkin asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa olennaisesti poikkeamaan asuntokauppalain mukaisen uuden asunnon ostajan asemasta, ja tämän johdosta on tärkeää varmistaa, että osallistujat saavat riittävät tiedot asemastaan ennen hankkeeseen sitoutumista. Samoin on varmistettava se, että osallistujat saavat asianmukaiset tiedot itse hankkeesta ennen siihen sitoutumista.

Perusteltua on ottaa lakiin ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien suojaksi myös rakennuttajakonsulttia koskevat säännökset. Lisäksi on tarpeen selkeyttää rakennuttajakonsulttien asema sellaisissa asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa, jotka käynnistyvät konsultin aloitteesta.

3.2 Asuntomarkkinointiasetus

Tarjouskauppa on otettu käyttöön Suomen markkinoilla asuntomarkkinointiasetuksen säätämisen jälkeen, eikä sitä ole sen johdosta otettu huomioon asetuksen säännöksissä. Koska asetuksessa säädetään asuntoa koskevassa ilmoituksessa tai esitteessä annettavista tiedoista eikä sopimuksen syntymiseen liittyvistä menettelytavoista, ei huomioon ottamatta jättäminen sinänsä muodosta estettä käyttää tämän kaltaista menettelytapaa asuntoa myydessä. Koska hinnan ilmoittamista koskeva tiedonantovelvollisuus on yksi keskeisimmistä asetuksen sisältyvistä velvoitteista, on kuitenkin tärkeää, että asetus päivitetään tältä osin vastaamaan uusia kehittyneitä myyntitapoja. Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista päivittää asetus muiltakin osin vastaamaan muuttuneita käytäntöjä.

4 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

4.1 Ryhmärakennuttaminen

4.1.1 Yleistä

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttamislaki. Työryhmä on päättänyt ehdottamaan omaa lakia ryhmärakennuttamisesta asuntokauppalain muuttamisen sijaan, koska tällöin on selvempää se, että kyse ei ole asunnon ostamisesta, vaan rakennuttajana toimimisesta. Koska ryhmärakennuttamista koskeva sääntely katsotaan aiheelliseksi ulottaa koskemaan myös muita kuin asuntoyhteisömuotoisia hankkeita, ryhmärakennuttamista koskevan sääntelyn sisällyttäminen asuntokauppalakiin ei olisi ollut edes teknisesti tarkoituksenmukaista ottaen huomioon, että asuntokauppalain soveltamisalaan kuuluvat vain asuntoyhteisömuotoiset hankkeet.

Lain säätämisen tavoitteena on parantaa ryhmärakennuttamisen edellytyksiä turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja sitä kautta helpottaa rahoituksen saamista hankkeille. Osallistujien oikeudellisen aseman turvaaminen ehdotetaan toteutettavaksi osin samantyyppisillä mekanismeilla, joita nykyisin sovelletaan asuntokauppalain soveltamisalaan kuuluviin hankkeisiin. Ryhmärakennuttamishankkeet poikkeavat kuitenkin siinä määrin asuntokauppalain mukaisista hankkeista, ettei asuntokauppalain tasoista suojaa ole tarkoituksenmukaista eikä kaikilta osin mahdollistakaan ulottaa koskemaan myös ryhmärakennuttamishankkeita. Siltä osin kuin ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien asemaa ei ehdoteta turvattavaksi nimenomaisilla suojamekanismeilla, heidän asemansa pyritään turvaamaan nykyistä laajemmilla tiedonantovelvoitteilla sen varmistamiseksi, että hankkeeseen osallistuvilla on tosiasiallinen mahdollisuus tiedostaa muun muassa hankkeeseen liittyvät taloudelliset ja muut riskit.

Osassa ryhmärakennuttamishankkeita rakennuttajakonsultti on keskeisessä asemassa hankkeessa joko siten, että konsultti on mukana kaikissa vaiheissa aina hankkeen käynnistämisestä alkaen, taikka siten, että konsultti tulee mukaan jossain myöhemmässä vaiheessa suorittaen erilaisia tehtäviä hankkeen toteuttamiseksi. Tämän johdosta ryhmärakennuttamislaisissa ehdotetaan säädettäväksi myös konsultin, josta laissa käytettäisiin nimitystä ryhmärakennuttajakonsultti, toimintaan liittyvistä keskeisistä seikoista. Samoin ehdotetaan asuntokauppalain muuttamista sen selkeyttämiseksi, että ryhmärakennuttajakonsultti ei ryhmärakennuttamista markkinoidessaan syyllisty mainitun lain ostajansuojasäännösten rikkomiseen.

4.1.2 Ryhmärakennuttamislain soveltamisala

Esityksen tarkoituksena on suojata erityisesti luonnollisia henkilöitä, jotka osallistuvat ryhmärakennuttamishankkeeseen hankkiakseen asunnon itselleen tai perheenjäsenelleen. Tämän mukaisesti ryhmärakennuttamislain ehdotetaan kattavan ennen muuta hankkeet, joiden yksinomainen tarkoitus on asunnon hankkiminen ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenelleen.

Käytännössä voi syntyä tilanteita, joissa olisi mielekästä ottaa hankkeeseen mukaan myös esimerkiksi yksittäisiä yleishyödyllisiä toimijoita, kuten yhdistyksiä tai säätiöitä, taikka asunnon sijoitustarkoituksessa hankkivia henkilöitä. Tällainen tilanne voi olla käsillä esimerkiksi silloin, kun hankkeesta kiinnostuneita omaan tai perheenjäsenensä käyttöön asuntoa hankkimassa olevia luonnollisia henkilöitä tosin on, mutta heitä ei ole tarpeeksi, jotta hanke saataisiin kohtuullisessa ajassa käynnistettyä. Jotta hankkeeseen osallistuvat asunnonhankkijat eivät tällaisissa tilanteissa jäisi kokonaan vaille ryhmärakennuttamislain suojaa sen johdosta, että hankkeeseen tulee mukaan myös muita kuin itselleen tai perheenjäsenelleen asuntoa hankkivia luonnollisia henkilöitä, ehdotuksen mukaan esimerkiksi yleishyödyllisten toimijoiden tai yksittäisten sijoittajien mukanaolo hankkeessa ei merkitse hankkeen rajautumista lain soveltamisalan ulkopuolelle. Tällöinkin hankkeen pääasiallisena tarkoituksena tulee kuitenkin olla asunnon hankkiminen ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen, jotta hanketta pidettäisiin ryhmärakennuttamislain tarkoittamana ryhmärakennuttamishankkeena.

Esityksen mukaan lain soveltamisalaan kuuluisivat niin asuntoyhteisömuodossa kuin muussa muodossa toteutettavat hankkeet. Muista kuin asuntoyhteisömuotoisista hankkeista käytetään esityksessä nimitystä ”kiinteistömuotoiset hankkeet”. Merkitystä lain soveltamisalaan kuulumisen kannalta ei olisi myöskään sillä, onko hanke käynnistynyt ryhmärakennuttajakonsultin aloitteesta, tuleeko ryhmärakennuttajakonsultti mukaan hankkeeseen myöhemmässä vaiheessa tai onko hankkeessa ylipäänsä konsulttia.

Lain soveltamisalan ulkopuolelle ehdotetaan rajattavaksi pienimuotoiset hankkeet, joissa rakennutetaan yhteensä enintään kolme asuntoa. Näissä hankkeissa sääntelyä voidaan pitää tarpeettoman raskaana. Soveltamisalarajausta harkitessaan työryhmä piti vertailukohtana ostajan suojaa rakentamisvaiheessa koskevaa asuntokauppalain 2 lukua, jonka soveltamisalasta on suljettu pois yhteensä enintään kolmen asunnon hankkeet, paitsi jos kysymyksessä on asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta.

On tärkeää, ettei ryhmärakennuttamislakia pyritä käyttämään asuntokauppalain 2 luvun suoja säännösten kiertämiseen. Tällainen tilanne voisi olla kyseessä esimerkiksi silloin, kun ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta vastaava urakoitsija tai konsultti taikka muu ammattimainen rakennuttajataho lähtee mukaan hankkeeseen siten, että tosiasiallinen määräysvalta hankkeesta ei ole niillä hankkeeseen osallistuvilla luonnollisilla henkilöillä, jotka hankkivat asunnon itselleen tai perheenjäsenelleen. Joka tapauksessa on selvää, että jos edellä tarkoitettu urakoitsija, konsultti tai muu ammattimainen rakennuttajataho myisi ryhmärakennuttamishankkeena rakennetun asunnon edelleen, sitä

voisivat koskea asuntokauppalain 4 luvun säännökset elinkeinonkeinoharjoittajan vastuusta tämän myydessä asunnon otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa uudisrakentamisen jälkeen.

4.1.3 Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi

Ryhmärakennuttamislaissa ehdotetaan säädettäväksi hankkeen markkinoinnissa annettavista tiedoista. Sääntelyn tarkoituksena on turvata se, että hankkeesta kiinnostuneet saavat mahdollisimman varhaisessa vaiheessa tiedon muun muassa siitä, mistä ryhmärakennuttamisessa on kyse ja minkälainen kohde ryhmärakennuttamishankkeena on tarkoitus toteuttaa. Ryhmärakennuttamisen peruspiirteiden kuvaaminen on tärkeää ottaen huomioon, että kyse on uudehkosta rakennuttamismuodosta, jonka keskeiset piirteet ja riskit eivät ole vielä yleisesti tunnettuja. Siltä osin kuin ryhmärakennuttamishankkeen erityispiirteet eivät muuta edellytä, sääntely on pyritty luomaan yhteneväiseksi asuntomarkkinointiasetuksen säännösten kanssa. Toisin kuin asuntomarkkinointiasetus, ehdotetun lain markkinointia koskeva sääntely ei koskisi kuitenkaan yksinomaan elinkeinonharjoittajia heidän markkinoidessaan ryhmärakennuttamishanketta kuluttajille, vaan sääntely tulisi sovellettavaksi myös esimerkiksi silloin, kun yleishyödyllinen yhdistys markkinoi hanketta yksityishenkilöille.

Ryhmärakennuttamishankkeissa saatetaan jo markkinointivaiheessa kerätä hankkeesta kiinnostuneilta maksuja, joilla varataan oikeus osallistua hankkeeseen. Hankkeeseen osallistujien taloudellisen aseman turvaamiseksi laissa säädettäisiin osallistumismaksusta laadittavasta asiakirjasta sekä osallistumismaksun enimmäismäärästä. Konsulttialoitteisia hankkeita säänneltäisiin osallistumismaksun osalta tiukemmin kuin muita hankkeita, koska pidetään perusteltuna, että ammattilaisena konsultti kantaa hankkeen käynnistämisen vaiheessa hankkeeseen liittyvät taloudelliset riskit. Konsulttialoitteisissa hankkeissa osallistumismaksun enimmäismäärä olisi alhaisempi kuin muissa hankkeissa, eikä konsulttialoitteisissa hankkeissa osallistumismaksuina kerättyjä varoja saisi myöskään ryhtyä käyttämään ennen kuin ryhmärakennuttamissopimus on tehty.

Muissa kuin konsulttialoitteisissa hankkeissa laissa ei asetettaisi estettä käyttää osallistumismaksuina kerättyjä varoja jo ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Osallistumismaksujen käyttäminen hankkeen eteenpäin viemiseen on useimmiten välttämätöntä, koska muita varoja ei useinkaan ole alkuvaiheessa käytettävissä. Osallistumismaksun suorittavien suojaksi ehdotetaan kuitenkin säädettäväksi, että varoja saisi käyttää yksinomaan niihin hankkeen valmisteluun liittyviin toimiin, joista on mainittu osallistumismaksua koskevassa asiakirjassa. Muita kuin konsulttialoitteisia hankkeita koskevia säännöksiä sovellettaisiin siitä riippumatta, periikö osallistumismaksun elinkeinonharjoittaja, yleishyödyllinen yhdistys vai joku muu taho.

4.1.4 Ryhmärakennuttajakonsulttipalvelua koskeva sääntely

Ryhmärakennuttajakonsulttipalveluihin liittyen laissa ehdotetaan säädettäväksi muun muassa konsultin tiedonantovelvoitteista ennen konsulttisopimuksen tekemistä, varsinaisen konsulttisopimuksen tekemiseen liittyvistä seikoista, konsultin ammattitaito- ja huolellisuusvelvoitteesta sekä konsultin palkkiosta. Ryhmärakennuttajakonsultin puolueettomuuden varmistamiseksi konsultti ei saisi ensinnäkään ottaa palkkiota vastaan muilta kuin rakennuttajana toimivalta asuntoyhteisöltä ja ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvilta henkilöiltä. Palkkio ei saisi myöskään erääntyä etupainotteisesti. Näin pyritään myötävaikuttamaan siihen, että konsultilla on myös taloudellinen intressi huolehtia hankkeen loppuunsaattamisesta.

Myös ryhmärakennuttajakonsultin suorituksessa olevasta virheestä ja virheen seuraamuksista ehdotetaan säädettäväksi laissa nimenomaisesti. Ehdotettu sääntely vastaa kulluttajaoikeudellisia säännöksiä palvelun virheestä, ja sillä pyritään parantamaan hankkeeseen osallistuvien asemaa erityisesti sentyyppisissä hankkeissa, joissa nykyisin käytetään konsultin vastuuta voimakkaasti rajoittavia KSE:n mukaisia ehtoja. Sen sijaan ryhmärakennuttajakonsulttipalvelun sisältöä ei päädytty määrittelemään laissa yksityiskohtaisesti, koska hankkeet ja rakennuttajien tarpeet ovat erilaisia. Palvelun sisältö jääkin pääsääntöisesti konsulttisopimuksessa sovittavaksi.

Hankkeeseen osallistuvien taloudellisen aseman turvaamiseksi laissa asetettaisiin lisäksi ryhmärakennuttajakonsultille velvollisuus ottaa ja pitää voimassa vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän on ryhmärakennuttamislain mukaan vastuussa. Vakuutuksen olisi täytettävä laissa säädetyt edellytykset muun muassa vakuutusmäärästä ja vastuuajasta. Vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönti olisi rangaistavaa.

Pakollisella vastuuvakuutuksella pyritään varmistamaan, että vahinkoa kärsineellä tilaajalla olisi mahdollisuus saada korvausta ryhmärakennuttajakonsultin maksuhalusta tai -kyvystä riippumatta. Vakuutus helpottaa myös korvausmenettelyä, sillä vakuutuslainsäädännön (543/1994) mukaan vahinkoa kärsineellä on oikeus vaatia korvausta suoraan vakuutusyhtiöltä silloin, kun vastuuvakuutuksen ottaminen on perustunut lakiin. Toisaalta on otettava huomioon, että vakuutusturva ei olisi rajoitukseton. Tavanomaisesti vakuutusmäärä tultaneen rajoittamaan laissa edellytettyyn vähimmäismäärään eli kolme kertaa palkkion suuruiseen määrään. Lisäksi hankkeeseen osallistuvat eivät luonnollisesti saisi hyväkseen vastuuvakuutuksen mukaista turvaa tapauksissa, joissa ryhmärakennuttajakonsultti ei vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyöntiä koskevasta rangaistus-säännöksestä huolimatta ole ottanut vakuutusta.

4.1.5 Ryhmärakennuttamissopimus

Laissa säädettäisiin tiedoista, jotka ryhmärakennuttajakonsultin tulee antaa ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä tilaajille tai asuntoyhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa tuleville osakkaille tai jäsenille. Koska tiedonantovelvollisuus olisi

konsultilla, sääntely tulisi sovellettavaksi vain hankkeissa, joissa on mukana konsultti jo ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Rajaus on tarpeen, koska muissa hankkeissa ei ole tahoja, jolle tiedonantovelvollisuus olisi luontevasti asetettavissa. Lähtökohtaisesti hanke on toteutettava ennakkotietojen mukaisesti, elleivät osapuolet toisin sovi.

Esityksen mukaan ryhmärakennuttamislaissa säädettäisiin myös seikoista, jotka tulee mainita itse ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista koskevassa sopimuksessa eli niin sanotussa ryhmärakennuttamissopimuksessa. Tällaisia olisivat muun muassa tiedot sopimusosapuolista, hankkeesta ja sen suunnitellusta aikataulusta sekä selvitykset hankkeen kustannuksista. Niin ennakkotietoja kuin sopimuksen sisältöä koskevia säännöksiä pidetään tarpeellisina ennen muuta siksi, että osapuolten sitoutuessa ryhmärakennuttamishankkeeseen heidän tulee tietää, minkälaisia taloudellisia velvoitteita hankkeesta seuraa. Erityisesti sopimuksen sisältöä koskevan sääntelyn tarkoituksena on pyrkiä huolehtimaan myös siitä, että osapuolet sopivat jo ennakoita hankkeen kannalta keskeisistä seikoista, joista sopimatta jättäminen on omiaan aiheuttamaan myöhemmin riitaisuuksia. Tämä on tärkeää erityisesti siksi, että riski hankkeen toteutumisesta suunnitelmien mukaisesti on hankkeeseen osallistuvilla itsellään, ja myös hankkeesta vetäytyminen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemisen jälkeen voi olla hankalaa.

Sääntely olisi jossain määrin eriytettyä riippuen siitä, onko kyse asuntoyhteisömuotoisesta vai muussa muodossa toteutettavasta hankkeesta. Tämä johtuu siitä, että yhteisömuotoisiin hankkeisiin liittyy tiettyjä erityispiirteitä, jotka eivät aktualisoidu muissa hankkeissa. Tällaisia ovat esimerkiksi yhteisön edustamiseen, rahoitukseen ja maksuvalmiuden turvaamiseen liittyvät seikat.

4.1.6 Ryhmärakennuttamisasiakirjat asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa

Esityksen mukaan asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa konsultin on huolehdittava siitä, että tietyt rakentamishanketta ja asuntoyhteisöä koskevat asiakirjat eli niin sanotut ryhmärakennuttamisasiakirjat luovutetaan säilytettäväksi joko yhteisöä luotottavaan pankkiin tai, jos luottoa ei hankita, aluehallintovirastoon. Pääsäännön mukaan tämän tulisi tapahtua ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Säilytettäväksi luovutettavista asiakirjoista säädettäisiin tarkemmin oikeusministeriön asetuksella. Laissa säädettäisiin myös ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän tehtävistä, kuten ryhmärakennuttamisasiakirjojen tarkastamisesta, osakekirjojen painattamisesta ja ryhmärakennuttamisasiakirjojen sisältöä koskevien tietojen antamisesta, sekä säilyttäjän vastuusta.

Ryhmärakennuttamisasiakirjoja koskeva sääntely muistuttaisi asuntokauppalain mukaista turva-asiakirjoja koskevaa sääntelyä. Periaatteellisena erona olisi kuitenkin se, että kun asuntokauppalaisissa osakeyhtiö saa rakentamisvaiheen aikana esimerkiksi ottaa velkaa, antaa varallisuuttaan vakuudeksi tai tehdä muita sitoumuksia lähtökohtaisesti vain

turva-asiakirjoihin sisältyvän taloussuunnitelman mukaisesti, ryhmärakennuttamisasiakirjoilla ei olisi vastaavaa asemaa, vaan asiakirjat kuvaisivat pikemminkin senhetkisiä suunnitelmia. Ehdotetulla sääntelyllä ei siis pyrittäisi samalla tavoin suojaamaan asunonhankkijan oikeudellista ja taloudellista asemaa kuin asuntokauppalaain vastaavalla sääntelyllä, mikä johtuu siitä, että ryhmärakennuttamishankkeissa päätösvalta hankkeesta on rakennuttajalla, ja myös riski hankkeen toteutumisesta suunnitelmien mukaisesti on viime kädessä väistämättä tällä. Ryhmärakennuttamislaissa asiakirjojen laatimisen tarkoituksena olisikin edesauttaa hankkeiden rahoittamispäätösten tekemistä, sillä yhtenäisten asiakirjojen luomisen voidaan olettaa helpottavan kokonaiskuvan saamista hankkeesta ja sen toteuttamisedellytyksistä. Sääntelyllä myös myötävaikutetaan siihen, että hankkeeseen liittyvät keskeiset asiakirjat ovat esimerkiksi myöhemmin hankkeeseen mukaan tulevan saatavilla.

4.1.7 Urakka- ja muut hankintasopimukset

Vaikka ryhmärakennuttajakonsultin tehtäviä ei edellä todetun mukaisesti ehdoteta määriteltäväksi yksityiskohtaisesti, ryhmärakennuttajakonsultin tulisi kuitenkin aina valmistella ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tarvittavat urakka- ja muut hankintasopimukset sikäli kuin hankkeeseen on valittu konsultti.

Ehdotuksen mukaan ennen urakka- tai hankintasopimuksen tekemistä ryhmärakennuttajakonsultin tulisi antaa tilaajina toimiville henkilöille taikka asuntoyhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa asuntoyhteisölle kaikki ne tiedot, joiden hän tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan sopimuksesta päättämiseen. Konsultin sidonnaisuuksien selvittämiseksi säädettäisiin erityisesti konsultin velvollisuudesta ilmoittaa tilaajille, jos hänellä tai hänen palveluksessaan olevalla on tehtävässä sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan.

Asuntoyhteisömuotoisten hankkeiden osalta laissa säädettäisiin myös päätöksentekomenettelystä rakentamisvaiheessa, kun valmisteltavan urakka- tai hankintasopimuksen tekeminen aiheuttaisi ryhmärakennuttamissopimuksessa mainitun kokonaiskustannuksia koskevan suunnitelman ylittymisen. Lisäksi osakkaiden taloudellisen aseman turvaamiseksi asuntoyhteisömuotoisissa hankkeissa urakoitsijalta edellytettäisiin aivan vähäisimpiä urakoita lukuun ottamatta vakuuden asettamista urakkasopimuksen täyttämiseksi. Tämän niin sanotun rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle olisi asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus. Kummankin vakuuden vähimmäismäärästä ja voimassaoloajasta sekä vapauttamisesta säädettäisiin laissa yksityiskohtaisesti.


Vakuusjärjestelyjä koskeva sääntely koskisi yksinomaan asuntoyhteisömuotoisia hankkeita, kun taas muita, käytännössä yleensä asuntoyhteisömuotoisia hankkeita pienimuotoisempia hankkeita sääntely ei koskisi. Jos sääntely ulotettaisiin koskemaan myös muita kuin asuntoyhteisömuotoisia hankkeita, vaarana olisi, että tällaisista hankkeista ei annettaisi tarjouksia, koska ehdot olisivat urakoitsijoiden kannalta tavanomaista epäedullisempia.

Vakuusjärjestelyjä koskeva sääntely muistuttaisi asuntokauppalain mukaista sääntelyä ja toisaalta YSEn mukaisia ehtoja. Keskeisenä erona YSEn mukaiseen vakuusjärjestelmään olisi se, että vakuudenasettamisvelvollisuus perustuisi lakiin, minkä lisäksi vakuuden määrä olisi ehdotuksen mukaan YSEn mukaista vakuutta suurempi. Keskeisin ero asuntokauppalain mukaiseen järjestelmään olisi puolestaan ennen muuta se, että suorituskyvyttömyysvakuuden asettamista ei ryhmärakennuttamislain mukaisissa hankkeissa edellytetä. Suorituskyvyttömyysvakuus ei tule ryhmärakennuttamishankkeissa kyseeseen, koska ensinnäkään hankkeissa ei ole luontevasti yhtä tahoa, joka tämän vakuuden asettaisi, vaan asuntokauppalakia vastaavan suojan säätämiseksi suorituskyvyttömyysvakuutta tulisi edellyttää käytännössä kaikilta hankkeesta toimivilta urakoitsijoilta ja muilta sopijatahoilta. Keskeisin syy sille, että suorituskyvyttömyysvakuutta eli käytännössä vakuutusta ei edellytetä, on kuitenkin se, että puhdasta sopimusvastuuta ei voi vakuuttaa.

4.2 Muutokset asuntomarkkinointiasetukseen

Asuntomarkkinointiasetuksen säännöksiä myytävän asunnon hinnan ilmoittamisesta ehdotetaan muutettavaksi siten, että niissä huomioidaan markkinoilla käyttöön otettu tarjouskauppamenettely. Tarjouskauppamenettelyyn liittyviä uudistuksia ei sovellettaisi uuden asunnon kaupassa, jossa asianmukaisena pidetään edelleen säilyttää nykyisen kaltainen sääntely. Hinnan ilmoittamista koskevia säännöksiä ehdotetaan tarkistettavaksi myös siten, että lähtökohtana tulisi olla velattoman hintapyynnön tai hinnan ilmoittaminen ja myyntihintapyyntö tai myyntihinta olisi ilmoitettava vain, jos se poikkeaa velattomasta hintapyynnöstä tai hinnasta. Ehdotettujen säännösten voidaan katsoa vastaavan paremmin kuluttajaoikeuden yleisiä periaatteita kokonaishinnan ilmoittamisesta kuin voimassa olevien säännösten.

Muutoksia ehdotetaan myös asunnon pinta-alan ilmoittamista koskeviin säännöksiin. Tulkintaepäselvyyksiä ja riitaisuuksia on liittynyt muun muassa siihen, mitä tiloja pidetään asuintiloina ja miten pinta-alat tulee mitata. Tämän johdosta ehdotetaan säädettäväksi, että ilmoituksessa ja esitteessä olisi mainittava myytävän tai vuokrattavan asunnon asuinhuoneiden lukumäärä sekä rakennuksesta huoneistoala ja huoneistosta pinta-ala, jos mahdollista yhteisön yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen mukaisena. Työryhmä on harkinnut myös sitä, että säädettäisiin velvollisuus mitata ilmoitettava pinta-ala aina tietyn standardin mukaisesti. Koska tällainen velvollisuus aiheuttaisi kuitenkin tuntuvia kustannuksia erityisesti pientaloja ja vanhempia kerrostaloasuntoja myytäessä tai vuokrattaessa, on pidetty tarkoituksenmukaisena säätää ainoastaan, että asuntoa koskevassa esitteessä on edellä mainittujen tietojen lisäksi mainittava, onko huoneistoala tai ilmoitettu pinta-ala mitattu rakennusalalla vakiintunutta standardissa SFS 5139 (Rakennuksen pinta-ala) määriteltyä menetelmää käyttäen.



Asetukseen ehdotetaan myös useita muita tarkistuksia. Näistä voidaan mainita muun muassa vuokrattaviin asuntoihin liittyvät nykyistä laajemmat velvollisuudet kertoa vuokrasuhteen kestosta sekä sellaisista irtisanomista koskevista ehdoista, jotka poikkeavat asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) tahdonvaltaisista säännöksistä. Muutoksia valmisteltaessa on otettu huomioon niin markkinakäytäntöjen kuin lainsäädännön kehittyminen.

5 Esityksen vaikutukset

5.1 Ryhmärakennuttaminen

5.1.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset ja vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ryhmärakennuttamishankkeet ovat kuuluneet kuluttaja-asiamiehen valvontavastuulle yleisten valvontasäännösten nojalla jo nykyisin siltä osin kuin kyse on elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisistä suhteista. Ehdotettu ryhmärakennuttamislaki (1. lakiehdotus) on yhtäältä omiaan helpottamaan tätä valvontatyötä, sillä ehdotetulla lailla vähennetään tulkintaepäselvyyksiä, joita on liittynyt erityisesti asuntokauppalaain soveltamiseen ryhmärakennuttamiseen. Toisaalta ryhmärakennuttamishankkeiden mahdollinen lisääntyminen ja uusi lainsäädäntö saattavat myös vähäisessä määrin lisätä kuluttaja-asiamiehen työmäärää. Esityksen vaikutus kuluttaja-asiamiehen tehtäviin arvioidaan kokonaisuudessaan kuitenkin niin vähäiseksi, ettei voimavarojen lisääminen ole tarpeen.

Aluehallintovirastot olisivat velvollisia eräissä tapauksissa toimimaan ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjinä. Jo nykyisin aluehallintovirastot toimivat asuntokauppalaissa tarkoitettujen turva-asiakirjojen säilyttäjinä vastaavissa tilanteissa eli silloin, kun yhtiö ei hanki rakentamishanketta varten lainaa. Täsmällistä arviota asiamäärästä ei ole mahdollista esittää, mutta työmäärän lisäys arvioidaan vähäiseksi jo siitä syystä, että oletettavasti yhteisöjen rahoituksessa ilmenneet ongelmat ja siten tilanteet, joissa säilyttämisvelvollisuus voisi koskea aluehallintovirastoja, vähenevät lain säätämisen myötä. Esityksen vaikutus aluehallintovirastojen tehtäviin arvioidaan joka tapauksessa kokonaisuudessaan niin vähäiseksi, ettei voimavarojen lisääminen ole tarpeen. Aluehallintoviraston oikeudesta periä maksu tehtäviensä suorittamisesta säädettäisiin 1. lakiehdotuksen 26 §:ssä.

Esityksen mukaan kuluttajariitalautakunnan toimivaltaa laajennettaisiin koskemaan myös ryhmärakennuttamislaisissa tarkoitetun vakuuden vapauttamista koskevia asioita. Asuntokauppalaain mukaisia vakuuksia koskevien asioiden käsittely kuuluu lautakunnan toimivaltaan jo nykyisin, ja esimerkiksi vuonna 2013 tällaisia asioita tuli kuluttajariitalautakunnassa vireille 84 kappaletta. Koska ryhmärakennuttamishankkeiden lukumäärä jäänee jatkossakin merkittävästi vähäisemmäksi kuin asuntokauppalaain mukaisten hankkeiden lukumäärä, toimivallan laajennuksen ei arvioida mainittavasti lisäävän lautakunnan työmäärää. Juttumääriä arvioitaessa on otettava huomioon myös se, että vakuudenasettamisvaatimus koskee vain asuntoyhteisömuotoisia hankkeita, ja niissäkin

oikeus vakuuden vapauttamisen vastustamiseen on vain yhteisöllä eikä, kuten asuntokauppala lain mukaan, yksittäisillä osakkailla tai jäsenillä. Toisaalta yhtä hanketta kohti vakuuksia voi olla useampia, kun asuntokauppala lain mukaisissa hankkeissa vakuudenasettamisvelvollisuus on vain perustajaosakkaalla.

5.1.2 Taloudelliset vaikutukset

Ehdotetulla lainsäädännöllä turvattaisiin ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneiden oikeus saada nykyistä kattavammin tietoa ryhmärakennuttamishankkeista sekä oikeudellisesta asemastaan tällaisissa hankkeissa, minkä voidaan arvioida lisäävän myös yleistä tietoisuutta ryhmärakennuttamisesta. Hankkeeseen osallistuvien oikeudellinen asema olisi myös nimenomaisten suojamekanismien ansiosta nykyistä turvatumpi. Ehdotettu laki myös vähentäisi tulkintaepäselvyyksiä, joita edellä jaksossa 2.1.2 todettiin tavoin on syntynyt erityisesti siitä, onko ryhmärakennuttajakonsultin suorittama asuntoyhteisömuotoisen ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi kuluttajille asuntokauppala lain rangaistussäännöksen nojalla rangaistavaa. Edellä mainittujen syiden johdosta esitys on omiaan edistämään ryhmärakennuttamista ja vähentämään hankkeiden rahoittamiseen liittyneitä hankaluuksia. Ryhmärakennuttamishankkeiden mahdollinen lisääntyminen merkitsisi myös vaihtoehtojen lisääntymistä asuntorakentamisessa.

Ehdotettu sääntely vaikuttaisi keskeisesti myös ryhmärakennuttajakonsulttien asemaan. Sääntelyn oikeusvarmuutta lisäävän vaikutuksen johdosta kiinnostus ryhmärakennuttajakonsultin tehtäviä kohtaan saattaa kasvaa. Toisaalta erityisesti tiedonantovelvoitteita, virhevastuuta, pakollista vastuuvakuutusta sekä palkkion erääntymistä ja maksamista koskeva sääntely lisääisi konsulttien velvoitteita ja vastuita ja aiheuttaisi niille kustannuksia, mikä puolestaan saattaa joissakin tapauksissa nostaa kynnystä ryhtyä ryhmärakennuttajakonsultiksi. Pakollista vastuuvakuutusta koskeva velvoite voi jopa johtaa siihen, että yksittäiset konsultit eivät voisi enää toimia ryhmärakennuttajakonsultteina sen johdosta, että vastuuvakuutusta ei heille myönnetä. Tätä kysymystä käsitellään lähemmin yksityiskohtaisten perustelujen 10 jaksossa (Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys).

Konsulttien lisääntyvät kustannukset saattavat johtaa myös siihen, että niiden palveluitaan perimät hinnat nousevat. Sama koskee niitä asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa mukana olevia urakoitsijoita, joiden tulisi jatkossa asettaa YSEn mukaisia ehtoja suurempi vakuus urakkasopimuksen täyttämistä. Sääntelyn vaikutusta ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvilta perittäviin kustannuksiin on kuitenkin vaikea arvioida, koska vaikutus riippuu pitkälti kilpailutilanteesta markkinoilla.

Esityksellä olisi vaikutuksia myös muihin hankkeita käynnistäviin tahoihin kuin ryhmärakennuttajakonsultteihin, kuten hanketta valmisteleviin yhdistyksiin, sillä markkinointia ja osallistumismaksua koskeva sääntely kohdistuisi myös niihin. Vaikka uudistus merkitsisi näille lisävelvoitteita, sääntely on toisaalta omiaan helpottamaan hankkeita käynnistävien tahojen tehtäviä siinä suhteessa, että menettely hankkeen eri vaiheissa olisi laissa säänneltyä ja siten nykyistä jäsennellympää ja selkeämpää.

Luottolaitoksen tehtävänä olisi ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäminen asuntoyhteisömuotoisissa hankkeissa silloin, kun kyseinen luottolaitos antaa luottoa rakentamisvaiheessa asuntoyhteisölle. Muutos on omiaan helpottamaan luottolaitosten rahoituspäätösten tekemistä, sillä edellä 4.1.6 jaksossa todetun mukaisesti yhtenäisten asiakirjojen luomisen voidaan olettaa helpottavan kokonaiskuvan saamista hankkeesta ja sen toteuttamisedellytyksistä. Asiakirjojen säilyttämistehtävä olisi luottolaitoksille ryhmärakennuttamisen osalta uusi, mutta jo nykyisin niillä on vastaavankaltainen turva-asiakirjojen säilyttämistehtävä asuntokauppalaan mukaisissa hankkeissa. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä toimivan luottolaitoksen oikeudesta periä palkkio tehtävistään säädetään 1. lakiehdotuksen 26 §:ssä.

5.2 Asuntomarkkinointiasetus

5.2.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset ja vaikutukset viranomaisten toimintaan

Asuntomarkkinointiasetuksen ajantasaisuus on omiaan helpottamaan valvontaviranomaisten, niin kuluttaja-asiamiehen kuin aluehallintovirastojen valvontatehtävien hoitoa tulkintaepäselvyyksien vähenemisen myötä. Asuntomarkkinointiasetuksen muutos ei toisi uusia tehtäviä valvontaviranomaisille eikä edellyttäisi siten näille lisäresursseja.

5.2.2 Taloudelliset vaikutukset

Muutokset asuntomarkkinointiasetukseen aiheuttaisivat kustannuksia asuntoja myyville ja vuokraaville elinkeinonharjoittajille, sillä näiden olisi päivitettävä asuntoilmoituksiin ja esitteisiin liittyvät tietokoneohjelmistot ja toimeksiantoa koskevat sopimusmallit sekä koulutettava henkilöstönsä uusien säännösten huomioon ottamiseksi toiminnassa. Toisaalta muutokset helpottaisivat näiden elinkeinonharjoittajien toimintaa ja samalla parantaisi kuluttajien asemaa tulkintaepäselvyyksien ja niistä mahdollisesti aiheutuvien riitaisuuksien vähenemisen myötä.

6 Asian valmistelu

Oikeusministeriössä laadittiin syksyllä 2011 muistio asuntokauppalain uudistamistarpeista ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi (OM 8/42/2011). Muistion pohjalta järjestettiin marraskuussa 2011 kuulemistilaisuus, jossa olivat edustettuina keskeiset viranomaiset ja järjestöt. Lisäksi valtakunnallisen ryhmärakennuttamisyhdistyksen perustamista valmistellut työryhmä on tehnyt valtioneuvostolle aloitteen asuntokauppalain tarkistamiseksi.

Oikeusministeriö asetti tammikuussa 2013 työryhmän valmistelemaan ryhmärakennuttamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Työryhmän tehtävänä oli valmistella tarpeelliseksi katsomansa ehdotukset ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi siten, että asuntokauppalain säännösten soveltaminen ryhmärakennuttamistoiminnassa on selkeää ja että ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien tahojen oikeusasema on asianmukaisesti turvattu. Lisäksi työryhmän tuli valmistella muut tarpeellisiksi katsomansa ehdotukset asuntokauppaan liittyvän lainsäädännön uudistamiseksi. Työryhmän tuli laatia edotuksensa hallituksen esityksen muotoon. Työryhmässä olivat edustettuina oikeusministeriö, ympäristöministeriö, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Finanssialan Keskusliitto ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen Kiinteistöliitto ry sekä Ryhmärakennuttajat ry.

Työnsä aikana työryhmä kuuli myös muita kuin työryhmässä edustettuina olleita ryhmärakennuttamisen kannalta keskeisiä tahoja, kuten ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuneita henkilöitä, ryhmärakennuttajakonsultteja sekä Helsingin kaupunkia.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

7 Lakiehdotusten perustelut

7.1 Ryhmärakennuttamislaki

1 luku Yleiset säännökset

1 §. Soveltamisala. Pykälä sisältää lain yleisen soveltamisalasäännöksen. Pykälän 1 momentin mukaan laki koskisi ryhmärakennuttamista. Ryhmärakennuttamisella tarkoitettaisiin rakennuttamista, jossa ryhmä henkilöitä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan uudisrakennusta tai uudisrakennuksia taikka korjauttamaan tai muuttamaan rakennusta tai rakennuksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla pääasiallisena tarkoituksena hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Uudisrakentamiseen verrattavasta korjaus- tai muutosrakentamisesta on kyse, jos rakennukseen tehdään raskaita korjauksia tai muutoksia, joiden tarkoituksena on tehdä rakennuksesta tai sen osasta uudenveroinen. Esimerkkeinä tällaisesta rakentamisesta voidaan mainita vanhan tehdasrakennuksen tai asuinrakennuksessa sijaitsevien liikehuoneistojen muuttaminen asuinhuoneistoiksi. Arvioitaessa sitä, onko kyse uudisrakentamiseen verrattavasta korjaus- tai muutosrakentamisesta, on kiinnitettävä huomiota siihen, liittyykö hankkeeseen laajoja kiinteistön perusrakenteisiin liittyviä töitä, jotka sisältävät täydellisen pintaremontin ja kalusteiden uusimisen ohella esimerkiksi kattavia sähkö-, putki- ja ilmastointitöitä.

Ryhmärakennuttamishankkeen pääasiallisena tarkoituksena tulee olla asunnon hankkiminen ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen. Jos asuntoa käytetään paitsi henkilön omaan tai hänen perheensä asumiseen myös ammatinharjoittamiseen, asumisen tulee olla asunnon pääasiallinen käyttötarkoitus. Lain soveltumisen kannalta estettä ei kuitenkaan ole sille, että hankkeessa on mukana myös esimerkiksi yksittäisiä luonnollisia tai oikeushenkilöitä, jotka hankkivat asunnon sijoitustarkoituksessa. Mahdollista on myös se, että rakennus sisältää asuntojen ohella yksittäisiä liiketiloja tai muita vastaavia tiloja. Sijoitustarkoituksessa asuntoa hankkivan henkilön mukaantulo hankkeeseen voi olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun hankkeen käynnistymisen kannalta välttämätöntä määrää osallistujia ei muutoin saataisi kohtuullisessa ajassa kokoon. Koska hankkeen pääasiallisena tarkoituksena tulee kuitenkin olla asunnon hankkiminen ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen, sijoittajien osuus ja liiketilojen osuus saa olla hankkeessa vain vähäinen.

Ryhmärakennuttamishanke voidaan toteuttaa usealla eri tavalla. Hankkeet voivat olla niin asukaslähtöisiä kuin konsulttialoitteisia. Itse asuinrakennus voi olla esimerkiksi omakoti-, rivi- tai kerrostalo, ja se voi olla tarkoitettu ympärivuotiseen asumiseen taikka tilapäiseen asumiseen, kuten kesäasunnoksi. Erityisesti pienet hankkeet toteutetaan usein kiinteistömuotoisena, mutta ryhmärakennuttaminen voidaan toteuttaa myös asunto-osakeyhtiömuotoisena tai muussa asuntoyhteisömuodossa. Asuntoyhteisömuotoisella ryhmärakennuttamisella tarkoitettaisiin rakennuttamista, jossa ryhmä perustaa asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön, jolle rakennutetaan uudisrakennus tai uudisrakennuksia taikka jonka omistamia tai jolle hankittavia rakennuksia korjataan tai muutetaan uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla, ja jossa pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Ratkaisevaa on huoneistojen todellinen käyttötarkoitus, ei yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus.

Pykälän 2 momentin mukaan laissa säädettäisiin myös ryhmärakennuttamisen käynnistämiseksi ja toteuttamiseksi tarjottavista konsulttipalveluista. Ryhmärakennuttajakonsultti, jonka tarjoamat konsulttipalvelut siis kuuluisivat lain soveltamisalaan, määritellään 3 §:n 1 kohdassa. Selvyyden vuoksi voidaan todeta, että lain soveltamisalaan tuleminen ei edellytä, että konsultti olisi mukana hankkeessa jo alusta asti tai että hankkeessa ylipäänsä on konsultti.

2 §. Soveltamisalan rajoitukset. Pykälän 1 momentissa rajataan lain soveltamisalan ulkopuolelle hankkeet, joissa tarkoituksena on ryhmärakennuttaa yhteensä enintään kolme asuntoa. Rajauksen kannalta merkitystä ei ole sillä, onko kyse asuntoyhteisömuotoisesta vai niin sanotusta kiinteistömuotoisesta hankkeesta. Merkitystä ei ole myöskään sillä, onko kyse esimerkiksi omakotitalo-, rivitalo- vai kerrostalohankkeesta, vaan ratkaisevaa on rakennutettavien asuntojen lukumäärä.

Lain luettavuuden helpottamiseksi pykälän 2 momentissa luetellaan säännökset, jotka eivät tule sovellettaviksi ilman ryhmärakennuttajakonsulttia toteutettaviin hankkeisiin. Selvyyden vuoksi voi todeta, että pykälässä mainittujen säännösten soveltumisen edellytyksenä ei ole se, että konsulttisopimus olisi jo tehty, vaan ratkaisevaa on konsultin tosiasiallinen toiminta.

3 §. Määritelmiä. Pykälässä määritellään eräät lain kannalta keskeiset käsitteet.

Pykälän 1 kohdan mukaan ryhmärakennuttajakonsultilla tarkoitetaan luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka taloudellista hyötyä saadakseen ammattimaisesti tarjoaa vastiketta vastaan konsulttipalveluja ryhmärakennuttamishankkeen käynnistämiseksi tai toteuttamiseksi. Konsultti voi siis tarjota palveluja yksinomaan hankkeen käynnistämiseksi tai toteuttamiseksi taikka molempia tarkoituksia varten. Sen sijaan yksittäisen ja hankkeen kokonaisuuden kannalta vähäisen toimen suorittaminen, kuten yksinomaan arkkitehtiipiirustusten laatiminen, ei vielä merkitse sitä, että henkilö täyttäisi ryhmärakennuttajakonsultin määritelmän.

Merkitystä ei ole sillä, millä ammattinimikkeellä ryhmärakennuttajakonsultti toimii, ja ryhmärakennuttajakonsulttina voikin toimia esimerkiksi rakennusinsinööri, rakennusmestari tai arkkitehti. Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävät voivat vaihdella hankekohdittaisesti merkittävästikin, mutta tyypillisesti konsultin tehtäviä ovat hankkeessa tarvittavien sopimusten valmisteleminen, urakoiden ja hankintojen kilpailuttaminen sekä rakennuttamisprojektin johtaminen ja sen etenemisen valvonta. Jos kyse on konsulttialoitteisesta ryhmärakennuttamishankkeesta, konsultti huolehtii tyypillisesti myös muun muassa tontin varaamisesta sekä hankkeen markkinoinnista ja muista ryhmän kokoamiseen tähtäävistä toimenpiteistä.

Koska määritelmän täyttymisen edellytyksenä on, että kyse on elinkeinon harjoittamisesta, määritelmän ulkopuolelle rajautuisi esimerkiksi asukasaloitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa mukana oleva arkkitehti, joka ilman taloudellisen hyödyn tavoittelua lupautuu huolehtimaan hankkeessa joistakin sellaisista tehtävistä, joista ryhmärakennuttajakonsultti tyypillisesti vastaa.

Pykälän 2 kohta sisältää ryhmärakennuttamissopimuksen määritelmän. Ryhmärakennuttamissopimuksella tarkoitetaan sopimusta, jonka ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat henkilöt tekevät ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta. Hankkeeseen osallistuvalla henkilöllä ei tarkoiteta tässä esimerkiksi ryhmärakennuttamishankkeessa palvelujaan tarjoavaa konsulttia tai vastaavaa tahoa, jonka tarkoituksena ei ole hankkia kohteesta asuntoa. Näin ollen ryhmärakennuttajakonsultti ei ole laissa tarkoitettun ryhmärakennuttamissopimuksen osapuoli.

Ryhmärakennuttamissopimuksen sisällöstä säädetään muiden kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavien hankkeiden osalta lain 17 §:ssä ja asuntoyhteisömuodossa toteutettavien hankkeiden osalta puolestaan lain 21 §:ssä.

Pykälän 3 kohdassa määritellään konsulttialoitteinen ryhmärakennuttamishanke. Määritelmällä on merkitystä osallistumismaksua koskevan sääntelyn kannalta.

Konsulttialoitteisella ryhmärakennuttamishankkeella tarkoitetaan ryhmärakennuttajakonsultin käynnistämää ryhmärakennuttamishanketta. Tyypillisesti käynnistäminen toteutetaan markkinoimalla hanketta osallistujien kokoamiseksi. Merkitystä ei ole sillä, kuinka yksityiskohtaisesti hanketta on suunniteltu, kunhan konsultin tavoitteena on ryhmärakennuttamishankkeen käynnistäminen. Toisaalta on huomattava, että yksinomaan ryhmärakennuttajakonsultin palvelujen markkinointi ilman määrättyä hanketta ei täytä konsulttialoitteisen ryhmärakennuttamishankkeen määritelmää. Konsulttialoitteisesta ryhmärakennuttamishankkeesta ei olisi kyse myöskään esimerkiksi silloin, kun ryhmä yksityishenkilöitä on ollut hankkeessa aloitteellinen, mutta ryhmä on jo aivan hankkeen alkuvaiheessa ottanut yhteyttä konsulttiin, joka tämän jälkeen on vastannut hankkeen markkinoinnista esimerkiksi suuremman ryhmän kokoamiseksi.

Sääntelyn kiertämisen estämiseksi konsulttialoitteiseen ryhmärakennuttamishankkeeseen rinnastuisi hanke, jonka käynnistää muu elinkeinonharjoittaja kuin ryhmärakennuttajakonsultti, joka on tehnyt ryhmärakennuttajakonsultin kanssa sopimuksen tai muun

järjestelyn konsultin mukanaolosta hankkeessa. Näin ollen konsulttialoitteisesta ryhmärakennuttamishankkeesta olisi kyse myös esimerkiksi silloin, kun markkinoitavaan hankkeeseen on jo nimetty ryhmärakennuttajakonsultti, mutta hanketta markkinoi konsultin sijaan esimerkiksi talopaketteja myyvä elinkeinonharjoittaja.

Pykälän 4 kohta sisältää rakentamisvaiheen määritelmän. Rakentamisvaiheen alkamisajankohdan määrittelemistä ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska ehdotetussa laissa oikeusvaikutuksia liittyy yksinomaan rakentamisvaiheen päättymiseen. Ehdotetussa laissa rakentamisvaihe katsottaisiin päättyneeksi siinä vaiheessa, kun loppukatselmus rakennutettavassa kohteessa on toimitettu ja kaikki rakennutettavat rakennukset tai asunnot on hyväksytty käyttöön otettaviksi. Jos rakennukset tai asunnot valmistuvat eri aikoihin, loppukatselmus on siis tullut suorittaa hyväksytysti myös viimeiseksi valmistuvassa rakennuksessa tai asunnossa, ennen kuin rakentamisvaihe katsottaisiin päättyneeksi. Tämä merkitsisi sitä, että tässä laissa edellytetyn rakentamisvaiheen vakuuden on oltava voimassa pidempään kuin asuntokauppalaan mukaisen vastaavan vakuuden.

Pykälän 5 kohdassa määritellään asuntoyhteisö, jolla tarkoitetaan ensinnäkin asunto-osakeyhtiötä tai muuta osakeyhtiötä, jonka osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuntoa, eli käytännössä keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä. Lisäksi sillä tarkoitetaan laissa asunto-osuuskuntaa ja asumisoikeusyhdistystä. Laki koskisi siten myös asumisoikeusyhdistysmuodossa toteutettavia ryhmärakennuttamishankkeita. Käytännössä on kuitenkin oletettavaa, ettei ryhmärakennuttamishankkeita tulla toteuttamaan asumisoikeusyhdistysmuodossa sen johdosta, että asumisoikeusyhdistyksiä koskevasta pakottavasta lainsäädännöstä johtuvia velvoitteita, kuten lunastusvelvollisuutta, on vaikea täyttää ryhmärakennuttamishankkeissa.

4 §. Pakottavuus. Pykälän mukaan lain säännökset olisivat pakottavia, jollei toisin säädetä, sellaisen luonnollisen henkilön hyväksi, joka hankkii asunnon pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten. Vastaavasti säännökset olisivat pakottavia myös asuntoyhteisön tai sen osakkaan tai jäsenen hyväksi. Sopimusehdon mitättömyys olisi tuomioistuimessa samoin kuin kuluttajariitalautakunnassa otettava huomioon viran puolesta. Ehdon mitättömyyteen ei myöskään vaikuttaisi se, että lailla suojattavan tahon asema muiden sopimusehtojen mukaan mahdollisesti on parempi kuin lain mukaan.

2 luku **Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi**

5 §. Ryhmärakennuttamishankkeen markkinoinnissa annettavat tiedot. Pykälässä säädetäisiin ryhmärakennuttamishankkeen markkinoinnissa annettavista vähimmäistiedoista. Markkinoinnin käsite on vakiintunut, ja sen merkitys on laaja. Markkinoinnilla tarkoitetaan kaupallista viestintää, kuten mainontaa ja kaupanteon yhteydessä muuten annettuja tietoja sekä muita erilaisia myynninedistämiskeinoja. Esimerkiksi ryhmärakennuttamishanketta koskeva lehti- ja verkkoilmoittelu olisivat tässä laissa tarkoitettua markkinointia. Pykälässä säädetty tiedot olisi annettava riippumatta siitä, harjoittaako markkinointia ryhmärakennuttajakonsultti, muu elinkeinonharjoittaja, kaupunki tai esimerkiksi yhdistys, kuten asukasyhdistys. Tässä tarkoitettua markkinointia olisi myös perustetun asunto-osakeyhtiön tai sen yksittäisen osakkaan ilmoitus mahdollisuudesta osallistua

hankkeeseen. Markkinoinnin ajankohdalla suhteessa hankkeen vaiheeseen ei olisi merkitystä, ja ryhmärakennuttamishankkeen markkinointia olisi ilmoittelu niin hankkeen käynnistämävaiheessa kuin myöhemmin rakentamisvaiheen aikana.

Arvioitaessa sitä, onko tiedot annettu asianmukaisesti, otetaan huomioon tietojen selkeys, ymmärrettävyys ja oikea-aikaisuus. Tiedonantovelvollisuus katsotaan siis laiminlyödyksi, vaikka tiedot olisi annettu, mutta ne tai osa niistä on annettu epäselvästi tai päätöksenteon kannalta liian myöhään.

Markkinoinnista tulisi 1 kohdan mukaan käydä ilmi se, että kyse on ryhmärakennuttamisesta rakennuttamiseen sisältyvine riskeineen eikä asunnon ostamisesta. Tieto on tärkeä, jotta hankkeesta kiinnostuva tiedostaa sen, että hankkeeseen osallistuvat tulevat toimimaan rakennuttajina ja että rakennuttajana toimimiseen sisältyy riskejä, joita asunnon ostamiseen ei sisälly.

Pykälän 2 kohdan mukaan hankkeen markkinoinnissa tulisi kertoa ryhmärakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja hallintaperuste eli se, onko kyseessä vuokra- vai omistustontti. Lisäksi tulisi kertoa rakennuspaikan sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto. Jos kyse on kiinteistömuotoisesta ryhmärakennuttamishankkeesta ja rakennuspaikoja on useita, mainitut tiedot tulisi antaa kaikista rakennuspaikoista.

Pykälän 3 kohdan mukaan tulisi kertoa rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä. Rakennusoikeuden laadusta ja määrästä annettavien tietojen tulisi perustua asemakaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksiin. Rakennustyyppi olisi esimerkiksi kerros-, rivi- tai omakotitalo. Pykälän 4 kohdan mukaan markkinoinnissa tulisi kertoa siitä, onko hanke tarkoitus toteuttaa asuntoyhteisömuodossa vai muulla tavalla.

Pykälän 5 kohdan mukaan markkinoinnista tulisi käydä ilmi se, missä vaiheessa hankkeeseen sitoudutaan niin, ettei osallistuva henkilö voi enää seuraamuksitta siitä vetäytyä. Kohdassa tarkoitettu sitoutuminen hankkeeseen voisi tapahtua esimerkiksi ryhmärakennuttamissopimuksen allekirjoittamisella, merkitsemällä perustettavan yhtiön osakkeita taikka maksamalla osallistumismaksu, jos kyse on muusta kuin konsulttialoitteesta ryhmärakennuttamishankkeesta. Pykälän 6 kohdan mukaan markkinoinnissa tulisi kertoa tiedot mahdollisesta ryhmärakennuttajakonsultista ja konsulttipalvelun keskeisestä sisällöstä.

Pykälän 7 kohdassa säädettäisiin markkinoinnissa annettavista kustannusarvioista. Kustannusten ilmoittaminen hankkeen markkinointivaiheessa ei olisi pakollista. Jos kustannusarvio kuitenkin annettaisiin markkinoinnissa, olisi samassa yhteydessä kerrottava, mitä ilmoitetut kustannukset sisältävät ja mihin annetut tiedot perustuvat. Olennaista tässä olisi se, perustuuko kustannusarvio hankkeesta jo tehtyihin konkreettisiin suunnitelmiin vai karkeaan arvioon.

Pykälän 8 kohdan mukaan tulisi antaa markkinoinnista vastaavan tahon nimi ja käyntiosoite. Käyntiosoitteella tarkoitetaan markkinoinnista vastaavan tahon toimipaikan maantieteellistä osoitetta, jossa esimerkiksi liiketila sijaitsee ja jossa asiakas voi käydä,

ei esimerkiksi postilokeroa. Estettä ei olisi sille, että markkinoinnista vastaava taho antaisi myös muita tietoja, kuten sähköpostiosoitteen tai puhelinnumeron.

Pykälän 9 kohdan mukaan tulisi mainita siitä, mikäli suunniteltujen asuntojen valmiusasteen tai varustuksen on tarkoitus olla olennaisesti alempi kuin vastaaventyyppisten asuntojen tavanomaisesti. Tämän tiedon antamista pidetään tärkeänä, jotta hankkeeseen osallistumista harkitseva pystyy arvioimaan asunnon hankinnasta aiheutuvat todelliset kokonaiskustannukset ja valmistumisajankohdan. Mikäli ryhmärakennuttamishanke toteutetaan niin, että asuntojen valmiusaste tai varustus on huomattavan alhainen ja kukin asunnon hankkija huolehtii asunnon ja sen varustuksen saattamisesta haluamalleen tasolle, voivat asunnon hankintakustannukset nousta huomattavasti ilmoitettua kustannusarviota korkeammaksi. Samoin asunnon lopullinen valmistumisajankohta voi olla ilmoitettua myöhäisempi.

Pykälän 10 kohdan mukaan tulisi mainita myös muut ryhmärakennuttamishanketta koskevat olennaiset tiedot, kuten asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmän eli niin sanottujen hitas-ehtojen soveltaminen hankkeeseen.

6 §. Osallistumismaksu. Ryhmärakennuttamishankkeissa on tavanomaista, että jo markkinointivaiheessa hankkeesta kiinnostuneet voivat varata itselleen oikeuden osallistua hankkeeseen maksamalla osallistumisensa vakuudeksi määrätyn rahasumman. Pykälässä säädettäisiin tästä maksusta, jota kutsuttaisiin osallistumismaksuksi, osallistumismaksusta laadittavasta asiakirjasta sekä maksun enimmäismäärästä. Pykälä koskisi sekä luonnollisten henkilöiden että oikeushenkilöiden tekemiä varauksia.

Jos henkilöltä peritään osallistumismaksu, osallistumismaksun vastaanottajalle asetettaisiin 1 momentin mukaan velvollisuus laatia osallistumismaksun vastaanottamisesta asiakirja. Osallistumismaksun vastaanottaja, jonka tehtävänä asiakirjan laatiminen siis olisi, voisi olla hankkeesta riippuen esimerkiksi ryhmärakennuttajakonsultti tai ryhmärakennuttamishanketta varten perustettu yhdistys. Selvyyden vuoksi voidaan todeta, että se seikka, että osallistumismaksu maksetaan pankkitilille, ei aseta pankille velvollisuutta laatia osallistumismaksua koskevaa asiakirjaa taikka huolehtia muista osallistumismaksun liittyvistä velvoitteista.

Asiakirjasta tulisi ilmetä pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan perustiedot suunnitella olevasta ryhmärakennuttamishankkeesta ja sen käynnistämisen edellytyksistä. Perustiedoilla tarkoitetaan tietoja, joilla hanke voidaan yksilöidä siten, ettei epäselvyyttä jää siitä, mihin hankkeeseen osallistumismaksu liittyy. Hankkeen käynnistämisen edellytyksenä voisi olla esimerkiksi se, että kaikki asunto-osakeyhtiömuotoisen ryhmärakennuttamishankkeen osakkeet on merkitty tai että muussa kuin asuntoyhteisömuotoisessa hankkeessa tietty määrä osallistujia on koottu tiettyyn ajankohtaan mennessä. Lisäksi asiakirjasta tulisi momentin 2 ja 3 kohdan mukaan ilmetä osallistumismaksun suorittavan ja sen vastaanottavan henkilön nimi ja yhteystiedot sekä suoritettavan osallistumismaksun määrä.

Riippumatta siitä, onko kyse konsulttialoitteisesta vai muuntyyppisestä hankkeesta, osallistumismaksua koskevasta asiakirjasta tulisi ehdotetun pykälän 1 momentin 4

kohdan mukaan lisäksi ilmetä, millä edellytyksillä maksun suorittavalla henkilöllä on oikeus saada osallistumismaksu tai osa siitä takaisin. Osallistumismaksun palauttamisesta säädettäisiin 7 §:ssä, ja sääntely olisi tältä osin jossain määrin erilaista siitä riippuen, onko kyse konsulttialoitteisesta hankkeesta vai ei. Osallistumismaksun suorittaneen henkilön asema ei voisi olla heikompi kuin mitä 7 §:ssä säädetään. Jos osapuolet sen sijaan sopivat osallistumismaksun palauttamisesta maksun suorittavan henkilön kannalta edullisemmilla ehdoilla, tulisi asiakirjasta ilmetä nämä ehdot.

Jos kyse on muusta kuin konsulttialoitteisesta ryhmärakennuttamisesta, ehdotuksen mukaan asiakirjasta tulisi 1 momentin 5 kohdan mukaan myös käydä ilmi, mihin osallistumismaksuina perittäviä varoja käytetään. Koska ehdotetun 7 §:n 2 momentin mukaan käyttötarkoituksen tulee liittyä ryhmärakennuttamishankkeen valmisteluun, ehdotetun 6 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan osallistumismaksua koskevassa asiakirjassa tulisi kuvata, mihin ryhmärakennuttamishankkeen valmisteluun liittyviin toimiin varoja on tarkoitus käyttää.

Pykälän 2 momentin mukaan muussa kuin konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa osallistumismaksun enimmäismäärä olisi 100 euroa kullekin ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvalla rakennutettavaksi suunniteltua asuineliötä kohti, enintään kuitenkin 10 000 euroa suunniteltua asuntoa kohti. Jos siis henkilö on oikeissa rakennuttaa esimerkiksi yhden 65 neliömetrin suuruisen kerrostalohuoneiston, osallistumismaksun enimmäismäärä olisi 6 500 euroa. Jos tällaisia huoneistoja rakennutettaisiin samalle henkilölle kaksi, enimmäismäärä olisi 13 000 euroa. Jos kyse olisi yhdestä 100 asuineliömetrin tai sitä suuremman huoneiston tai talon rakennuttamisesta, enimmäismäärä olisi 10 000 euroa. Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa enimmäissummat olisivat pienempiä, 30 euroa suunniteltua asuineliötä kohti, enintään kuitenkin 3 000 euroa suunniteltua asuntoa kohti.

Kun suunnitellusta asunnosta on vastaanotettu osallistumismaksu, pykälän 3 momentin mukaan siitä ei saisi periä toista osallistumismaksua ennen kuin ensimmäinen osallistumismaksu on palautettu. Samasta suunnitellusta asunnosta ei siis saisi periä osallistumismaksua samanaikaisesti kahdelta eri taholta. Ehdotetun 3 momentin mukaan osallistumismaksu olisi myös ainoa maksu, joka henkilöltä voitaisiin periä ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Säännös merkitsee samalla sitä, ettei osallistumismaksua koskevaa sääntelyä voida kiertää kutsumalla osallistumismaksua jollakin muulla nimellä ja siten välttää osallistumismaksua koskeva sääntely. Estettä ei luonnollisestikaan ole sille, että maksua kutsutaan muulla nimellä, kunhan kyseiseen maksuun sovelletaan osallistumismaksua koskevia säännöksiä. Lain 4 §:n pakottavuussäännöksestä seuraa, että jos osallistumismaksun suorittaja on muu taho kuin luonnollinen henkilö, joka hankkii asunnon pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten, estettä ei ole sopia suuremmasta osallistumismaksusta taikka sopia osallistumismaksun lisäksi muusta maksusta.

7 §. Osallistumismaksun käyttäminen ja palauttaminen. Ehdotettu 1 momentti koskisi ainoastaan konsulttialoitteisia ryhmärakennuttamishankkeita, jotka määritellään ehdotuksen 3 §:n 3 kohdassa. Tällaisissa hankkeissa osallistumismaksuina kerättyjä varoja ei saisi käyttää ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä, vaan henkilöllä olisi oikeus saada osallistumismaksu viipymättä täysimääräisenä takaisin niin kauan, kunnes

ryhmärakennuttamissopimus on tehty. Oikeus osallistumismaksun takaisinsaantiin koski ensinnäkin tilanteita, joissa henkilön osallistuminen hankkeeseen peruuntuu. Peruuntumisen syyllä ei olisi asiassa merkitystä. Lisäksi oikeus osallistumismaksun takaisinsaantiin koski tilanteita, joissa hanke raukeaa ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä esimerkiksi sen johdosta, että hankkeeseen ei ole saatu riittävästi osallistujia, jotta se voitaisiin toteuttaa. Ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä hankkeesta aiheutuvat kustannukset olisivat siten ryhmärakennuttajakonsultin riskillä.

Jos kyse ei ole konsulttialoitteisesta hankkeesta, osallistumismaksuina kerättyjen varojen käyttäminen jo ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä on usein välttämätöntä, koska muita varoja ei useinkaan ole siinä vaiheessa käytettävissä hankkeen eteenpäin viemiseksi. Vaikka osallistumismaksuina kerättyjä varoja ei olisikaan tällaisissa hankkeissa pidettävä erillään ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä, hankkeeseen osallistuvien aseman turvaamiseksi pykälän 2 momentin mukaan osallistumismaksujen käyttämisen edellytyksenä olisi, että käyttötarkoitus on hankkeen valmisteluun liittyvä toimi. Toiseksi edellytetään, että kyseisestä toimesta on mainittu 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua osallistumismaksua koskevassa asiakirjassa. Valmisteluun liittyvät toimet voivat olla hyvin monentyyppisiä, mutta esimerkkinä voidaan mainita rakennusten suunnitteleminen, tontin varaaminen, hankkeen markkinointi asukkaiden kokoon saamiseksi sekä hanketta koskevien asiakirjojen valmistelu.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin myös siitä, millä edellytyksillä muussa kuin konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamisessa henkilöllä on oikeus saada osallistumismaksunsa takaisin hänen peruuttaessaan osallistumisensa hankkeeseen ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Tällaisessa tapauksessa osallistumismaksu on palautettava henkilölle viipymättä, kun toinen henkilö on saatu osallistumisensa peruuttavan henkilön tilalle. Osallistumismaksu voidaan tällöin periä hankkeesta vetäytyneen tilalle tulleelta henkilöltä. Näin voidaan huolehtia hankkeesta vetäytyvän asemasta samalla, kun pyritään turvaamaan hankkeen toteutuminen. Jos muu kuin konsulttialoitteinen hanke sen sijaan raukeaa kokonaan ennen sopimuksen tekemistä, mahdolliset käyttämättä jääneet varat olisi palautettava maksun suorittaneille henkilöille heidän suoritusensa mukaisessa suhteessa.

Ryhmärakennuttamissopimuksen tekemisen jälkeen osallistumismaksu olisi 3 momentin mukaan luettava osaksi maksajan hankkiman asunnon hankintakustannusten maksua. Osallistumismaksu tai sen osa ei siten saisi olla luonteeltaan hankintakustannuksista erillinen korvaus esimerkiksi varauksen pitämisestä voimassa. Hankintakustannuksiin luettaisiin myös kustannukset, jotka ovat syntyneet ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Muiden kuin konsulttialoitteisten hankkeiden osalta voidaan selvyuden vuoksi todeta, että ryhmärakennuttamissopimuksen tekemisen jälkeen varoja olisi mahdollista käyttää muihinkin hankintakustannuksiin kuin niihin, jotka on mainittu osallistumismaksua koskevassa asiakirjassa.

3 luku Ryhmärakennuttajakonsultti

8 §. *Tiedonantovelvollisuus ennen konsulttisopimuksen tekemistä.* Pykälässä säädetäisiin vähimmäistiedoista, jotka konsultin tulisi antaa tilaajalle hyvissä ajoin ennen konsulttisopimuksen tekemistä. Tiedot tulisi antaa kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla eli siten, että tilaaja voi tallentaa ja toisintaa ne muuttumattomina. Jos tiedot toimitetaan sähköisesti, olennaista on, että tilaaja saa ne henkilökohtaisesti ja että hänellä on tosiasiallinen mahdollisuus tallentaa ja toisintaa ne. Tiedot voidaan lähettää tilaajalle esimerkiksi sähköpostitse.

Tilaaajia voisivat olla hankkeeseen osallistuvat henkilöt tai perustettavan asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön lukuun toimivat henkilöt. Tilaaja voisi niin ikään olla jo perustettu asuntoyhteisö.

Laissa ei edellytettäisi ryhmärakennuttajakonsultilta tiettyä ammatillista pätevyyttä, ja konsultin koulutustausta voisikin vaihdella. Ennen konsulttisopimuksen tekemistä tilaajan olisi tärkeää saada tiedot konsultin pätevyydestä ja työkokemuksesta sen arvioimiseksi, soveltuuko konsultti kyseisen toimeksiannon suorittajaksi. Tämän johdosta pykälän 1 kohdassa ehdotetaan säädettäväksi, että tilaajalle tulisi antaa selvitys ryhmärakennuttajakonsultin ammatillisesta pätevyydestä ja työkokemuksesta. Mikäli ryhmärakennuttajakonsultti on oikeushenkilö, tulisi antaa vastaava selvitys tehtäviä hoitavasta henkilöstä.

Ryhmärakennuttajakonsultilla tulee 14 §:n mukaan olla vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän on lakiehdotuksen mukaan vastuussa. Vastuuvakuutuksella voi olla keskeinen merkitys tilaajan oikeuksien kannalta tilanteessa, jossa konsultin suorituksessa on virhe. Tämän johdosta on tärkeää, että konsultilla olisi 8 §:n 2 kohdan nojalla velvollisuus ennen konsulttisopimuksen tekemistä antaa tilaajalle selvitys siitä, että hänellä on voimassa oleva laissa säädetyt edellytykset täyttävä vastuuvakuutus.

Jos tilaaajia on useita, tulee heille pykälän 3 kohdan mukaan ennen konsulttisopimuksen tekemistä antaa tieto siitä, vastaavatko he konsulttisopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti. Tieto on annettava, jotta hankkeeseen osallistuvat henkilöt pystyvät arvioimaan ennen konsulttisopimuksen tekemistä siihen sisältyviä riskejä siinä tilanteessa, että joku kanssatileaajista ei kykene täyttämään sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Pykälässä ei oteta kantaa siihen, mitä osapuolet asiasta sopivat, vaan siinä veloitetaan konsultin ainoastaan ilmoittamaan, jos hänen tarkoituksenaan on, että tilaajat vastaavat velvoitteista yhteisvastuullisesti. Sopimusneuvottelujen perusteella lopputuloksena voi siis tällaisissakin tapauksissa olla, että kukin tilaaja vastaa vain omista velvoitteistaan.

9 §. *Konsulttisopimus.* Pykälän 1 momentin mukaan ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tehtävä konsulttisopimus olisi tehtävä kirjallisesti. Kirjallisen sopimuksen vaatimuksen täyttää tietoyhteiskunnan palvelujen tarjoamisesta annetun lain (458/2002; *sähkökauppalaki*) 12 §:n mukaisesti myös sellainen sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuntaa ja joka säilyy tilaajan saatavilla. Selvää on, että myös paperimuodossa tehdystä sopimuksesta on annettava kappale tilaajalle.

Pykälän 2 momentin 1 ja 2 kohdan mukaan konsulttisopimuksessa olisi mainittava ensinnäkin sopimusosapuolet eli tilaajan nimi ja osoite sekä konsultin nimi, osoite ja suoritettavia tehtäviä hoitavien henkilöiden nimi. Lisäksi momentin 3 kohdan mukaan olisi mainittava perustiedot suunnitteilla olevasta ryhmärakennuttamishankkeesta, joita olisivat ainakin 5 §:n 2–4 kohdan mukaiset tiedot suunnitellusta rakennuspaikasta, sen hallintaperusteesta ja sijainnista, rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyypistä ja siitä, onko hanke tarkoitus toteuttaa asuntoyhteisömuodossa vai muulla tavalla.

Konsulttisopimuksessa tulisi momentin 4 kohdan mukaan mainita konsultin tehtävät. Konsultin tehtäviä voivat olla esimerkiksi tontin varaaminen, kohteen esisuunnittelu, kustannusarvion laatiminen, sopimusten valmistelu, projektinjohto, hankkeen osallistujien kokoaminen sekä urakoiden ja hankintojen kilpailuttaminen. Konsultin tehtävät tulisi mainita riittävästi yksilöityinä. Esimerkiksi tehtävänimikkeen projektinjohto käyttäminen sellaisenaan ilman tarkempaa selvitystä siitä, mitä projektinjohto kattaa, ei olisi riittävän yksilöityä. Myös rajanvedon konsultin tehtävien ja hankkeen muiden toimijoiden tehtävien välillä tulisi olla selkeä.

Sopimuksesta tulisi momentin 5 kohdan mukaan ilmetä myös konsultin kokonaispalkkio tai palkkion määräytymisperusteet, jos kokonaispalkkiosta ei sovita, sekä palkkion maksuaikataulu. Konsultin palkkion vastaanottamisesta ja erääntymisestä säädetäisiin lain 11 §:ssä. Myös muut sopimusehdot tulisi momentin 6 kohdan mukaan kirjata sopimukseen.

Pykälän 3 momentin mukaan konsultti ei voisi vedota sopimusehtoon, josta ei ole sovitettu 1 momentissa tarkoitettussa sopimuksessa.

10 §. Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävien suorittaminen. Tilaajan suojelemiseksi ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttajakonsultin toimintaa koskeva pykälä, jonka 1 momentin mukaan ryhmärakennuttajakonsultin on suoritettava tehtävänsä huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Tilaaja on usein maallikko, ja ryhmärakennuttajakonsultin ammattitaito ja huolellinen paneutuminen hankkeeseen on sen onnistumisen kannalta ratkaisevaa.

Konsulttisopimuksen sisältö ja sopimuksen mukaan konsultille kuuluvat tehtävät vaikuttavat luonnollisesti olennaisesti siihen, minkälaista osaamista konsultilta kulloinkin vaaditaan, mutta tyypillisesti ammattitaitovaatimus käsittää sen, että konsultti kykenee asianmukaisesti selvittämään, mitä toimenpiteitä tarkoitetun tuloksen saavuttaminen edellyttää ja mikä siis tulee olemaan suorituksen täsmällinen sisältö. Toiseksi ammattitaitovaatimukseen sisältyy asianmukaisen suoritustavan selvittäminen. Tähän kuuluu muun muassa sen arvioiminen, mikä mahdollisista vaihtoehtoisista suoritustavoista on kyseisessä tapauksessa tarkoituksenmukaisin. Ammattitaitoisuuteen kuuluu edelleen se, että konsulttipalveluksen suorittaminen organisoidaan riittävän huolellisesti ja järjestyksellisesti. Tämä edellyttää esimerkiksi palvelukseen liittyvien eri työvaiheiden järjestelyä ja yhteensovittamista siten, että eri vaiheet tehdään sopivassa järjestyksessä, jotta ne eivät tarpeettomasti haittaa toisiaan, jotta palveluksen suorittamiseen ei kulu tarpeettomasti aikaa ja jottei siitä synny perusteettomia kuluja. Konsultin tehtäviin kuuluvien sopimusten valmistelussa ammattitaitovaatimukseen sisältyy myös muun muassa se, että

konsultti huolehtii vakuuksien vaatimisesta ja niiden asianmukaisuudesta, mikäli vakuuksien käyttö on kulloinkin valmisteltavana olevassa sopimuksessa tyyppillistä. Tämä koskisi siis myös niitä tilanteita, joissa vakuuden asettaminen ei perustuisi lakiin, mutta joissa se on vakiintunut käytäntö.

Ammattitaitovaatimus ja huolellisuusvaatimus kuuluvat suurelta osin yhteen. Huolellisuusvaatimus ulottuu kuitenkin laajemmalle kuin ammattitaitovaatimus, jonka ydinsältönä on ennen kaikkea tehtävän edellyttämä tekninen tieto, taito ja muu vastaava valmius. Huolellisuusvaatimus edellyttää, että ryhmärakennuttajakonsultti sekä sopimusta tehtäessä ja sitä edeltävissä yhteydenotoissa ja neuvotteluissa että sopimussuhteen aikana toimii moitteettomalla tavalla ottaen huomioon, mitä ammattimaisesti toimivalta ryhmärakennuttajakonsultilta kohtuudella voidaan vaatia sopimussuhteissaan. Huolellisuuteen kuuluu esimerkiksi se, että ryhmärakennuttajakonsultti hankkii riittävät tiedot hankkeeseen liittyvistä seikoista, joilla saattaa olla vaikutusta hankkeen toteuttamisen tai siitä aiheutuvien kustannusten kannalta. Niin ikään huolellisuusvaatimukseen voi sisältyä se, että ryhmärakennuttajakonsultti esittelee eri vaihtoehtoja, joita tilaaja ei ehkä muuten tunne tai osaa ottaa huomioon.

Vaikka ammattitaitoisuus- ja huolellisuusvaatimuksen sisältöä arvioitaessa on lähtökohdana se, mitä alalla noudatettavaan yleiseen, objektiiviseen mittapuuhun nähden on kulloinkin pidettävä asianmukaisena menettelynä, on arvioinnissa otettava huomioon myös yksittäisen tilanteen olosuhteet ja kyseisen sopimuksen sisältö. Jos tilaaja esimerkiksi – ryhmärakennuttajakonsultin neuvoista huolimatta – on rajannut antamansa toimeksianton siten, että se kattaa vain osaksi ne tehtävät, joita kyseisessä tapauksessa voidaan pitää tarpeellisina, ammattitaitoisuusvaatimuksen sisältö lopputulosta arvioitaessa ei ole sama kuin jos ryhmärakennuttajakonsultti olisi toiminut avoimen toimeksianton pohjalta.

Se, mitä tilaajalla on oikeus edellyttää ryhmärakennuttajakonsultin ammattitaitoisuuden ja laadun suhteen, riippuu myös siitä, minkälaisia tietoja konsultti on antanut esimerkiksi palveluksen markkinoinnissa. Myös muuten tilaajan perustellut odotukset palvelus- suorituksen tason suhteen saattavat eri ryhmärakennuttajakonsulttien kohdalla vaihdella. Hintataso saattaa niin ikään olla merkityksellinen.

Tehtävien suorittamisessa tulisi ottaa huomioon myös ryhmärakennuttamishankkeen tavoitteet ja tilaajan edut. Hankkeesta riippuen ryhmärakennuttamishankkeen tavoitteita voivat olla esimerkiksi alhaiset kustannukset, yhteisöllisyys tai ympäristönäkökohtien erityinen huomioiminen. Tilaajan etujen huomioiminen viittaa puolestaan konsultin lojaliteettivelvoitteeseen suhteessa tilaajaan. Konsultti toimii tilaajan asiamiehenä, ja hänen on toimittava hankkeessa tilaajan parhaaksi ottaen huomioon tilaajan taloudelliset ja muut edut. Hänen on myös vältettävä aiheuttamasta tilaajalle tarpeettomia kustannuksia. Säännös on sidoksissa ehdotettuun 11 §:n 1 momenttiin, jossa rajoitetaan konsultin oikeutta ottaa palkkio vastaan muilta kuin rakennuttajana toimivalta asuntoyhteisöltä ja ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvilta henkilöiltä.

Erikseen pykälässä edellytetään konsultin myötävaikuttavan siihen, että hankkeessa noudatetaan lakia ja hyvää rakentamistapaa. Keskeinen rakentamista koskeva sääntely

sisältyy maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä sen nojalla annettuun maankäyttö- ja rakennusasetukseen (895/1999) ja rakentamismääräyskokoelmaan. Esimerkkinä muusta rakentamiseen liittyvästä lainsäädännöstä voidaan mainita harmaan talouden torjuntaan tähtäävät velvoitteet verotusmenettelystä annetussa laissa (1558/1995).

Maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyy säännöksiä rakennushankkeeseen ryhtyvän eli ryhmärakennuttamishankkeissa tilaajan velvoitteista, ja konsultin tehtävänä olisi osaltaan huolehtia siitä, että nämä velvoitteet tulevat hankkeessa täytetyiksi. Selvää kuitenkin on, että päätävällä asioissa tulee olla tilaajalla, ja näin ollen konsultti ei ole vastuussa tilaajan virheellisistä ja mahdollisesti vahinkoa aiheuttavista päätöksistä suhteessa tilaajaan, jos hän on asianmukaisesti täyttänyt tiedonanto- ja muut velvollisuutensa. Selvää niin ikään on, ettei konsultti ole vastuussa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen velvoitteiden laiminlyönnistä suhteessa valvontaviranomaiseen, vaan vastuu kuuluu tältä osin rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Pykälän 2 momentissa asetetaan ryhmärakennuttajakonsultille myös velvollisuus pitää sen haltuun luovutetut osallistumismaksut sekä tilaajalle kuuluvat muut varat pankkitilillä erillään konsultin omista varoista. Ryhmärakennuttajakonsultin hallussa olevat osallistumismaksut ja tilaajalle kuuluvat muut varat eivät kuuluisi hänen omaisuuteensa. Niitä ei voisi ulosmitata hänen velastaan, eivätkä ne myöskään kuuluisi ryhmärakennuttajakonsultin konkurssipesään. Osallistumismaksujen ja tilaajalle kuuluvien muiden varojen pitäminen erillään ryhmärakennuttajakonsultin omista varoista estää niiden sekaantumista ryhmärakennuttajakonsultin omiin varoihin. Varojen erillään pitäminen myös turvaisi osallistumismaksun palautukseen oikeutetun henkilön asemaa.

11 §. Ryhmärakennuttajakonsultin palkkio. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin ryhmärakennuttajakonsultin palkkiosta. Palkkiolla tarkoitettaisiin rahallista korvausta tai muuta rahanarvoista etuutta. Ryhmärakennuttajakonsultti saa ryhmärakennuttamishankkeessa ottaa palkkion vastaan vain rakennuttajana toimivalta asuntoyhteisöltä ja ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvilta henkilöiltä. Palkkion maksaisi siten taho, jota ryhmärakennuttajakonsultti hankkeessa edustaa ja jonka etujen mukaan hän on velvollinen toimimaan. Muilta tahoilta rahallisen korvauksen tai muun rahanarvoisen etuuden vastaanottaminen ryhmärakennuttamishankkeeseen liittyen olisi kiellettyä. Selvää on, että ryhmärakennuttajakonsultilla voi olla käynnissä samanaikaisesti useita hankkeita, ja palkkion vastaanottamista koskeva rajoitus olisikin hankekohtainen.

Pykälän 2 momentti koskee sitä ryhmärakennuttamishankkeessa tavanomaista tilannetta, että osa ryhmärakennuttajakonsultin palkkiosta on sovittu maksettavaksi ennen kuin kaikki rakennutettavat rakennukset on hyväksytty käyttöönotettaviksi. Ehdotuksen mukaan edellytetään, että jos jokin osa palkkiosta eräännyy ennen rakentamisvaiheen päättymistä, maksuaikataulun on oltava sellainen, että ennakkoerät eivät eräännymsajankohdaksi ole epäsuhteessa konsultin suoritukseen. Palkkioerien eräännymsistä ja rakentamishankkeen etenemisestä ei käytännössä ole mahdollista kytkeä toisiinsa siten, että ne vastaisivat täsmällisesti toisiaan. Riittävää onkin, että vastaavuus toteutetaan siten, ettei selvää tai jatkuvaa suoritusten epätasapainoa tilaajan vahingoksi pääse syntymään.

Pykälän 3 momentin mukaan vähintään 10 prosenttia palkkiosta saa erääntyä maksettavaksi vasta rakentamisvaiheen päätyttyä, eli toisin sanoen enintään 90 prosenttia palkkiosta saa erääntyä maksettavaksi ennen tätä. Säännöksen mukaan osapuolten sopima osa, vähintään kuitenkin 2 prosenttia palkkiosta, on maksettava tallettamalla se ryhmärakennuttajakonsultin lukuun tämän valitsemaan talletuspankkiin, josta konsultti saa palkkion käyttöönsä kahden vuoden kuluttua rakentamisvaiheen päättymisestä. Edellytyksenä tälle kuitenkin on, ettei tilaaja käytä 13 §:n mukaista oikeuttaan hinnanalennukseen, palkkion suorittamatta jättämiseen tai vahingonkorvaukseen ja kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä konsultille. Säännöksen tarkoituksena on turvata tilaajalle todellinen mahdollisuus arvioida konsultin suorituksen sopimuksenmukaisuutta. Se myös saa aikaan konsultille tuntuvamman intressin sopimuksenvastaisen tilanteen nopeaan oikaisemiseen.

Tilin perustamisesta ja siihen sovellettavista tarkemmista ehdoista sovitaan pankin kanssa erillisellä ryhmärakennuttajakonsultin, tilaajan ja pankin välisellä sopimuksella, ja pankilla olisi luonnollisesti oikeus periä tilijärjestelystä kohtuullinen palkkio. Ehdotettu tilijärjestely eroaa tavanomaisesta sulkutilistä siinä, että rahat vapautuisivat määräajan kuluttua automaattisesti konsultin käyttöön, jollei tilaaja nimenomaisesti ilmoittaisi kieltävänsä rahojen vapauttamista joko osaksi tai kokonaan. Jos ilmoitusta ei tehdä määräajan kuluessa, pankki saa vapauttaa rahat konsultin käyttöön. Pankki saisi tiedon aikaisimmasta mahdollisesta palkkion vapauttamispäivästä pyytämällä konsulttia toimitamaan loppukatselmuspöytäkirjan, josta loppukatselmuksen hyväksyminen ilmenee. Pöytäkirjan toimittaminen pankille on luonnollisesti myös konsultin omassa intressissä.

Tilaaja on yleensä vastuussa talletuksen vapauttamisen kieltämistä koskevan ilmoituksen perilletulosta, mutta pankki on epäselvissä tilanteissa velvollinen varmistumaan tilaajan tahdosta. Epäselvyyksiä voi syntyä esimerkiksi silloin, kun tilaaja tekee pankille ilmoituksen, mutta tarkoitus pidättäytyä maksusta tai pidätetyn määrän suuruus ei käy siitä riittävän selvästi ilmi. Tilaajan ilmoitukselle ei ehdoteta erityistä määrämuotoa, joten ilmoitus voidaan tehdä yhtä hyvin suullisesti kuin kirjallisesti.

Vastuu palkkion maksamisesta pidättymisestä on aina tilaajalla, joten pankilla ei ole velvollisuutta selvittää, onko pidättämiseen ollut aiheutta. On syytä korostaa, että pidättymisen tulee johtua nimenomaan ryhmärakennuttajakonsultin suorituksen puutteellisuudesta. Jos maksusta pidättäytyminen osoittautuu aiheettomaksi, konsultilla on samanlainen oikeus viivästyskorkoon kuin jos tilaaja olisi joutunut maksuviivästykseen. Jos tilaaja on kieltänyt rahojen luovuttamisen konsultille, pankki saa sen jälkeen luovuttaa rahat konsultille vain tilaajan suostumuksella taikka tuomioistuimen ratkaisun nojalla.

Talletuksesta mahdollisesti kertyvä talletuskorko kuuluu konsultille siltä osin kuin talletettu palkkiokin. Tämä merkitsee sitä, että nostaessaan talletetun summan konsultti saa samalla nostaa summalle kertyneet korot, jollei käytetyn tilin ehdoista muuta johdu. Jos tilaaja on pidättynyt maksamasta vain osaa talletetusta summasta, konsultti saa heti nostaa vapautuvaa summaa vastaavan koron. Jos tilille maksettu palkkion osa on joltakin osin palautettava tilaajalle esimerkiksi hinnanalennuksen tai vahingonkorvauksen vuoksi, myös palautettavaa summaa vastaava korko kuuluu tällöin tilaajalle.

12 §. Virhe ryhmärakennuttajakonsultin suorituksessa. Pykälässä säädetään siitä, milloin ryhmärakennuttajakonsultin suoritusta pidetään virheellisenä. Ehdotetun pykälän mukaan ryhmärakennuttajakonsultin suorituksen tulee sisällöltään, suoritustavaltaan ja tulokseltaan vastata sitä, mitä ehdotetussa laissa säädetään tai sopijapuolten kesken voidaan katsoa sovitun. Jos näin ei ole, suorituksessa on virhe. Määritelmä vastaa yleistä sopimusoikeudellista virheen käsitettä.

13 §. Virheen seuraamukset. Pykälän 1 momentin mukaan lähtökohtana virhetilanteessa on virheen korjaaminen. Jos korjaaminen ei tule joko lainkaan kyseeseen tai jos konsultti ei korjaa virhettä tilaajan vaatimuksesta tai konsultin omasta tarjouksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa ja siten, ettei tilaajalle aiheudu siitä kustannuksia tai olennaista haittaa, tilaajalla on oikeus vaatia virhettä vastaavaa alennusta konsulttipalkkiosta ja mahdollisesti sovitusta kustannusten korvauksesta. Jos virhe ei ole vähäinen, tilaaja voi vaihtoehtoisesti purkaa konsulttisopimuksen. Hinnanalennus voisi sen sijaan tulla kyseeseen silloinkin, kun virhe on vähäisempi.

Pykälän 2 momentissa on säännökset tilaajan oikeudesta vahingonkorvaukseen konsulttipalvelun virheen vuoksi. Momentista ilmenee, että tilaajalla olisi aina oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta välittömästä vahingosta. Välittömänä vahinkona tulisivat korvattavaksi muun muassa erilaiset virhetilanteessa aiheutuneet selvittelykustannukset, kuten puhelin- ja postikulut. Sama koskisi kuluja, joita tilaajalle aiheutuisi siitä, että tämä joutuu hankkimaan tilapäisen asunnon muuton viivästyessä konsultin virheen johdosta. Välitöntä vahinkoa voisi syntyä myös esimerkiksi tilanteessa, jossa konsultti on sitoutunut huolehtimaan rakennuspiirustusten laatimisesta, ja piirustuksissa on ollut virhe, jota konsultti ei oikaise, vaan joka tilaajan on korjautettava muualla tai joka edellyttää työn teettämistä kokonaan uudelleen.

Välillisen vahingon konsultti olisi momentin mukaan velvollinen korvaamaan vain, jos vahinko johtuu huolimattomuudesta hänen puoleltaan. Momentin 1-3 kohdassa täsmennetään, mitä pidettäisiin välillisenä vahinkona. Momentin mukaan välillisenä vahinkona pidettäisiin ensinnäkin tulon menetystä, joka tilaajalle aiheutuu konsultin virheellisen menettelyn tai siitä johtuvien toimenpiteiden vuoksi. Jos esimerkiksi konsultin virheen johdosta asunnot eivät valmistu vaaditussa ajassa, tästä mahdollisesti aiheutuva vuokratulon menetys olisi välillistä vahinkoa. Välillisenä vahinkona pidettäisiin myös vahinkoa, joka johtuu muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta. Välillistä vahinkoa olisi niin ikään muu samankaltainen, vaikeasti ennakoitava vahinko.

Jos 2 momentissa tarkoitettua vahinkoa aiheutuu muunlaisen vahingon rajoittamisesta, sitä ei kuitenkaan 3 momentin mukaan tältä osin pidetä välillisenä vahinkona. Tällöin korvauksen saaminen ei siis edellytä huolimattomuutta konsultin puolella, vaan se määräytyy 1 momentin mukaan. Säännöksen tarkoituksena on estää se, että tilaaja joutuu huonompaan asemaan pyrkiessään rajoittamaan vahinkoaan.

Yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaan käsillä olevan pykälän nojalla voi tulla korvattavaksi vain sellainen vahinko, joka on syy-yhteydessä konsultin lain tai sopimuksen vastaiseen menettelyyn ja joka on ollut konsultin kohtuudella ennakoitavissa.

14 §. Vastuuvakuutus. Pykälän 1 momentissa säädetään ryhmärakennuttajakonsultin velvollisuudesta ottaa ja pitää voimassa vastuuvakuus. Vakuutus tulee ottaa niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista konsultti on ryhmärakennuttamislain mukaan vastuussa. Konsultin vahingonkorvausvastuusta säädetään ehdotetussa 13 §:ssä. Vakuutuksen korvauspiiristä voidaan kuitenkin sulkea pois 13 §:n 2 momentissa tarkoitettut välilliset vahingot. Vakuutuksen korvauspiiristä voidaan sulkea pois myös konsultin suorituksessa olevan virheen korjaaminen sopimuksen mukaiseksi. Merkitystä ei ole sillä, korjaako konsultti itse suorituksessaan olleen virheen vai suorittaako työn jokin muu taho. Virheellisestä suorituksesta aiheutuneita muita vahinkoja, kuten esimerkiksi konsultin rakennesuunnitelmassa tekemän virheen vuoksi väärin tehdyn rakenteen purkamista ja uudelleen rakentamista, ei voida rajata vakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle. Erona tavanomaisiin vastuuvakuutusehtoihin olisi, ettei vakuutuksen korvauspiiristä saisi sulkea pois esimerkiksi konsultin suorituksen viivästymisestä aiheutuvia vahinkoja.

Pykälän 2 momentissa säädetään muista edellytyksistä, jotka ryhmärakennuttajakonsultin vastuuvakuutuksen tulee täyttää. Ensinnäkin vastuuvakuutuksen vakuutusmäärän on oltava vähintään kolme kertaa sovitun palkkion määrä. Jos hankkeesta maksettavaa palkkiota sovitaan myöhemmin korotettavaksi esimerkiksi lisätöiden johdosta, konsultin on huolehdittava siitä, että vakuutusmäärä on tämän jälkeenkin riittävä. Jos kyse ei ole hankekohtaisesta vastuuvakuutuksesta, konsultin on huolehdittava siitä, että vakuutusmäärä täyttää laissa asetetut vaatimukset kaikkien hankkeiden osalta.

Momentin 1 kohdan mukaan vakuutuksenantajan kotipaikan tulee olla Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Jos vakuutukseen sisältyy omavastuu, momentin 2 kohdan mukaan vakuutuksenantajan tulee suorittaa vakuutuskorvaus vahingon kärsineelle omavastuuta vähentämättä. Lisäksi edellytyksenä on, että vakuutuksesta korvataan vahinko, joka on syntynyt vakuutuksen voimassa ollessa tapahtuneen teon tai laiminlyönnin seurauksena ja jonka korvaamisesta on esitetty kirjallinen vaatimus ryhmärakennuttajakonsultille tai vakuutuksenantajalle 2 vuoden kuluessa rakentamisvaiheen päättymisestä.

Pykälän 3 momentti koskee vastuuvakuutuksen irtisanomista. Jos ryhmärakennuttajakonsultti irtisanoo vastuuvakuutuksen, ehdotuksen mukaan irtisanominen on tehtävä ensinnäkin kirjallisesti. Vakuutusketjun katkeamattomuuden varmistamiseksi irtisanomisilmoitukseen olisi myös liitettävä todistus uuden, 1 ja 2 momentin vaatimukset täyttävän vakuutuksen ottamisesta. Tämä ei kuitenkaan olisi tarpeen silloin, kun konsultti lakkaa toimimasta ryhmärakennuttajakonsulttina. Tällaisissa tapauksissa irtisanomisen edellytyksenä on, että konsultti ilmoittaa ryhmärakennuttajakonsulttina toimimisen päättymisestä vakuutusyhtiölle. Jos irtisanomista ei tehdä siten kuin momentissa säädetään, irtisanominen olisi mitätön. Selvyyden vuoksi on syytä todeta, että momentissa ei säädetä vakuutusyhtiön irtisanomisoikeudesta, vaan se määräytyy vakuutus sopimuslain mukaan.

15 §. Vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönti. Pykälässä säädetään vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönnin seuraamuksista. Rangaistussäännöksen tarkoituksena on turvata ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien omaisuudensuojaa. Ryhmärakennuttajakonsultti, joka tahallaan laiminlyö velvollisuuden ottaa tai pitää voimassa 14 §:ssä tarkoitettua vastuuvakuutuksen, on tuomittava vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönnistä

sakkoon. Vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönnistä voitaisiin siis tuomita paitsi silloin, kun konsultilla ei ole lainkaan voimassaolevaa vakuutusta, myös esimerkiksi silloin, kun konsultilla tosin on vakuutus, mutta se ei täytä 14 §:ssä säädettyjä vaatimuksia, kuten vaadittua vakuutusmäärää.

Ryhmärakennuttamiseen liittyvät laiminlyönnit voivat täyttää myös muiden omaisuusrikosten tunnusmerkistön. Esimerkiksi jos osallistujia johdetaan tahallisesti harhaan vastuuvakuutuksen voimassaolosta ja tästä aiheutuu heille taloudellista vahinkoa, sovellettavaksi voivat tulla rikoslain (39/1889) 36 luvun petosrikoksia koskevat säännökset. Jos konsultin teko täyttää myös jonkin ankarammin rangaistavan omaisuusrikoksen tunnusmerkistön, sovelletaan siihen vakiintuneiden lainkonkurrenssisääntöjen perusteella vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönnin asemesta mainittua omaisuusrikosta koskevia säännöksiä.

Jos konsultti on oikeushenkilö, konsulttia ei voida suoraan saattaa rikosoikeudelliseen vastuuseen. On kuitenkin syytä huomata, että rikoslain 5 luvun 8 §:n 1 momentin nojalla yhteisön, säätiön tai muun oikeushenkilön lakimääräisen toimielimen tai johdon jäsen sekä oikeushenkilössä tosiasiallista päätösvaltaa käyttävä taikka sen puolesta työ- tai virkasuhteessa tai toimeksiannon perusteella muutoin toimiva henkilö voidaan tuomita oikeushenkilön toiminnassa tehdystä rikoksesta rangaistukseen siitä huolimatta, ettei hän täytä rikoksen tunnusmerkistössä tekijälle asetettuja erityisehtoja, jos oikeushenkilö nuo ehdot täyttää.

4 luku **Muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavia ryhmärakennuttamishankkeita koskevat erityissäännökset**

16 §. *Ennakkotiedot muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavassa ryhmärakennuttamishankkeessa.* Pykälässä säädettäisiin ennakkotiedonantovelvollisuudesta muussa kuin asuntoyhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa. Ryhmärakennuttajakonsultin olisi annettava laissa säädetty tiedot hankkeeseen osallistuville hyvissä ajoin ennen lain 17 §:ssä säädetyn ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Hankkeeseen osallistuvilla tulisi olla tosiasiallinen mahdollisuus ja riittävästi aikaa perehtyä annettuihin tietoihin sekä niiden perusteella harkita hankkeeseen osallistumista. Tiedot tulisi antaa kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla. Tiedonantovelvollisuus koskisi ryhmärakennuttajakonsulttia. Säännöksiä ei sovellettaisi esimerkiksi asukasaloitteisiin ryhmärakennuttamishankkeisiin, joissa ei ryhmärakennuttamissopimuksen tekovaiheessa ole ryhmärakennuttajakonsulttia.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan ennakkotietona olisi ensinnäkin annettava tieto siitä, että kyse on ryhmärakennuttamisesta ja että kukin hankkeeseen osallistuva on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu rakennushankkeeseen ryhtyvä. Niin ikään ennakkotiedoissa tulisi antaa selvitys hankkeeseen osallistumisesta aiheutuvista velvoitteista ja vastuista. Hankkeeseen osallistuvien velvoitteet ja vastuut voivat vaihdella hankke- ja sopimuskohtaisesti. Osa velvoitteista seuraa kuitenkin laista. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laajat velvoitteet, joista voidaan hanketta koskevan yleisen huolehtimisvelvollisuuden lisäksi mainita vastuu rakenteiden

lujuudesta ja vakaudesta, rakennuksen paloturvallisuudesta, terveellisyydestä, käyttöturvallisuudesta, esteettömyydestä, meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista sekä energiatehokkuudesta. Lisäksi muun lainsäädännön nojalla rakennuttajalla on velvollisuus huolehtia muun muassa työturvallisuusmääräysten noudattamisesta, verojen ja muiden lakisääteisten maksujen, kuten työntekijöiden sosiaalikulujen, maksamisesta ja harmaan talouden torjumisesta. Yleisellä tasolla olennaista on, että hankkeeseen osallistuvat kantavat riskin rakennushankkeen teknisestä ja taloudellisesta onnistumisesta.

Momentin 2 kohdan mukaan hankkeeseen osallistuvilla olisi kerrottava ryhmärakennuttamishankkeen käynnistämisen edellytyksistä. Hankkeen käynnistäminen tarkoittaisi sitä, että rakennushanketta aletaan toteuttaa ja että hankkeeseen osallistuvat sitoutuvat esimerkiksi urakka- ja hankintasopimuksiin. Hankkeen käynnistämisen edellytyksenä voi olla esimerkiksi se, että hankkeeseen osallistuu tietty määrä henkilöitä.

Momentin 3 kohdassa säädettäisiin suunnitellusta rakennuspaikasta annettavista tiedoista. Ennakkotiedoissa tulisi kertoa suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto. Lisäksi olisi annettava tieto rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä. Jos rakennuspaikkoja on hankkeessa useita, mainitut tiedot olisi annettava kaikista rakennuspaikoista.

Momentin 4 kohdan mukaan tulisi kertoa ryhmärakennuttamishankkeen rakennuspaikan hallintaperuste. Mikäli rakennuspaikan hallinta tulisi perustumaan vuokrasopimukseen, tulisi antaa tiedot vuokranantajasta, vuokra-ajasta, vuokran suuruudesta ja vuokraoikeuden siirtoa koskevista rajoituksista.

Ennakkotiedoissa tulisi momentin 5 kohdan mukaan kertoa rakennuspaikan käyttöä tai luovutusta rajoittavista seikoista. Erilaisia kiinteistön käyttöä koskevia rajoituksia voi johtua esimerkiksi kaavoituksesta tai erityislainsäädäntöön perustuvista viranomaisen päätöksistä. Luovutusrajoitus voi olla esimerkiksi maakaaren 12 luvun 5 §:ssä tarkoitettu saantoon liittyvä ehto, joka rajoittaa omistajan oikeutta kiinteistön luovuttamiseen. Lisäksi ennakkotiedoissa tulisi 5 kohdan mukaan kertoa rakennuspaikkaan kohdistuvista kiinnityksistä sekä muista rasituksista ja rasitteista. Rakennuspaikkaan kohdistuvia muita rasituksia ovat erityiset oikeudet, lakisääteiset panttioikeudet ja muut rasitustodistuksesta ilmenevät rasitukset. Rakennuspaikkaan kohdistuvia rasitteita ovat puolestaan erilaiset kiinteistörekisteristä ilmenevät rasitteet.

Osana ennakkotietoja olisi momentin 6 kohdan mukaan annettava ryhmärakennuttamishankkeen rakennusta ja rakentamistapaa koskevat alustavat suunnitelmat, kuten hankesuunnitelma ja yleissuunnitelma. Hankesuunnitelma sisältää tyypillisesti hankkeen laajuutta, laatua, kustannuksia ja aikataulua koskevat tavoitteet ja yleissuunnitelma puolestaan tiedot rakennuksen kiinteästä perusosasta sekä mahdollisten muuntuvien tila-alueiden suunnittelusta. Lisäksi olisi annettava hankkeen alustava rakennustapaselostus, jossa tyypillisesti kuvataan rakennuksen ja sen tilojen laatutaso, kuten asuntojen pinta- materiaalit, ja teknisten järjestelmien, kuten rakennuksen lämmitysjärjestelmän, pääominaisuudet.

Ennakkotiedoissa tulisi momentin 7 kohdan mukaan antaa tieto siitä, miten ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tehtävät urakka- ja muut hankintasopimukset on tarkoitus kilpailuttaa, eli onko rakentaminen tarkoitus toteuttaa kokonaisurakkana vai osurakoina. Mikäli hanke toteutetaan osurakoina, tulisi kertoa, miten urakat on tarkoitus jakaa. Ennakkotiedoissa tulisi antaa tieto myös siitä, miten urakka- ja muista hankintasopimuksista päätetään. Päätöksentekomenettely voisi vaihdella riippuen päätettävästä asiasta. Niin ikään tulisi antaa tieto siitä, ovatko hankkeeseen osallistuvat yhteisvastuussa urakka- ja muista hankintasopimuksista. Kohdan mukaisesti ennakkotietovelvoitteet eivät koskisi hankkeeseen osallistuvan haluamia lisä- ja muutostöitä. Niitä koskevista tiedoista säädettäisiin erikseen momentin 9 kohdassa.

Momentin 8 kohdan mukaan olisi myös annettava arvio ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista. Annettavan arvion tulee perustua hankkeesta tehtyihin suunnitelmiin. Jos hankkeen rakennuspaikan hallinta perustuu vuokrasopimukseen, on huomattava, että annettuun arvioon tulee sisältyä myös rakentamisvaiheen aikaiset maanvuokramaksut. Niin ikään olisi annettava arvio kunkin asunnon hankintakustannuksista ilman lisä- ja muutostöitä sekä mainittava se, että hankkeeseen osallistuvan henkilön haluamien mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset tulevat näiden hankintakustannusten päälle. Tämän tiedon antamista pidetään erityisen tärkeänä, koska ryhmärakennuttamishankkeissa on tyypillistä, että lisä- ja muutostyöt voivat olla laajoja ja näin ollen niistä aiheutuvat kustannukset tuntuvia.

Momentin 9 kohdan mukaan tulisi kertoa siitä, miten hankkeeseen osallistuvien haluat lisä- ja muutostyöt on tarkoitus kilpailuttaa ja miten niistä päätetään. Ennakkotiedoissa olisi mainittava myös siitä, onko hankkeeseen osallistuvalla oikeus itse suorittaa rakentamistöitä. Jos hankkeeseen osallistuvalla ei ole oikeutta itse suorittaa rakentamista, tämä vaikuttaa luonnollisesti hankkeen kustannuksiin.

Ennakkotiedoissa olisi momentin 10 kohdan mukaan kehotettava hankkeeseen osallistuvia varautumaan siihen, että ennakkotiedoissa ilmoitetut kokonaiskustannukset voivat ylittyä. Hankkeeseen osallistuvan olisi tärkeää ottaa tämä rahoitusjärjestelyissään huomioon. Ryhmärakennuttamishankkeessa hankkeeseen osallistuvat vastaavat rakentamistyön aikana ilmenevistä yllättävistä kustannuksista. Lisäksi hankkeeseen osallistuvien päätökset hankkeen toteuttamisesta joltakin osin alkuperäisistä suunnitelmista poikkeavalla tavalla voivat johtaa ennakkotiedoissa mainittujen kokonaiskustannusten ylittymiseen.

Momentin 11 kohdan mukaan olisi annettava tieto hankkeen rahoitussuunnitelmasta, jonka olisi perustuttava momentin 8 kohdassa tarkoitettuihin hankkeen arvioituihin kokonaiskustannuksiin. Ennakkotiedon tulisi sisältää tieto hankkeen rahoittamiseksi rakennuttajilta perittävistä maksuista ja niiden erääntymisestä.

Momentin 12 kohdan mukaan tulisi antaa tieto siitä, miten hankkeen etenemisestä ja toteutuneista kustannuksista raportoidaan hankkeeseen osallistuville. Raportointi voisi tapahtua esimerkiksi määräajoin pidettävissä kokouksissa tai hankkeeseen osallistuville määräajoin toimitettavin kirjallisin raportein.

Momentin 13 kohdan mukaan olisi annettava selvitys hankkeeseen osallistuvan asemasta, jos hän ei kykene työttömyyden, avioeron tai muun odottamattoman seikan vuoksi selviytymään rakennuttamiseen liittyvistä maksuvelvoitteistaan taikka jos hän muusta syystä haluaa luopua hankkeesta. Asuntokauppalain 4 luvun 32 §:n mukaan ostajalla on oikeus peruuttaa kauppa siihen asti, kunnes asunto on luovutettu ostajan hallintaan. Toisin kuin uuden asunnon kaupassa, ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole tällaista mahdollisuutta peruuttaa kauppa. Ryhmärakennuttamishankkeessa hankkeeseen osallistuvan on myytävä itse rakennuttettava kohde, jollei ryhmärakennuttamissopimuksesta muuta johdu. Ennakkotiedoista olisi käytävä ilmi, että ostajan löytäminen ja käyvän hinnan saaminen voi olla vaikeaa, jos hankkeeseen osallistuva henkilö joutuu luopumaan hankkeesta rakentamisvaiheen aikana.

Ennakkotiedoissa olisi momentin 14 kohdan mukaan annettava myös ryhmärakennuttamishanketta koskevat muut olennaiset tiedot. Esimerkkinä tällaisesta olennaisesta tiedosta voidaan mainita esimerkiksi yhteiseen lämpökeskukseen liittyvät sitoumukset, joista ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuville aiheutuu rakentamisvaiheen päätyttyäkin kustannuksia.

Pykälän 2 momentin mukaan lähtökohtana on, että ryhmärakennuttamishanke on toteutettava annettujen ennakkotietojen mukaisena. Ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat voivat kuitenkin ryhmärakennuttamissopimuksessa tai myöhemmin hankkeen edetessä sopia hankkeen toteuttamisesta toisin. Ryhmärakennuttajakonsultti vastaakin antamiensa tietojen oikeellisuudesta vain sikäli kuin hankkeeseen osallistuvat eivät jostain seikasta sittemmin toisin sovi esimerkiksi suunnitelmien täsmentymisen myötä.

17 §. *Ryhmärakennuttamissopimus muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavassa ryhmärakennuttamishankkeessa.* Muussa kuin asuntoyhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa hankkeeseen osallistuvien olisi pykälän 1 momentin mukaan tehtävä ryhmärakennuttamissopimus ennen urakka- ja hankintasopimusten tekemistä. Ryhmärakennuttamissopimuksen määritelmä sisältyy 3 §:n 2 kohtaan ja se on edellä mainitun mukaisesti hankkeeseen osallistuvien keskinäinen sopimus hankkeen toteuttamisesta.

Ryhmärakennuttamissopimus on momentin mukaan tehtävä kirjallisesti. Kuten edellä on todettu, kirjallisen sopimuksen vaatimuksen täyttää sähkökauppalain 12 §:n mukaan myös sellainen sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuntaa ja joka säilyy tilaajan saatavilla.

Momentin 1–4 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi mainittava sopimuksen päiväys, tarkoitus, kesto ja osapuolet. Sopimuksen tarkoituksella viitattaisiin siihen, että kysymys on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta. Sopimus voisi olla voimassa toistaiseksi taikka määräajan päättyen esimerkiksi rakentamisvaiheen päättymiseen.

Momentin 5 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa tulisi mainita tiedot rakennuttavista rakennuksista ja piha-alueista. Rakennuttavia rakennuksia voisivat olla asuinrakennusten lisäksi myös esimerkiksi autotallit ja -katokset, jätekatokset sekä varastotilat.

Momentin 6 kohdassa säädettäisiin rakennuspaikkaa koskevista tiedoista. Ryhmärakennuttamissopimuksessa tulisi mainita ryhmärakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto.

Ryhmärakennuttamissopimuksessa tulisi momentin 7 kohdan mukaan mainita myös ryhmärakennuttamishankkeen suunniteltu aikataulu.

Momentin 8 kohdan mukaan sopimuksessa olisi mainittava ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista ja kunkin asunnon hankintakustannuksista ilman lisä- ja muutostöitä. Kyse olisi sopimusosapuolten kustannuksia koskevasta suunnitelmasta, johon voisi eri syiden johdosta tulla myöhemmin muutoksia. Niinkään sopimuksessa olisi mainittava kustannusten kattamiseksi sopimusosapuolilta eli rakennuttajilta perittävistä maksuista ja niiden erääntymisestä.

Ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi momentin 9 kohdan mukaan mainittava menettelytavat urakka- ja muihin hankintasopimukseen liittyvien laskujen maksamisessa. Laskujen maksaminen voisi tapahtua esimerkiksi keskitetysti ryhmärakennuttajakonsultin kautta, joka voisi samalla valvoa laskujen sopimuksenmukaisuutta ja jakaa veloittavat summat oikeassa suhteessa hankkeeseen osallistuvien kesken.

Momentin 10 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi mainittava ehdot, joiden mukaisesti sopimusta voidaan muuttaa.

Sopimuksessa olisi 11 kohdan mukaan mainittava myös sopimuksen päättämistä, kuten irtisanomista tai purkamista, koskevista ehdoista. Sopimus voi sisältää myös ehtoja ryhmärakennuttamissopimuksen päättymisestä sen johdosta, että hanke raukeaa.

Momentin 12 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa tulisi mainita myös muut sopimusehdot.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteista, joissa hankkeeseen osallistuvat eivät ole saaneet 16 §:ssä säädettyjä ennakkotietoja ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Näin on tyypillisesti silloin, kun hankkeessa ei ole mukana ryhmärakennuttajakonsulttia siinä vaiheessa, kun ryhmärakennuttamissopimus tehdään. Tällöin ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi mainittava 17 §:n 1 momentissa säädettyjen tietojen lisäksi 16 §:n 1 momentin 7 ja 9 kohdassa tarkoitetut seikat.

18 §. *Urakka- ja muiden hankintasopimusten valmistelu ja niistä päättäminen.* Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävänä on valmistella pykälän 1 momentin mukaan ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tarvittavat urakka- ja hankintasopimukset. Pykälän mukainen velvoite koskee muita kuin asuntoyhteisömuotoisia ryhmärakennuttamishankkeita. Vastaavasta veloitteesta asuntoyhteisömuotoisten hankkeiden osalta säädetään 28 §:ssä.

Urakka- ja hankintasopimusten valmistelu muodostuu monista tehtävistä. Urakka- ja hankintasopimusten valmisteluun kuuluu ensinnäkin urakka- ja hankintarajojen määrittäminen ennakkotiedoissa mainittujen linjausten mukaisesti, jos tilaajat eivät ryhmärakennuttajakonsultin suorittaman jatkovalmistelun johdosta toisin päättä. Lisäksi urakasopimusten valmisteluun kuuluu tyypillisesti kaupallisten urakka-asiakirjojen laadinta, teknisten tarjouspyyntöasiakirjojen kokoaminen, rakennuttajan turvallisuusasiakirjojen laadinta, urakoitsijan valintaan liittyvät toimet, kuten urakkatarjousten vertailu laatimalla yhteenveto saaduista tarjouksista ja tarvittavien tarjous- ja urakkaneuvottelujen suorittaminen. Urakka- ja muiden hankintasopimusten valmistelu pitää sisällään viimeisenä vaiheena myös itse sopimusasiakirjojen laatimisen tai, jos niihin sisältyy monimutkaisia oikeudellisia tai teknisiä kysymyksiä, niiden laadituttamisen asiantuntijalla.

Kuten muitakin tehtäviään suorittaessaan, ryhmärakennuttajakonsultin on myös urakka- ja hankintasopimuksia valmistellessaan suoritettava tehtävä lain 10 §:ssä edellytetyllä tavalla eli huolellisesti ja ammattitaitoisesti ottaen huomioon ryhmärakennuttamishankkeen tavoitteet ja tilaajan edut, minkä lisäksi rakennuttajakonsultin on urakkasopimuksia valmistellessaan myötävaikutettava siihen, että hankkeessa noudatetaan lakia ja hyvää rakentamistapaa. Edellä 10 §:n perusteluissa todetun mukaisesti tämä pitää sisällään muun muassa siitä huolehtimisen, että sopimuksen täyttämistä vaaditaan vakuus ainakin silloin, kun se on kyseisen kaltaisessa sopimuksessa tyypillistä.

Ryhmärakennuttajakonsultin on 2 momentin mukaan annettava ennen urakka- tai muun hankintasopimuksen tekemistä tilaajille kaikki ne tiedot, joiden konsultti tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kustakin sopimuksesta päättämiseen. Koska tilaajana ei olisi yhteisöä kuten asuntoyhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa, tiedonantovelvollisuus kohdistuisi kuhunkin tilaajana toimivaan yksittäiseen henkilöön. Ryhmärakennuttajakonsultin olisi momentin mukaisesti kiinnitettävä tilaajan huomiota muun muassa siihen, jos jokin urakkatarjous sisältää tarjouspyynnöstä poikkeavia ehtoja. Samoin konsultin olisi annettava tilaajalle tieto siitä, jos konsultin hankkimien urakkatarjouksen tekijöitä koskevien taloudellisten ja toiminnallisten referenssien pohjalta olisi epävarmaa, kykeneekö jokin tai jotkin tarjouksentekijät vastaamaan sopimusvelvoitteidensa täyttämistä, tai jos päinvastoin referenssien pohjalta jokin tarjouksentekijöistä vaikuttaisi selvästi ansioituneemmalta tehtävän suorittamiseen kuin muut.

Momentin mukaan ryhmärakennuttajakonsultin on ilmoitettava tilaajalle myös, jos konsultilla tai hänen palveluksessaan olevalla on tehtävässä sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan. Konsultin palveluksessa olevalla tarkoitetaan paitsi konsultin palveluksessa olevaa työntekijää myös konsulttiyrityksen johtoon kuuluvia henkilöitä, kuten toimitusjohtajaa. Konsultin olisi siis mainittava tilaajalle, jos tällainen taho osallistuu urakka- tai hankintakilpailuun. Ilmoitusvelvollisuus koskisi myös tapauksia, joissa konsultin tai hänen palveluksessaan olevan lähisukulainen taikka muu läheinen henkilö, kuten avopuoliso, osallistuu urakka- tai hankintakilpailuun. Erityinen etu valmisteltavassa sopimuksessa konsultilla katsottaisiin olevan myös sen johdosta, jos konsulttiyritys kuuluu samaan konserniin kuin urakka- tai hankintakilpailuun osallistuva yritys.

Lähtökohtana on 3 momentin mukaan, että urakka- ja hankintasopimuksista päätetään ryhmärakennuttamissopimuksessa määrätyn menettelyn mukaisesti. Päätöksiä voidaan tehdä muuta menettelytapaa noudattaen, jos tilaajat yksimielisesti niin sopivat.

5 luku **Asuntoyhteisömuotoista ryhmärakennuttamista koskevat erityissäännökset**

Yleistä. Luvun ennakkotietoja ja ryhmärakennuttamissopimusta koskevat säännökset vastaavat monilta osin 4 luvun säännöksiä muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavista ryhmärakennuttamishankkeista. Asuntoyhteisömuotoisuus tuo hankkeisiin kuitenkin erityispiirteitä, minkä vuoksi niistä on tarkoituksenmukaista säätää omassa luvussaan. Tässä yhteydessä säännöksiä selvitetään vain siltä osin kuin ne poikkeavat 4 luvun vastaavista säännöksistä.

19 §. *Säännösten soveltaminen muihin asuntoyhteisöihin kuin asunto-osakeyhtiöihin.* Pykälässä säädettäisiin luvun säännösten soveltamisesta muihin asuntoyhteisömuotoisiin ryhmärakennuttamishankkeisiin kuin asunto-osakeyhtiömuotoisiin hankkeisiin. Asuntoyhteisö määritellään ehdotetun lain 3 §:n 5 kohdassa.

20 §. *Ennakkotiedot asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa.* Pykälässä säädettäisiin ennakkotiedonantovelvollisuudesta asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa. Ryhmärakennuttajakonsultin olisi täytettävä ennakkotiedonantovelvollisuutensa 16 §:ää vastaavalla tavalla hyvissä ajoin ja kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla. Pykälän mukaiset ennakkotiedot olisi annettava perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaille.

Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä tulisi antaa tieto siitä, että kyse on ryhmärakennuttamishankkeesta, jossa hankkeeseen osallistuvat toimivat asunto-osakeyhtiön perustajina ja perustettava asunto-osakeyhtiö toimii maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna rakennushankkeeseen ryhtyvänä. Niin ikään tulisi antaa selvitys yhtiölle ja sen osakkaille hankkeeseen osallistumisesta aiheutuvista velvoitteista ja vastuista. Tilanne poikkeaa 16 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua siten, että rakennuttajana on asunto-osakeyhtiö ja ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat puolestaan asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia, joiden asema ja vastuu määräytyvät lakiehdotuksen ja asunto-osakeyhtiölain säännösten mukaisesti.

Momentin 2 kohdan mukaan olisi annettava tieto siitä, että hankkeessa ei ole asunto-kauppalaissa tarkoitettua perustajaosakasta, jolla olisi yhtiötä ja osakkaita kohtaan uuden asunnon myyjän vastuu ja jonka suorituskyvyttömyyden varalta olisi vakuutus. Niin ikään olisi annettava selvitys tämän seikan vaikutuksesta yhtiön ja sen osakkaiden asemaan, jos rakennuksessa ilmenee myöhemmin rakennusvirheitä. Ennakkotiedoissa olisi siten mainittava, että rakennusvirheiden ilmetessä urakkasopimuksen mukaisen vastuajan jälkeen niiden korjaaminen jäisi yhtiön tai osakkaan vastuulle asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuun mukaisesti. Samoin yhtiön tai osakkaan vastuulle jäisi sellaisen rakennusvirheiden korjaaminen, joista urakoitsija sinänsä vastaa urakkasopimuksen

mukaisesti, mutta joita urakoitsija ei suorituskyvyttömyytensä johdosta kykene suorittamaan. Sama koskisi luonnollisesti rakennusten lisäksi muitakin yhtiön hallinnassa olevia tiloja ja alueita.

Momentin 3 kohdan mukaan myös hankkeen käynnistämisen edellytyksistä tulisi kertoa. Hankkeen käynnistämällä viitataan asunto-osakeyhtiömuotoisissa hankkeissa toimiin, joilla rakennushanketta aletaan toteuttaa ja yhtiön nimiin tai lukuun sitoudutaan esimerkiksi urakkasopimuksiin. Hankkeen käynnistämisen edellytyksenä voisi olla esimerkiksi se, että kaikki asunto-osakeyhtiömuotoisen ryhmärakennuttamishankkeen osakkeet on merkitty tiettyyn ajankohtaan mennessä.

Momentin 4 kohdassa säädettäisiin suunnitellusta rakennuspaikasta annettavista tiedoista. Kohta vastaa 16 §:n 1 momentin 3 kohtaa.

Momentin 5 kohdassa säädettäisiin rakennuspaikan hallintaperusteesta. Kohta vastaa 16 §:n 1 momentin 4 kohtaa.

Ennakkotiedoissa tulisi momentin 6 kohdan mukaan kertoa rakennuspaikan käyttöön tai luovutukseen vaikuttavista seikoista. Kohta vastaa 16 §:n 1 momentin 5 kohtaa.

Momentin 7 kohdan mukaan olisi annettava hankkeen alustavat suunnitelmat, mukaan lukien alustava rakennustapaselostus. Kohta vastaa 16 §:n 1 momentin 6 kohtaa.

Ennakkotiedoissa tulisi momentin 8 kohdan mukaan antaa tieto siitä, miten ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tehtävät urakka- ja muut hankintasopimukset on tarkoitus kilpailuttaa ja miten niistä päätetään. Asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa urakka- ja muista hankintasopimuksista päättäisi asunto-osakeyhtiö siten kuin 29 §:ssä ja asunto-osakeyhtiölaissa säädetään.

Momentin 9 kohdan mukaan olisi annettava arvio ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista. Kohta vastaa lain 16 §:n 1 momentin 8 kohtaa. Asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa kunkin asunnon hankintakustannukset kattaisivat asunnon lisäksi muista osakkaiden tai yhtiön hallintaan kuuluvista tiloista ja alueista, kuten talosaunasta ja piha-alueista aiheutuvat asuntokohtaiset kustannukset.

Momentin 10 kohdan mukaan tulisi kertoa siitä, miten osakkaan haluamat lisä- ja muutostyöt on tarkoitus kilpailuttaa ja miten niistä päätetään. Osakkaat voivat asunto-osakeyhtiölain mukaisesti teettää lisä- ja muutostöitä asunnossaan ja muissa hallinnassaan olevissa tiloissa, mutta mahdollista on myös, että osakkaat ryhmärakennuttamissopimuksessa sopivat, että lisä- ja muutostyöt kilpailutetaan keskitetysti ja tilaajana toimii asunto-osakeyhtiö. Lisä- ja muutostöihin liittyvät kunnossapitovastuut ovat aiheuttaneet asunto-osakeyhtiöissä paljon erimielisyyksiä. Tämän johdosta ennakkotiedoissa olisi annettava tieto myös siitä, miten kunnossapitovastuu näiden osalta määräytyy ottaen huomioon asunto-osakeyhtiölain säännökset sekä yhtiöjärjestysluonnoksen mahdolliset määräykset asiasta. Lisäksi olisi annettava tieto siitä, onko osakkaalla oikeus itse suorittaa rakentamistöitä asunnossaan ja muissa hallinnassaan olevissa tiloissa.

Ennakkotiedoissa olisi 11 kohdan mukaan kehoitettava osakkaita varautumaan siihen, että arvioidut kokonaiskustannukset voivat ylittyä. Kohta vastaa 16 §:n 1 momentin 10 kohtaa.

Momentin 12 kohdan mukaan ennakkotietoihin tulisi sisältyä 9 kohdassa tarkoitettuihin hankkeen kokonaiskustannuksiin perustuva suunnitelma yhtiön rahoitukseksi jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin, minkä lisäksi ennakkotiedoissa olisi mainittava osakkailta oman pääoman keräämiseksi perittävistä suorituksista ja niiden erääntymisestä. Rahoitussuunnitelman olisi perustuttava 9 kohdassa tarkoitettuihin hankkeen kokonaiskustannuksiin.

Momentin 13 kohdan mukaan tulisi antaa tieto siitä, miten osakkaille raportoidaan hankkeen etenemisestä ja toteutuneista kustannuksista. Kohta vastaa 16 §:n 1 momentin 12 kohtaa.

Ennakkotiedoissa tulisi 14 kohdan mukaan myös antaa selvitys osakkaan asemasta, jos hän ei kykene työttömyyden, avioeron tai muun odottamattoman seikan vuoksi selviytymään rakennuttamiseen liittyvistä maksuvelvoitteistaan taikka jos hän muusta syystä haluaa luopua osakkuudesta. Kohta vastaa lain 16 §:n 1 momentin 13 kohtaa.

Jos joku osakkaista ei selviydy rakentamisaikaisista maksuvelvoitteistaan, voi hankkeen loppuun saattamiseksi olla välttämätöntä, että muut osakkaat tekevät lisäsuorituksia. Momentin 15 kohdan mukaan tästä lisämaksuriskistä olisi mainittava ennakkotiedoissa.

Momentin 16 kohdan mukaan olisi annettava arvio kunkin asunnon asumiskustannuksista rakentamisvaiheen päättymistä seuraavalla ensimmäisellä tilikaudella. Ennakkotiedoissa mainittavia asumiskustannuksia olisivat vastikkeet, vesimaksut sekä muut asunnon käytöstä perittävät korvaukset.

Momentin 17 kohdan mukaan olisi annettava ryhmärakennuttamishanketta koskevat muut olennaiset tiedot. Tällaisia voisivat olla hitas-ehdot tai esimerkiksi tontin lunastusoikeus rakennuspaikan hallinnan perustuessa vuokrasopimukseen.

Lisäksi osana ennakkotietoja olisi pykälän 2 momentin mukaan annettava luonnos yhtiön perustamissopimukseksi, mukaan lukien luonnos yhtiöjärjestykseksi. Asunto-osakeyhtiön perustamissopimuksesta on säädetty asunto-osakeyhtiölain 12 luvun 1 ja 2 §:ssä ja yhtiöjärjestyksestä 1 luvun 13 §:ssä.

Pykälän 3 momentin mukaan lähtökohtana on, että ryhmärakennuttamishanke on toteutettava annettujen ennakkotietojen mukaisena. Momentti vastaa 16 §:n 2 momenttia.

21 §. Ryhmärakennuttamissopimus asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa. Ryhmärakennuttamissopimus olisi asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa tehtävä ennen asunto-osakeyhtiön perustamista. Ryhmärakennuttamissopimuksen määritelmä sisältyy lain 3 §:n 2 kohtaan. Sopimus tulisi laatia kirjallisesti. Kuten edellä on todettu, kirjallisen sopimuksen vaatimuksen täyttää sähkökauppalain 12 §:n mukaan myös sellainen sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuntaa ja joka säilyy tilaajan saatavilla.

Pykälän 1 momentin 1–3 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa tulisi mainita sopimuksen päiväys, tarkoitus, kesto. Kohdat vastaavat 17 §:n 1 momentin 1–3 kohtia.

Momentin 4 ja 5 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa tulisi mainita sopimuksen osapuolet ja kunkin osakkaan omistukseen tulevat osakkeet sekä perustettavan yhtiön nimi.

Momentin 6 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi mainittava tiedot suunnitellusta rakennuspaikasta. Kohta vastaa 17 §:n 1 momentin 6 kohtaa.

Momentin 7 kohdan mukaan olisi mainittava tiedot yhtiölle rakennettavista rakennuksista ja niihin suunnitelluista osakkaan hallintaan kuuluvista asuinhuoneistoista ja muista huoneistoista, kuten liikehuoneistoista, sekä yhtiön välittömään hallintaan jäävistä tiloista ja alueista sekä niiden käyttötarkoituksesta. Yhtiön välittömään hallintaan jääviä tiloja ja alueita ovat tyypillisesti esimerkiksi talopesula ja -sauna sekä autopaikat ja pihalueet.

Momentin 8 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi mainittava hankkeen suunnitellusta aikataulusta.

Ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi momentin 9 kohdan mukaan mainittava ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista ja kunkin asunnon hankintakustannuksista ilman lisä- ja muutostöitä. Kohta vastaa 17 §:n 1 momentin 8 kohtaa.

Momentin 10 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi mainittava yhtiön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin sekä osakkailta oman pääoman keräämiseksi perittävistä suorituksista ja niiden erääntymisestä. Rahoitus voidaan toteuttaa esimerkiksi osakkaiden omalla pääomalla, ja mahdollista on myös, että osa rahoituksesta hankitaan yhtiölainana, jonka lyhennyksistä ja muista menoista osakkaat vastaavat rahoitusvastikkeen kautta.

Sopimuksessa tulisi mainita 11 kohdan mukaan yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi tehtävät järjestelyt, kuten osakkailta edellytetyt vakuudet heidän maksuvelvoitteiden täyttämiseksi. Mahdollista olisi myös, että osakkailta edellytetään maksusuorituksia etupainotteisesti yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Momentin 12 kohdan mukaan olisi mainittava yhtiön edustamisesta rakentamisvaiheessa. Yhtiötä voi rakentamisvaiheessa edustaa yhtiön hallituksen lisäksi esimerkiksi ryhmärakennuttajakonsultti tai isännöitsijä.

Sopimuksessa tulisi momentin 13 kohdan mukaan mainita myös osakkeiden luovuttamiseen rakentamisvaiheessa liittyvät mahdolliset rajoitukset ja ehdot. Ryhmärakennuttamishankkeeseen voi kuulua tietynlaisia tavoitteita tai ideologioita. Tästä syystä ryhmärakennuttamissopimus voi sisältää määräyksiä, joilla osakkeiden luovuttamista rajoitetaan tai sille asetetaan ehtoja. Luovuttamisen ehtona voi olla esimerkiksi uuden

osakkaan kuulumisen tiettyyn yhdistykseen. Luovuttamista voivat rajoittaa myös esimerkiksi hintasääntely- eli hitas-ehdot. Luovuttamista voidaan rajoittaa myös asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettulla, yhtiöjärjestykseen otettavalla lunastuslausekkeella, jolla asunto-osakeyhtiön osakkaille, yhtiölle tai muulle henkilölle voidaan tarjota lunastusoikeus luovutettaviin osakkeisiin.

Momentin 14 kohdan mukaan sopimuksessa tulisi mainita ehdot, joiden mukaisesti ryhmärakennuttamissopimusta voidaan muuttaa. Kohta vastaa 17 §:n 1 momentin 10 kohtaa.

Sopimuksessa olisi 15 kohdan mukaan mainittava myös sopimuksen päättämistä koskevista ehdoista. Kohta vastaa 17 §:n 1 momentin 11 kohtaa.

Lisäksi momentin 16 kohdan mukaan sopimuksessa tulisi mainita mahdolliset muut ryhmärakennuttamista koskevat sopimusehdot.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin 17 §:n 2 momenttia vastaavasti lisätiedoista, jotka sopimuksessa olisi oltava silloin, jos sopimusosapuolet eivät ole saaneet ennakkotietoja ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä.

22 §. Ryhmärakennuttamisasiakirjat. Pykälän 1 momentin mukaan ryhmärakennuttajakonsultin velvollisuutena olisi huolehtia, että 20 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset ennakkotiedot ja asiakirjat, luonnos ryhmärakennuttamissopimukseksi sekä muut oikeusministeriön asetuksella säädettävät rakentamishanketta ja asunto-osakeyhtiötä koskevat asiakirjat luovutetaan säilytettäväksi. Asuntokauppalaissa käytetyn käsitteen ”turva-asiakirjat” sijasta käsiteltävässä laissa käytettäisiin käsitettä ”ryhmärakennuttamisasiakirjat”. Eri käsitettä pidetään perusteltuna käyttäen, koska säilytettäväksi luovutettavien asiakirjojen juridinen merkitys on ehdotetun lain mukaan erilainen kuin asuntokauppalaissa tarkoitetuilla turva-asiakirjoilla. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen tarkoituksena olisi helpottaa ryhmärakennuttamishankkeisiin liittyvien rahoituspäätösten tekemistä yhtenäistämällä asiakirjat, joita näistä hankkeista on laadittava.

Ryhmärakennuttamisasiakirjat olisi luovutettava säilytettäväksi vain asunto-yhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa. Muissa hankkeissa tällaista velvollisuutta ei ehdoteta, koska rakennutettavien asuntojen määrä lienee muissa hankkeissa tyypillisesti paljon pienempi kuin asunto-yhteisömuotoisissa hankkeissa, minkä johdosta säilyttämisvelvollisuudesta aiheutuisi suhteettomia kustannuksia siitä saatuihin hyötyihin verrattuna.

Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävänä olisi luovuttaa ryhmärakennuttamisasiakirjat säilytettäväksi. Jos hankkeessa ei ole mukana konsulttia, ei ryhmärakennuttamisasiakirjojen laatimis- ja säilytettäväksi antamisvelvollisuutta olisi.

Säilyttäjänä olisi 2 momentin mukaan velvollinen toimimaan se luottolaitos, joka myöntää asunto-osakeyhtiölle rakentamismääräysvaltuutusta. Jos luottoa ei rakentamismääräysvaltuutuksen hankinta, säilyttäjänä olisi velvollinen toimimaan se aluehallintovirasto, jonka toimialueella yhtiön rakennukset tulevat sijaitsemaan. Myös jälkimmäisessä tapauksessa

säilyttäjänä voisi toimia tehtävään suostuva luottolaitos. Säilyttäjänä toimivan luottolaitoksen olisi momentin mukaan säilytettävä ryhmärakennuttamisasiakirjoja Suomessa, ja mikäli mahdollista, yhtiön rakennusten sijaintikunnassa, koska tämä olisi käytännöllistä ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien ja muiden kannalta, joiden on tarpeen saada tietoa asiakirjoista. Muualla asiakirjat voitaisiin säilyttää vain, jos sijaintipaikkakunnalla ei ole säilytysmahdollisuutta. Näin on esimerkiksi silloin, kun ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä toimivalla luottolaitoksella ei ole siellä toimipaikkaa. Tällöinkin asiakirjat on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman lähellä rakennusten sijaintipaikkakuntaa.

Pääsääntönä on 3 momentin mukaan, että ryhmärakennuttamisasiakirjat olisi luovutettava säilytettäväksi ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Ryhmärakennuttamissopimuksen tekeminen merkitsee yleensä hankkeeseen sitoutumista, minkä vuoksi on tarpeen, että ennen sopimuksen tekemistä ryhmärakennuttamisasiakirjat on laadittava ja luovutettava säilytettäväksi. Tässä hankkeen vaiheessa tulee olemaan myös tavanomaista pyrkiä hankkimaan yhtiölle rakentamisaikaista rahoitusta, mikä myös puoltaa sitä, että ryhmärakennuttamisasiakirjat on viimeistään silloin luovutettava säilytettäväksi. Oikeusministeriön asetuksella voitaisiin kuitenkin säätää jonkin asiakirjan osalta toisin luovuttamisajankohdasta. Lisäksi momentin mukaan on mahdollista, että lakiehdotuksen 30 §:n 2 momentin mukaisia vakuuksia täydennetään rakentamisvaiheen aikana.

Pykälän 4 momentin mukaan säilyttäjä on pidettävä ajan tasalla ryhmärakennuttamisasiakirjoja koskevista muutoksista siten kuin oikeusministeriön asetuksella tarkemmin säädetään. Sama velvoite koskee myös tilanteita, joissa ryhmärakennuttamisasiakirjoista ilmenevissä seikoissa on tapahtunut muutoksia.

23 §. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen tarkastaminen ja niiden luovuttaminen rakentamisvaiheen päätyttyä. Pykälän 1 momentissa säädetään ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän velvollisuudesta tarkastaa, että säilytettäväksi annetut ennakkotiedot ja asiakirjat vastaavat säädettyjä vaatimuksia. Käytännössä tarkastamisvelvollisuus merkitsee sitä, että säilyttäjä varmistaa, että säilytettäväksi annettava aineisto sisältää vaaditut tiedot. Tietojen oikeellisuutta säilyttäjällä ei ole velvollisuutta tarkistaa, jollei aineistosta ilmene selviä virheitä tai ristiriitaisuuksia. Selvää on, että säilyttäjällä ei tarkastusvelvollisuuden nojalla ole myöskään velvollisuutta arvioida rakentamishankkeen tarkoituksemukaisuutta tai tutkia rakennusteknisiä seikkoja.

Momentin mukaan säilyttäjän on myös viipymättä ilmoitettava havaituista puutteista ja virheistä sekä ryhmärakennuttajakonsultille että rakennuttajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle ja annettava näille tilaisuus puutteiden ja virheiden oikaisemiseen. On huomattava, että ennakkotiedot ja asiakirjat on katsottava luovutetuksi säilyttäjälle ehdotetun 22 §:n 3 momentin mukaisesti vasta, kun mahdolliset puutteet ja virheet on oikaistu.

Rakentamisvaiheen aikana säilyttäjän on 2 momentin mukaan seurattava ja tarkistettava, että 30 §:n 2 momentissa tarkoitettut vakuudet täyttävät niille asetetut vaatimukset. Vastaavasti kuin 1 momentin mukaan, myös puutteista vakuuksissa on ilmoitettava ryhmärakennuttajakonsultille ja rakennuttajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle.

Rakentamisvaiheen päätyttyä säilytettävänä olleet ryhmärakennuttamisasiakirjat on 3 momentin mukaan luovutettava asunto-osakeyhtiölle.

24 §. *Säilyttäjän osakekirjoihin liittyvät tehtävät.* Kuten asuntokauppalain mukaan, ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän tehtävänä olisi 1 momentin mukaan painattaa osakekirjat. Ne olisi painatettava painolaitoksessa, jonka valtiovarainministeriö on asunto-osakeyhtiölain 2 luvun 6 §:n nojalla hyväksynyt painamaan asunto-osakeyhtiön osakekirjoja.

Säilyttäjän velvollisuuksiin kuuluu osakekirjojen tai mahdollisten väliaikaistodistusten säilyttäminen siihen saakka, kunnes ne voidaan 2 momentin mukaan rakentamisvaiheen päätyttyä luovuttaa osakkeen merkinneille henkilöille tai muille omistajille. Ellei asunto-osakeyhtiön hallitus ole antanut luovutukseen suostumusta, säilyttäjän on ennen luovuttamista selvitettävä, että osakkeen merkitsijä tai sen luovutuksen nojalla saanut on täyttänyt ryhmärakennuttamissopimuksen mukaiset velvoitteensa asunto-osakeyhtiölle. Jos ryhmärakennuttamissopimukseen on tehty hankkeen kuluessa muutoksia ja näistä on ilmoitettu säilyttäjälle, tulee säilyttäjän ennen luovuttamista selvittää, että myös muutosten mukaiset osakkaan mahdolliset lisävelvoitteet asunto-osakeyhtiölle on täytetty.

Pykälän 3 momentissa säädetään pantatun osakkeen osakekirjojen luovuttamisesta. Osakekirjat on tällaisissa tapauksissa luovutettava panttioikeuden haltijalle tai, jos näitä on useampia, sille, jolla on paras etuoikeus. Viimeksi mainitussa tapauksessa säilyttäjän on momentin mukaan myös annettava osakekirjan hallintaansa saavalle tarpeelliset tiedot muista panttioikeuden haltijoista.

25 §. *Tietojen antaminen ryhmärakennuttamisasiakirjoista.* Pykälän tarkoituksena on varmistaa, että tietoja tarvitsevilla tahoilla on mahdollisuus saada tietoja ryhmärakennuttamisasiakirjoista. Näitä tahoja ovat ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat eli asunto-osakeyhtiön osakkeen merkinneet tai sen luovutuksen nojalla saaneet, tilintarkastaja sekä ne, jotka tarvitsevat tietoja osakkeen ostamista, panttausta tai välitystointimeksiannon hoitamista varten.

26 §. *Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot.* Pykälässä säädettäisiin ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän oikeudesta saada palkkio laissa säädetyistä tehtävistään. Säilyttäjän ollessa luottolaitos sääntönä olisi, että tällä on oikeus kohtuulliseen palkkioon, mikä voisi kattaa paitsi tehtävistä aiheutuvat kustannukset myös kohtuullisen tuoton palvelun järjestämisestä. Säilyttäjän ollessa aluehallintovirasto tällä olisi oikeus periä tehtävistä valtion maksuperustelain (150/1992) 6 §:n mukainen maksu. Maksun suuruuden määräytyessä mainitun pykälän mukaan lähtökohdiana on omakustannusarvo.

27 §. *Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän vastuu.* Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjä olisi pykälän mukaan velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on aiheuttanut lain mukaisia tehtäviä suorittaessaan, jollei säilyttäjä näytä noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta. Korvausvastuun aiheuttava menettely voisi olla kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun säilyttäjä vastaanottaa ryhmärakennuttamisasiakirjat

puutteellisina, laiminlyö tarkistaa, että urakkasopimusten täyttämistä on asetettu lain vaatimusten mukaiset vakuudet, tai antaa ryhmärakennuttamisasiakirjasta virheellisen tiedon. Pykälän nojalla säilyttäjä ei sen sijaan vastaisi rakentamisen teknisestä tai taloudellisesta onnistumisesta esimerkiksi ryhmärakennuttajakonsultin tai urakoitsijan konkurssitilanteessa.

Toiminnallaan tai laiminlyönnillään säilyttäjä saattaa aiheuttaa vahinkoa sekä kanssaan sopimussuhteessa oleville että ulkopuolisille tahoille. Pykälä koskisi kumpaakin tapausta. Lain 4 §:stä johtuen säilyttäjä ei voisi sopimuksin rajoittaa korvausvastuutaan suhteessa asunto-osakeyhtiöön tai sen osakkaaseen.

Vastuu olisi tuottamusvastuuta käännettyllä todistustaakalla. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjä vapautuisi vastuusta, jos hän voi näyttää noudattaneensa asianmukaisesti huolellisuutta.

28 §. *Urakka- ja muiden hankintasopimusten valmistelu.* Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävänä on valmistella pykälän 1 momentin mukaan ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tarvittavat urakka- ja hankintasopimukset. Pykälän mukainen velvoite koskee asunto-osakeyhtiömuotoisia ryhmärakennuttamishankkeita. Velvoitteen sisällön suhteen viitataan muuta kuin asuntoyhteisömuotoisia ryhmärakennuttamishankkeita koskevaan vastaavaan säännökseen 18 §:n 1 momentissa. Lisäksi voidaan todeta, että asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa ryhmärakennuttajakonsultin on huolehdittava siitä, että urakoitsija asettaa urakkasopimuksen täyttämistä 30 §:n 2 momentin mukaisen vakuuden.

Pykälän 2 momentissa säädetään ryhmärakennuttajakonsultin tiedonantovelvollisuudesta tilaajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle ennen urakka- tai muun hankintasopimuksen tekemistä. Momentti vastaa sisällöltään muuta kuin asuntoyhteisömuotoisia hankkeita koskevaa 18 §:n 2 momenttia. Erona on, että asunto-osakeyhtiömuotoisissa hankkeissa tiedonantovelvollisuus kohdistuu yhtiöön, kun se muissa hankkeissa kohdistuu tilaajana toimiviin yksittäisiin henkilöihin.

29 §. *Päätöksentekomenettely rakentamisvaiheessa.* Asuntokauppalain mukaisissa hankkeissa hintariski on perustajaosakkaalla, mutta ryhmärakennuttamishankkeissa hintariskin kantavat hankkeeseen osallistuvat. Myös ryhmärakennuttamishankkeesta irtautuminen on hankalampaa kuin asuntokauppalain mukaisissa hankkeissa. Tämän vuoksi pidetään tarpeellisena säätää osin asunto-osakeyhtiölakia tiukemmin siitä, minkälaisessa menettelyssä urakka- tai hankintasopimuksesta on rakentamisvaiheessa päätettävä, jos ryhmärakennuttamissopimuksessa mainittu suunnitelma ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista urakka- tai hankintasopimuksen tekemisen johdosta ylittyisi. Muutoin asunto-osakeyhtiöiden päätöksentekoon sovellettaisiin, mitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetään.

Pykälän 1 momentin mukaan urakka- tai hankintasopimuksen tekemisestä asunto-osakeyhtiön puolesta on päätettävä yhtiökokouksessa, mikäli valmisteltavan urakka- tai hankintasopimuksen tekeminen aiheuttaisi ryhmärakennuttamissopimuksessa mainitun kustannussuunnitelman ylittymisen. Sopimuksesta päättäminen ei siis koskaan kuuluisi hallituksen toimivaltaan.

Pykälän 1 momentissa säädettäisiin myös siitä, minkälaisella enemmistöllä sopimuksen tekemisestä on yhtiökokouksessa päätettävä. Jos ryhmärakennuttamissopimuksessa mainittu suunnitelma ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista ylittyisi sopimuksen tekemisen johdosta vähintään 10 prosentilla mutta enintään 15 prosentilla, on päätös tehtävä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla määräenemmistöllä. Jos suunnitelman ylittyminen olisi tuntuvampi, yli 15 prosenttia, sopimuksen tekeminen edellyttää kaikkien osakkeenomistajien suostumusta. Jos suunnitelma ylittyisi alle 10 prosentilla, päätös voitaisiin yleensä tehdä enemmistöpäätöksensä.

Pykälän 1 momentti koskee ennen muuta tilanteita, joissa kokonaiskustannuksia koskevan suunnitelman ylittyminen johtuu esimerkiksi hankkeessa mukana olevien halusta parantaa rakennusten laatutasoa aiemmin suunnitellusta. Toisinaan suunnitelman ylittyminen voi kuitenkin johtua seikasta, jota ei kohtuudella voida välttää tai voittaa. Esimerkkinä tällaisesta voidaan mainita tilanne, jossa rakennuspaikan maaperän osalta ilmenee jotakin yllättävää, joka väistämättä nostaa rakentamiskustannuksia. Myös yleinen kustannustason nousu voi johtaa siihen, että aiempi kustannussuunnitelma osoittautuu niin alhaiseksi, ettei hanke yksinkertaisesti ole toteutettavissa suunnitelman mukaisin kustannuksin. Tällaisissa tapauksissa yhtiökokous voisi ehdotetun 2 momentin mukaan 1 momentin estämättä päättää sopimuksesta asunto-osakeyhtiön 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöpäätöksellä.

Jos kyse on muusta asuntoyhteisömuotoisesta hankkeesta, sääntelyä sovelletaan niihin soveltuvin osin. Esimerkiksi keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sääntely on sovellettavissa sellaisenaan. Asunto-osuuskunnissa yhtiökokousta vastaa osuuskunnan kokous. Määräenemmistöpäätöksestä säädetään osuuskuntalain (421/2013) 5 luvun 29 §:ssä ja enemmistöpäätöksestä saman luvun 28 §:ssä.

30 §. Urakkasopimusten vakuudet. Urakoitsijan on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa asetettava pykälän mukainen vakuus urakkasopimuksen täyttämisestä. Vakuuden olisi pykälän 1 momentin mukaan oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus. Mahdolliset vakuudet vastaisivat siten asuntokauppalaissa edellytetyjä vakuusmuotoja. Toisin kuin asuntokauppalaissa, vakuuden ei edellytettäisi olevan voimassa asunto-osakeyhtiön yksittäisten osakkeiden hyväksi, vaan ainoastaan yhtiön hyväksi. Tätä pidetään perusteltuna, koska tilaajana ja siten urakoitsijan sopimusosapuolena on asunto-osakeyhtiö eikä urakoitsijan ja yksittäisten osakkaiden välillä yleensä asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa ole ollenkaan sopimussuhdetta. Estettä ei tosin ole sopia siitä, että vakuus on voimassa myös osakkaiden hyväksi.

Jos ryhmärakennuttaminen toteutetaan osurakoina kokonaisurakan sijasta, kunkin yksittäisen urakan täyttämistä olisi asetettava pykälässä tarkoitettu vakuus. Lisäksi on syytä huomata, että jos urakkasopimuksen osapuolet urakkasopimuksen kuluessa sopivat lisä- ja muutostöistä, on urakkasopimuksen täyttämistä annettua vakuutta vastavasti täydennettävä.

Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koskisi kuitenkaan 1 momentin mukaan ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannukset huomioon ottaen vähäisiä urakkasopimuksia. Vähäisinä voidaan yleensä pitää urakkasopimuksia, joiden urakkahinta on enintään

noin yksi prosenttia ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista. Tällaisissa tapauksissa laista ei siis seuraa velvollisuutta vakuuden asettamiseen, mutta estettä ei tietysti olisi sille, että asunto-osakeyhtiö näissäkin urakkasopimuksissa edellyttäisi vakuuden asettamista.

Rakentamisvaiheen vakuuden on oltava 2 momentin mukaan määrältään vähintään 10 prosenttia sovitusta urakkahinnasta mukaan lukien arvonlisävero. Vakuusmäärä on siten hieman korkeampi kuin rakentamisen yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukainen määrä. Lisäksi erona on, että ehdotetun lain mukaan pienemmästä määrästä ei voitaisi sopia.

Rakentamisvaiheen vakuus on momentin mukaan asetettava ennen kuin urakkahintaa tai sen osaa maksetaan urakoitsijalle ja viimeistään 14 vuorokauden kuluessa urakkasopimuksen tekemisestä. Lähtökohtana on, että vakuuden olisi oltava voimassa, kunnes se vapautetaan. Vähintään vakuuden olisi kuitenkin oltava voimassa kolme kuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä. Vakuuden vähimmäisvoimassaoloaika olisi siten pidempi kuin rakentamisen yleisten sopimusehtojen mukaisen vastaavan vakuuden voimassaoloaika. Säännöksellä on tarkoitus turvata asunto-osakeyhtiölle mahdollisuus arvioida eri urakoiden sopimuksenmukaisuutta siinä vaiheessa, kun koko kohde on valmis.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on 3 momentin mukaan asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on oltava määrältään vähintään neljä prosenttia sovitusta urakkahinnasta. Vaadittavan vakuuden määrä on korkeampi kuin asuntokauppalain tai rakentamisen yleisten sopimusehtojen mukaisen vastaavan vakuuden määrä, ja sen on oltava myös pidempään voimassa. Korkeampaa vakuuden määrää ja pidempää voimassaoloaika pidetään perusteltuna, koska asuntokauppalaista poiketen ryhmärakennuttamiskohteessa ei edellytetäisi, että asunto-osakeyhtiön hyväksi olisi asetettu kymmenen vuotta voimassa oleva suorituskyvyttömyysvakuutus.

31 §. Vakuuden vapauttaminen. Pykälässä säädetään 30 §:ssä tarkoitettujen vakuuksien vapauttamismenettelystä. Vakuuden tai sen osan vapauttaminen edellyttäisi ehdotetun 1 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön suostumusta. Momentissa ei säädettäisi siitä, mikä asunto-osakeyhtiön toimitus voisi suostumuksen antaa, vaan se määräytyisi asunto-osakeyhtiölain säännösten nojalla. Suostumuksen lisäksi vakuuden vapauttaminen edellyttäisi momentin mukaan sitä, että ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjälle on toimitettu selvitys siitä, että rakentamisvaihe on päättynyt. Tällaisena selvityksenä voisi toimia esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisen loppukatselmuksesta laatima pöytäkirja, josta ilmenee, että kaikki rakennutettavat rakennukset tai asunnot on hyväksytty käyttöön otettaviksi.

Jos asunto-osakeyhtiö on kieltäytynyt vapauttamasta vakuutta tai osaa siitä, urakoitsijan ja yhtiön on pyrittävä selvittämään vakuutta koskevat erimielisyydet ensi vaiheessa keskinäisin neuvotteluin ja sopimalla tarvittavista toimenpiteistä. Pykälän 2 momentissa on säännös siltä varalta, että osapuolten kesken ei saavuteta ratkaisua vakuuskiistassa. Momentin mukaan urakoitsija voi hankkia suostumuksen vakuuden vapauttamiseen tuomioistuimelta, jos vakuus on pidätetty aiheettomasti tai jos suostumusta vakuuden vapauttamiseen ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta viivytystä esimerkiksi sen

vuoksi, että yhtiö ei ole halukas neuvottelemaan asiasta. Tuomioistuimen sijasta vakuuden vapauttamista koskeva riita voidaan käsitellä myös kuluttajariitalautakunnassa, johon kumpi tahansa osapuolista voi viedä vakuuden vapauttamista koskevan riidan käsiteltäväksi.

Vaikka kuluttajariitalautakunnan päätös asiassa ei ole täytäntöönpanokelpoinen, se voisi 3 momentin nojalla johtaa yhtiön vahingonkorvausvelvollisuuteen, jos yhtiö vastoin lautakunnan päätöstä on aiheuttomasti kieltäytynyt vapauttamasta vakuutta. Korvattavan vahingon piiriin kuuluisivat lähinnä vakuuden ylläpitämisestä aiheutuvat kustannukset. Vakuuden vapauttamisesta kieltäytymisen aiheettomuuden tutkii kussakin yksittäistapauksessa tuomioistuin. Jutun päättyminen yhtiön tappioon myös tuomioistuimessa ei automaattisesti johda korvausvelvollisuuteen, jos asiassa on tullut esille sellaisia syitä, joiden perusteella tuomioistuinkäsittely on lautakunnan päätöksestä huolimatta ollut aiheellinen.

32 §. Tilintarkastaja. Rakennustöiden kirjanpitokäsittelyn ja mahdollisten lainaosuuslaskelmien asianmukaisuuden varmistamiseksi katsotaan aiheelliseksi, että ryhmärakennuttamishankkeissa on rakentamisvaiheessa oltava tilintarkastaja myös silloin, kun kyseessä on pieni, alle 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa sisältävä yhtiö, johon ei asunto-osakeyhtiölain 9 luvun 5 §:n mukaan ole valittava tilintarkastajaa. Velvollisuudesta valita tilintarkastaja säädetäisiin pykälän 1 momentissa, jota siis sovellettaisiin ryhmärakennuttamishankkeissa rakentamisvaiheessa mainitun asunto-osakeyhtiölain säännöksen sijasta.

Rakentamisvaiheen päättymistä seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa olisi 2 momentin 1 kohdan mukaan esitettävä selvitys hankkeen kokonaiskustannuksia koskevan suunnitelman toteutumisesta. Jos hankkeessa on ryhmärakennuttajakonsultti, tämän tehtävänä olisi selvityksen esittäminen. Jos puolestaan konsulttia ei ole, tehtävä kuuluisi hallitukselle. Tilintarkastajan tulisi antaa yhtiökokoukselle lausunto konsultilta tai hallitukselta saadusta selvityksestä.

Momentin 2 kohdan mukaan ryhmärakennuttajakonsultin tai, jos hankkeessa ei tällaista ole, hallituksen olisi yhtiökokouksessa annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta. Annettavat tiedot olisivat samantyyppiset mitä asuntokauppalain 2 luvun 23 §:n mukaan on annettava niin sanotussa hallinnon luovuttamiskokouksessa. Selvityksen tulisi ensinnäkin sisältää rakentamistyön kannalta keskeisten vaiheiden, kuten aloituksen, perustusten valmistumisen, vesikattovaiheen ja lämmön päälle laittamisen, ajankohdat. Toiseksi selvityksen tulisi sisältää tiedot viranomaisten tekemistä tarkastuksista ja katselmuksista, niiden ajankohdista sekä mahdollisten huomautusten johdosta tehdyistä toimenpiteistä. Kolmanneksi selvityksen tulisi vielä sisältää maininta rakentamisessa sattuneista mahdollisista muista merkittävistä tapahtumista, kuten töiden keskeyttämisestä ja uudelleen aloittamisesta esimerkiksi suhdanteiden vuoksi.

Toisin kuin asuntokauppalain piiriin kuuluvissa hankkeissa ryhmärakennuttamishankkeissa yhtiön hallinnon luovuttaminen ei ole tarpeen, koska hallinto on jo rakentamisvaiheessakin osakkaiden hallinnossa. Tämän johdosta ei pidetä myöskään tarpeellisena, että selvitysten antamiseksi järjestettäisiin ylimääräinen yhtiökokous, vaan riittävää on,

että mainitut selvitykset annetaan rakentamisvaiheen päättymistä seuraavassa sääntömääräisessä yhtiökokouksessa.

Pykälän 3 momentti sisältäisi informatiivisen viittauksen asunto-osakeyhtiölakiin ja tilintarkastuslakiin (459/2007), joiden säännöksiä muutoin noudatetaan liittyen yhtiökokouksen järjestämiseen ja tilintarkastajaan.

7.2 Asuntokauppalaki

2 luku Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

6 a §. *Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen.* Pykälään lisättäisiin selvyuden vuoksi uusi 3 momentti, joka koskee maakaaren muuttamisesta annetussa laissa (96/2011) tarkoitettuja sähköisiä panttikirjoja. Kuten maakaaren panttioikeutta koskevissa säännöksissäänkin säädetään, sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu sähköisen panttikirjan saajaksi. Sähköisen panttikirjan saajaksi kirjatun tahon hakemuksesta tapahtuva panttikirjan uuden saajan kirjaaminen rinnastuu kirjallisen panttikirjan hallinnan luovuttamiseen.

Pykälän 1 momentista seuraa näin ollen muun muassa, että sellaiset sähköiset panttikirjat, jotka eivät taloussuunnitelman mukaan ole vakuutena asuntoyhteisön veloista, on rakentamisvaiheessa luovutettava säilytettäväksi kirjauttamalla ne turva-asiakirjojen säilyttäjän nimiin, jollei niiden tarkoittamia kiinnityksiä kuoleteta. Vastaavasti 2 momentista seuraa, että rakentamisvaiheen päätyttyä turva-asiakirjojen säilyttäjän on haettava sellaisten sähköisten panttikirjojen, joita ei ole luovutettu vakuudeksi asunto-yhteisön veloista, kirjaamista asuntoyhteisön nimiin.

7 luku Erinäiset säännökset

5 §. *Ostajansuojasäännösten rikkominen.* Pykälään lisättäisiin uusi 3 momentti, jossa säädetään, että pykälän 2 momentin 3 kohdan rangaistussäännöstä ei sovelleta ryhmärakennuttajakonsulttiin, joka markkinoi 1. lakiehdotuksessa tarkoitettua ryhmärakennuttamista kuluttajille. Yleisperustelujen 2.1.2 jaksossa todetun mukaisesti käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä siitä, onko ryhmärakennuttajakonsultti asuntokauppalaisissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja ja syyllistyykö hän asuntokauppalaisissa säädettyjen ostajansuojasäännösten rikkomiseen markkinoidessaan ryhmärakennuttamishanketta kuluttajille. Tämän johdosta pidetään tarpeellisena selkeyttää sääntelyä lisäämällä mainittuun rangaistussäännökseen nimenomainen ryhmärakennuttajakonsultteja koskeva poikkeus tapauksissa, joissa nämä markkinoivat kuluttajille ryhmärakennuttamista. On huomattava, että poikkeussäännös koskee myös sellaisia tapauksia, joissa ryhmärakennuttajakonsultti markkinoi ryhmärakennuttamista, jossa tarkoituksena on rakentaa enintään kolme asuntoa ja joka siten ei kuulu ryhmärakennuttamislain soveltamisalaan.

7.3 Laki kuluttajariitalautakunnasta

2 §. *Lautakunnan toimivalta.* Kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 a kohta. Lautakunnan toimivaltaa laajennettaisiin kattamaan myös 1. lakiehdotuksen 30 §:ssä tarkoitetun vakuuden vapauttamista koskevat asiat. Viireillepano-oikeus olisi kaikilla riidan osapuolilla. Ehdotus olisi luonnollinen laajennus lautakunnan toimivaltaan, sillä nykyisinkin lautakunta voi käsitellä asuntokauppalaissa tarkoitettujen vakuuksien vapauttamista koskevia asioita.

8 Tarkemmat säännökset

Esityksen liitteenä ovat luonnokset valtioneuvoston asetukseksi asuntomarkkinointiasetuksen muuttamisesta ja oikeusministeriön asetukseksi ryhmärakennuttamisasiakirjoista. Asuntomarkkinointiasetukseen ehdotettavien muutosten osalta viitataan yleisperustelujen 4.2 jaksoon. Ryhmärakennuttamisasiakirjoja koskeva asetusero vastaa sisällöltään pitkälti valtioneuvoston asetusta (835/2005) turva-asiakirjoista asuntokaupoissa.

9 Voimaantulo

Ennen esityksen 1. lakiehdotuksen voimaan tuloa ryhmärakennuttajakonsulttien on muutettava toimintamallinsa yhteensopiviksi uusien säännösten kanssa ja vakuutusyhtiöillä olisi oltava mahdollisuus kehittää ehdotuksessa edellytetty ryhmärakennuttajakonsultin pakollinen vastuuvakuutus. Myös ryhmärakennuttamishankkeissa aloitteellisesti toimivien asukasyhdistysten olisi käytävä läpi toimintamallinsa sen varmistamiseksi, että ne ovat yhteensopivia ehdotettujen säännösten kanssa. Lakien vahvistamisen ja voimaantulon välille tulisi tämän takia jäädä kohtuullinen siirtymäaika, joka voisi olla noin kolme kuukautta.

Ehdotetut lait eivät olisi miltään osin taannehtivia.

10 Suhde perustuslakiin ja säätämisyjärjestys

Esityksen 1. lakiehdotuksessa ehdotetaan ryhmärakennuttajakonsulteille pakollista vastuuvakuutusta. Vakuutusyhtiöillä ei ole velvollisuutta myöntää tällaista vakuutusta. Vastuuvakuutuksen myöntämiseen vaikuttavat yleensä keskeisesti vakuutuksenhakijan ammattitaito, kokemus, taloudellinen tilanne ja luotettavuus. Kaikki ryhmärakennuttajakonsultteiksi haluavat eivät siis välttämättä saisi vakuutusta lainkaan. Vakuutuksen epääminen merkitsisi sitä, ettei kyseinen konsultti voisi toimia ryhmärakennuttajakonsulttina, ja esitys voisi näin ollen rajoittaa joidenkin konsulttien elinkeinon harjoittamista, minkä vuoksi esitystä on tältä osin arvioitava perustuslain 18 §:ssä turvatun elinkeinovapauden kannalta. Kyseisen pykälän 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla.

Rajoituksen perustuslainmukaisuus ratkaistaan perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten perusteella. Tältä kannalta keskeistä on se, onko rajoitukselle olemassa perusoikeusjärjestelmän kokonaisuuden kannalta hyväksyttävät perusteet ja onko rajoitus painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatima sekä täyttyykö perusoikeusrajoitukselle asetettu oikeasuhtaisuusvaatimus eli onko rajoitus välttämätön tavoitteen saavuttamiseksi ja muutoinkin oikeasuhtainen.

Esitystä valmisteltaessa on katsottu painavien yhteiskunnallisten syiden puoltavan ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellisen aseman parantamista. Yleisperustelujen jaksossa 4.1.4 todetun mukaisesti pakollisella vastuuvakuutuksella pyritään varmistamaan, että vahinkoa kärsineellä on mahdollisuus saada korvausta ryhmärakennuttajakonsultin maksuhalusta tai -kyvystä riippumatta. Vakuutus helpottaa myös korvausmenettelyä, sillä vakuutuslainsäädännön mukaan vahinkoa kärsineellä on oikeus vaatia korvausta suoraan vakuutusyhtiöltä silloin, kun vastuuvakuutuksen ottaminen on perustunut lakiin.

Vakuutusvaatimusta ei voida pitää konsulteille myöskään erityisen raskaana velvollisuutena ottaen huomioon, että konsulteilla on jo nykyisin varsin yleisesti vastuuvakuutus, joka tosin on yleensä vahingonkärsijän kannalta jossain määrin suppeampi kuin nyt ehdotettava vakuutus. Vastuuvakuutuksen ottamista koskeva vaatimus ei ole elinkeinonharjoittajia koskevassa lainsäädännössä myöskään mitenkään poikkeuksellinen, vaan vakuuttamisvelvollisuus on jo nykyisin esimerkiksi kiinteistövälitysvälityksillä ja vuokrahuoneistojen välitysvälityksillä sekä vakuutusedustajilla. Tapaukset, joissa ryhmärakennuttajakonsultiksi ryhtyminen estyy vakuutuksen epäämisen takia, jäänevät myös hyvin poikkeukselliseksi.

Edellä esitetyistä syistä lakiehdotukset täyttävät perustuslain asettamat vaatimukset, ja lait voidaan säätää tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

LAKIEHDOTUKSET

1.

Laki

ryhmärakennuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Soveltamisala

Tämä laki koskee rakennuttamista, jossa ryhmä henkilöitä ryhtyy yhdessä rakennuttamaan uudisrakennusta tai uudisrakennuksia taikka korjauttamaan tai muuttamaan rakennusta tai rakennuksia uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla pääasiallisena tarkoituksena hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto (*ryhmärakennuttaminen*). Ryhmärakennuttamisena pidetään myös rakennuttamista, jossa ryhmä edellä mainitussa tarkoituksessa perustaa asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön, jolle rakennutetaan uudisrakennus tai uudisrakennuksia taikka jonka omistamia tai jolle hankittavia rakennuksia korjautetaan tai muutetaan uudistamisrakentamiseen verrattavalla tavalla (*asuntoyhteisömuotoinen ryhmärakennuttaminen*).

Ryhmärakennuttamisen lisäksi tässä laissa säädetään ryhmärakennuttamisen käynnistämiseksi ja toteuttamiseksi tarjottavista konsulttipalveluista.

2 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta, jos tarkoituksena on ryhmärakennuttaa yhteensä enintään kolme asuntoa.

Tämän lain 8–16, 18, 20, 22–28 §:n säännöksiä ei sovelleta, jos ryhmärakennuttamishankkeessa ei ole ryhmärakennuttajakonsulttia.

3 §

Määritelmiä

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *ryhmärakennuttajakonsultilla* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, joka taloudellista hyötyä saadakseen ammattimaisesti tarjoaa vastiketta vastaan konsulttipalveluja ryhmärakennuttamishankkeen käynnistämiseksi tai toteuttamiseksi;

2) *ryhmärakennuttamissopimuksella* sopimusta, jonka ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat henkilöt tekevät ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta;

3) *konsulttialoitteisella ryhmärakennuttamishankkeella* ryhmärakennuttamishanketta, jonka ryhmärakennuttajakonsultti itse taikka muu elinkeinonharjoittaja ryhmärakennuttajakonsultin kanssa tekemänsä sopimuksen tai muun järjestelyn perusteella käynnistää;

4) *rakentamisvaiheella* ajanjaksoa, joka päättyy, kun rakennutettavassa kohteessa on toimitettu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 153 §:ssä tarkoitettu loppukatselmus ja rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki rakennutettavat rakennukset tai asunnot käyttöön otettaviksi;

5) *asuntoyhteisöllä* asunto-osakeyhtiötä tai muuta osakeyhtiötä, jonka osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuntoa, sekä asunto-osuuskuntaa ja asumisoikeusyhdistystä.

4 §

Pakottavuus

Jollei jäljempänä toisin säädetä, sopimusehto, jolla vähennetään luonnolliselle henkilölle, joka hankkii asunnon pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten, asuntoyhteisölle taikka sen osakkaalle tai jäsenelle tämän lain säännösten mukaan kuuluvia oikeuksia, on mitätön.

2 luku

Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi

5 §

Ryhmärakennuttamishankkeen markkinoinnissa annettavat tiedot

Markkinoitaessa ryhmärakennuttamishanketta markkinoinnista on käytävä ilmi:

1) se, että kyse on ryhmärakennuttamisesta rakennuttamiseen sisältyvine riskeineen eikä asunnon ostamisesta;

2) ryhmärakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala, hallintaperuste ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto;

3) tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä;

4) onko ryhmärakennuttamishanke tarkoitus toteuttaa asuntoyhteisömuodossa vai muulla tavalla;

5) missä vaiheessa ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuva henkilö ei voi enää seuraamuksitta vetäytyä hankkeesta;

6) tiedot mahdollisesta ryhmärakennuttajakonsultista ja tarjottavan konsulttipalvelun keskeisestä sisällöstä;

7) jos markkinointi sisältää tietoja suunnitelluista asunnoista ja niiden arvioiduista hankintakustannuksista, mukaan lukien ryhmärakennuttajankonsultin palkkiosta, tieto siitä, mitä ilmoitetut kustannukset sisältävät ja mihin annetut tiedot perustuvat;

8) markkinoinnista vastaavan tahon nimi ja käyntiosoite;

9) mikäli suunniteltujen asuntojen valmiusasteen tai varustuksen on tarkoitus olla olennaisesti alempi kuin tavanomaisesti vastaaventyypisten asuntojen;

10) ryhmärakennuttamishanketta koskevat muut olennaiset tiedot.

6 §

Osallistumismaksu

Jos henkilö ryhmärakennuttamishanketta markkinoitaessa varaa itselleen oikeuden osallistua ryhmärakennuttamiseen ja maksaa osallistumisensa vakuudeksi rahasumman (*osallistumismaksu*), sen, joka vastaanottaa osallistumismaksun, on laadittava asiakirja, josta ilmenevät seuraavat tiedot:

1) perustiedot suunnitteilla olevasta ryhmärakennuttamishankkeesta ja sen käynnistämissen edellytyksistä;

2) osallistumismaksun suorittavan ja sen vastaanottavan henkilön nimi ja yhteystiedot;

3) suoritettavan osallistumismaksun määrä,

4) se, millä edellytyksillä maksun suorittavalla henkilöllä on oikeus saada osallistumismaksu tai osa siitä takaisin, jos henkilön osallistuminen ryhmärakennuttamishankkeeseen peruuntuu tai hanke raukeaa;

5) mihin osallistumismaksuina perittäviä varoja käytetään, jos kyse on muusta kuin konsulttialoitteisesta ryhmärakennuttamishankkeesta.

Osallistumismaksu ei saa olla enempää kuin 100 euroa kullekin ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvalla rakennutettavaksi suunniteltua asuineliötä kohti, enintään kuitenkin 10.000 euroa kutakin suunniteltua asuntoa kohti. Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa vastaavat summat saavat olla kuitenkin enintään 30 ja 3.000 euroa.

Kun suunnitellusta asunnosta on vastaanotettu osallistumismaksu, siitä ei saa periä toista osallistumismaksua ennen kuin ensimmäinen osallistumismaksu on palautettu. Osallistumismaksun lisäksi henkilöltä ei ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä saa periä muita maksuja.

7 §

Osallistumismaksun käyttäminen ja palauttaminen

Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa osallistumismaksuina kerättyjä varoja ei saa käyttää ennen kuin ryhmärakennuttamissopimus on tehty. Jos henkilön osallistuminen tällaiseen hankkeeseen peruuntuu ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä tai jos hanke sitä ennen raukeaa, konsultin on viipymättä palautettava suoritettu osallistumismaksu sen suorittaneelle henkilölle.

Muussa kuin konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa osallistumismaksuina kerättyjä varoja saa käyttää 6 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiakirjassa mainittuihin ryhmärakennuttamishankkeen valmisteluun liittyviin toimiin. Jos henkilön osallistuminen tällaiseen hankkeeseen peruuntuu ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä, osallistumismaksu on palautettava sen suorittaneelle henkilölle viipymättä sen jälkeen, kun toinen henkilö on saatu hänen tilalleen. Jos ryhmärakennuttamishanke raukeaa ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä, käyttämättä jääneet varat on palautettava osallistumismaksun suorittaneille henkilöille heidän suorittamiensa maksujen mukaisessa suhteessa.

Jos ryhmärakennuttamissopimus tehdään, osallistumismaksu on luettava osaksi maksajan hankkiman asunnon hankintakustannusten maksua.

3 luku

Ryhmärakennuttajakonsultti

8 §

Tiedonantovelvollisuus ennen konsulttisopimuksen tekemistä

Hyvissä ajoin ennen konsulttisopimuksen tekemistä ryhmärakennuttajakonsultin on annettava kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla tilaajalle:

1) selvitys ryhmärakennuttajakonsultin ammatillisesta pätevyydestä ja työkokemuksesta, tai jos ryhmärakennuttajakonsultti on

oikeushenkilö, vastaava selvitys suoritettavia tehtäviä hoitavista henkilöistä;

2) selvitys siitä, että ryhmärakennuttajakonsultilla on voimassa oleva 14 §:n mukainen vastuuvakuutus;

3) jos tilaajia on useita, tieto siitä, vastaavatko tilaajat yhteisvastuullisesti konsulttisopimuksen mukaisista velvoitteista.

9 §

Konsulttisopimus

Ryhmärakennuttamishankkeeseen liittyvä konsulttisopimus on tehtävä kirjallisesti.

Sopimuksessa on mainittava seuraavat seikat:

1) tilaajan nimi ja osoite;

2) ryhmärakennuttajakonsultin nimi ja osoite sekä suoritettavia tehtäviä hoitavien henkilöiden nimi;

3) perustiedot suunnitteilla olevasta ryhmärakennuttamishankkeesta;

4) konsultin tehtävät riittävästi yksilöitynä;

5) konsultin kokonaispalkkio tai, jos kokonaispalkkiosta ei sovita, konsultin palkkion määräytymisperusteet sekä palkkion maksuaikataulu;

6) muut sopimusehdot.

Ryhmärakennuttajakonsultti ei voi vedota sopimusehtoon, josta ei ole sovittu 1 momentissa tarkoitettussa sopimuksessa.

10 §

Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävien suorittaminen

Ryhmärakennuttajakonsultin on suoritettava tehtävänsä huolellisesti ja ammattitaitoisesti ottaen huomioon ryhmärakennuttamishankkeen tavoitteet ja tilaajan edut. Ryhmärakennuttajakonsultin on myös myötävaikutettava siihen, että hankkeessa noudatetaan lakia ja hyvää rakentamistapaa.

Ryhmärakennuttajakonsultin on säilytettävä vastaanottamansa osallistumismaksut ja hallussaan olevat tilaajalle kuuluvat muut varat pankkitilillä erillään omista varoistaan.

11 §

Ryhmärakennuttajakonsultin palkkio

Ryhmärakennuttajakonsultti ei ryhmärakennuttamishankkeessa saa ottaa palkkiota vastaan muilta kuin rakennuttajana toimivalta asuntoyhteisöltä ja ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvilta henkilöiltä.

Jos tilaajan kanssa sovitaan ryhmärakennuttajakonsultin palkkion erääntymisestä joltakin osin ennen rakentamisvaiheen päättymistä, ennakkoerät eivät saa olla niin suuria, että ne ovat epäsuhteessa konsultin suorituksen erien erääntymisajankohtana.

Palkkiosta vähintään 10 prosenttia saa erääntyä maksettavaksi vasta rakentamisvaiheen päätyttyä. Osapuolten sopima osa palkkiosta, määrältään vähintään kaksi prosenttia on maksettava tallettamalla se konsultin lukuun tämän valitsemaan talletuspankkiin. Konsultti saa nostaa talletetun summan ja sille mahdollisesti kertyneen koron kahden vuoden kuluttua rakentamisvaiheen päättymisestä, jollei tilaaja käytä 13 §:n mukaista oikeuttaan hinnanalennukseen, palkkion suorittamatta jättämiseen tai vahingonkorvaukseen ja kiellä pankkia luovuttamasta talletusta tai osaa siitä konsultille.

12 §

Virhe ryhmärakennuttajakonsultin suorituksessa

Ryhmärakennuttajakonsultin suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa, mitä tässä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun.

13 §

Virheen seuraamukset

Jollei virheen korjaaminen tule kyseeseen tai jollei konsultti korjaa virhettä kohtuullisessa ajassa ja siten, ettei tilaajalle aiheudu siitä kustannuksia tai olennaista haittaa, tilaajalla on oikeus

1) vaatia virhettä vastaavaa alennusta konsulttipalkkiosta ja mahdollisesti sovitusta kustannusten korvauksesta; tai

2) purkaa konsulttisolimus, paitsi jos virhe on vähäinen.

Tilaajalla on oikeus saada konsultilta korvaus vahingosta, jonka konsultin suorituksessa oleva virhe on tilaajalle aiheuttanut. Tilaajalle aiheutuneen välillisen vahingon konsultti on kuitenkin velvollinen korvaamaan vain, jos vahinko johtuu huolimattomuudesta konsultin puolella. Välillisenä vahinkona pidetään:

1) tulon menetystä, joka tilaajalle aiheutuu konsultin virheellisen menettelyn tai siitä johtuvien toimenpiteiden vuoksi;

2) vahinkoa, joka johtuu muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta;

3) muuta samankaltaista, vaikeasti ennakoitavaa vahinkoa.

Jos 2 momentissa tarkoitettu välillinen vahinko aiheutuu muunlaisen vahingon rajoittamisesta, sitä ei kuitenkaan tältä osin pidetä välillisenä vahinkona.

14 §

Vastuuvakuutus

Ryhmärakennuttajakonsultilla on oltava vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän on tämän lain mukaan vastuussa. Vastuuvakuutuksen korvauspiiristä voidaan kuitenkin sulkea pois 13 §:n 2 momentissa tarkoitettut välilliset vahingot ja konsultin suorituksen korjaaminen sopimukseen mukaiseksi.

Vastuuvakuutuksen vakuutusmäärän on oltava vähintään kolme kertaa sovitun palkkion määrä, minkä lisäksi vastuuvakuutuksen tulee täyttää seuraavat edellytykset:

1) vakuutuksenantajan kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa;

2) jos vakuutukseen sisältyy omavastuu, vakuutuksenantaja suorittaa vakuutuskorvauksen vahingon kärsineelle omavastuuta vähentämättä;

3) vakuutuksesta korvataan vahinko, joka on syntynyt vakuutuksen voimassa ollessa tapahtuneen teon tai laiminlyönnin seurauksena ja jonka korvaamisesta on esitetty kirjallinen vaatimus ryhmärakennuttajakonsultille tai vakuutuksenantajalle kahden vuoden kuluessa rakentamisvaiheen päättymisestä.

Jos ryhmärakennuttajakonsultti irtisanoo vastuuvakuutuksen, irtisanominen on tehtävä kirjallisesti ja irtisanomisilmoitukseen on liitettävä todistus uuden, 1 ja 2 momentin vaatimukset täyttävän vakuutuksen ottamisesta

tai konsultin ilmoitus siitä, että hän ei toimi enää ryhmärakennuttajakonsulttina. Jos irtisanomista ei tehdä siten kuin tässä momentissa säädetään, irtisanominen on mitätön.

15 §

Vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönti

Ryhmärakennuttajakonsultti, joka tahallaan laiminlyö velvollisuuden ottaa tai pitää voimassa 14 §:ssä tarkoitetun vastuuvakuutuksen, on tuomittava *vakuuttamisvelvollisuuden laiminlyönnistä* sakkoon.

4 luku

Muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavia ryhmärakennuttamishankkeita koskevat erityissäännökset

16 §

Ennakkotiedot muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavassa ryhmärakennuttamishankkeessa

Ryhmärakennuttajakonsultin on muussa kuin asuntoyhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa hyvissä ajoin ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä annettava kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuville tiedot seuraavista seikoista:

1) kyse on ryhmärakennuttamishankkeesta, jossa kukin hankkeeseen osallistuva on maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettu rakennushankkeeseen ryhtyvä, sekä selvitys hankkeeseen osallistumisesta aiheutuvista velvoitteista ja vastuista;

2) ryhmärakennuttamishankkeen käynnistämisen edellytykset;

3) ryhmärakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto sekä tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä;

4) rakennuspaikan hallintaperuste ja, jos rakennuspaikan hallinta tulee perustumaan vuokrasopimukseen, vuokranantaja, vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokraoikeuden siirtoa koskevat rajoitukset;

5) rakennuspaikan käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset ja rakennuspaikkaan kohdistuvat kiinnitykset sekä muut rasitukset ja rasitteet;

6) rakennusta ja rakentamistapaa koskevat alustavat suunnitelmat, mukaan lukien alustava rakennustapaselostus;

7) miten ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tehtävät urakka- ja muut hankintasopimukset on tarkoitettu kilpailuttaa, miten niistä päätetään sekä vastaavatko hankkeeseen osallistuvat urakka- ja hankintasopimusten mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti;

8) ryhmärakennuttamishankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ja kunkin asunnon arvioidut hankintakustannukset ilman lisä- ja muutostöitä sekä se, että hankkeeseen osallistuvan haluamien mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset tulevat näiden hankintakustannusten päälle;

9) miten hankkeeseen osallistuvien haluat lisä- ja muutostyöt on tarkoitettu kilpailuttaa, miten niistä päätetään sekä onko hankkeeseen osallistuvalla oikeus itse suorittaa rakentamistöitä;

10) se, että hankkeeseen osallistuvien tulee varautua rahoituksessaan asunnon hankintakustannusten kohoamiseen ennakkotiedoissa ilmoitetusta;

11) 8 kohdassa tarkoitettuihin kokonaiskustannuksiin perustuva suunnitelma hankkeen rahoittamiseksi rakennuttajilta perittävistä maksuista ja niiden erääntymisestä;

12) miten hankkeeseen osallistuville raportoidaan hankkeen etenemisestä ja toteutuneista kustannuksista;

13) selvitys hankkeeseen osallistuvan asemasta, jos hän ei kykene työttömyyden, avioeron tai muun odottamattoman seikan vuoksi selviytymään rakennuttamiseen liittyvistä maksuvelvoitteistaan taikka jos hän muusta syystä haluaa luopua hankkeesta;

14) ryhmärakennuttamishanketta koskevat muut olennaiset seikat.

Ryhmärakennuttamishanke on toteutettava ennakkotiedoissa annetun mukaisena, jos ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat eivät ryhmärakennuttamissopimuksessa toisin sovi tai myöhemmin hankkeen kuluessa toisin päättä.

17 §

Ryhmärakennuttamissopimus muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavassa ryhmärakennuttamishankkeessa

Ryhmärakennuttamissopimus on muussa kuin asuntoyhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa tehtävä kirjallisesti ennen urakka- ja hankintasopimusten tekemistä ja sopimuksessa on mainittava:

- 1) sopimuksen päivämäärä;
 - 2) sopimuksen tarkoitus;
 - 3) sopimuksen kesto;
 - 4) sopimuksen osapuolet;
 - 5) tiedot ryhmärakennutettavista rakennuksista ja piha-alueista;
 - 6) ryhmärakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto;
 - 7) ryhmärakennuttamishankkeen suunniteltu aikataulu;
 - 8) suunnitelma ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista ja kunkin asunnon hankintakustannuksista ilman lisä- ja muutostöitä sekä näiden kustannusten suorittamiseksi rakennuttajilta perittävistä maksuista ja niiden erääntymisestä;
 - 9) menettelytavat urakka- ja muihin hankintasopimukseen liittyvien laskujen maksamisessa;
 - 10) ehdot, joiden mukaisesti sopimusta voidaan muuttaa;
 - 11) sopimuksen päättämistä koskevat ehdot;
 - 12) muut sopimusehdot.
- Lisäksi sopimuksessa on mainittava tiedot 16 §:n 1 momentin 7 ja 9 kohdassa tarkoitettuihin seikoista, jos näitä tietoja ei ole annettu sopimusosapuolille ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä.

18 §

Urakka- ja muiden hankintasopimusten valmistelu ja niistä päättäminen

Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävänä on valmistella ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tarvittavat urakka- ja muut hankintasopimukset.

Ennen urakka- tai hankintasopimuksen tekemistä ryhmärakennuttajakonsultin on annettava tilaajina toimiville henkilöille kaikki ne tiedot, joiden konsultti tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan sopimuksesta päättämiseen. Erityisesti konsultin on ilmoitettava tilaajille, jos hänellä tai hänen palveluksessaan olevalla on tehtävässä sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan.

Urakka- ja hankintasopimuksista päätetään ryhmärakennuttamissopimuksessa määrätyn menettelyn mukaisesti, jos tilaajat eivät yksimielisesti toisin sovi.

5 luku.

Asuntoyhteisömuotoista ryhmärakennuttamista koskevat erityissäännökset

19 §

Säännösten soveltaminen muihin asuntoyhteisöihin kuin asunto-osakeyhtiöihin

Mitä jäljempänä tässä luvussa säädetään asunto-osakeyhtiömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta, koskee soveltuvin osin myös muussa asuntoyhteisömuodossa toteutettavia ryhmärakennuttamishankkeita.

20 §

Ennakkotiedot asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa

Ryhmärakennuttajakonsultin on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa hyvissä ajoin ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä annettava kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaille tiedot seuraavista seikoista:

- 1) kyse on ryhmärakennuttamishankkeesta, jossa hankkeeseen osallistuvat toimivat asunto-osakeyhtiön perustajina ja perustettava asunto-osakeyhtiö toimii maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuna rakennushankkeeseen ryhtyvänä, sekä selvitys yhtiölle ja sen osakkaille hankkeeseen osallistumisesta aiheutuvista velvoitteista ja vastuista;

2) ryhmärakennuttamishankkeessa ei ole asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitettua perustajaosakasta, jolla olisi yhtiötä ja osakkaita kohtaan uuden asunnon myyjän vastuu ja jonka suorituskyvyttömyyden varalta olisi asetettu suorituskyvyttömyysvakuus, sekä selvitys tämän seikan vaikutuksesta yhtiön ja sen osakkaiden asemaan, jos rakennuksessa ilmenee myöhemmin rakennusvirheitä;

3) ryhmärakennuttamishankkeen käynnistämisen edellytykset;

4) ryhmärakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto sekä tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä;

5) rakennuspaikan hallintaperuste ja, jos rakennuspaikan hallinta tulee perustumaan vuokrasopimukseen, vuokranantaja, vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokraoikeuden siirtoa koskevat rajoitukset;

6) rakennuspaikan käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset ja rakennuspaikkaan kohdistuvat kiinnitykset sekä muut rasitteet;

7) rakennusta ja rakentamistapaa koskevat alustavat suunnitelmat, mukaan lukien alustava rakennustapaselostus;

8) miten ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tehtävät urakka- ja muut hankintasopimukset on tarkoitus kilpailuttaa ja miten niistä päätetään;

9) ryhmärakennuttamishankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ja kunkin asunnon arvioidut hankintakustannukset ilman lisä- ja muutostöitä sekä se, että osakkaan haluamien mahdollisten lisä- ja muutostöiden kustannukset tulevat näiden hankintakustannusten päälle;

10) miten osakkaan haluamat lisä- ja muutostyöt on tarkoitus kilpailuttaa, miten niistä päätetään ja miten kunnossapitovastuu näiden osalta määräytyy laki ja yhtiöjärjestysluonnos huomioon ottaen sekä se, onko osakkaalla oikeus itse suorittaa rakentamistöitä;

11) se, että osakkaan tulee varautua rahoituksessaan asunnon hankintakustannusten kohoamiseen ennakkotiedoissa ilmoitetusta;

12) 9 kohdassa tarkoitettuihin hankkeen kokonaiskustannuksiin perustuva suunnitelma yhtiön rahoituksesta jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin sekä osakkailta oman

pääoman keräämiseksi perittävistä suorituksista ja niiden erääntymisestä;

13) miten osakkaille raportoidaan hankkeen etenemisestä ja toteutuneista kustannuksista;

14) selvitys osakkaan asemasta, jos hän ei kykene työttömyyden, avioeron tai muun odottamattoman seikan vuoksi selviytymään rakennuttamiseen liittyvistä maksuvelvoitteistaan taikka jos hän muusta syystä haluaa luopua osakkuudesta;

15) riski osakkaan lisämaksuvelvollisuudesta hankkeen loppuun saattamisen turvaamiseksi, jos joku toinen osakkaista ei selviydy maksuvelvoitteistaan;

16) kunkin asunnon arvioidut asumiskustannukset rakentamisvaiheen päättymistä seuraavalla ensimmäisellä tilikaudella;

17) ryhmärakennuttamishanketta koskevat muut olennaiset seikat.

Lisäksi perustettavan asunto-osakeyhtiön osakkaille on annettava luonnos yhtiön perustamissopimukseksi, mukaan lukien yhtiöjärjestykseksi.

Ryhmärakennuttamishanke on toteutettava ennakkotiedoissa annetun mukaisena, jos ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvat eivät ryhmärakennuttamissopimuksessa toisin sovi tai myöhemmin hankkeen kuluessa toisin päätä.

21 §

Ryhmärakennuttamissopimus asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa

Ryhmärakennuttamissopimus on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa tehtävä ennen asunto-osakeyhtiön perustamista. Ryhmärakennuttamissopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopimuksessa on mainittava:

- 1) sopimuksen päivämäärä;
- 2) sopimuksen tarkoitus;
- 3) sopimuksen kesto;
- 4) sopimuksen osapuolet ja kunkin osakkaan omistamat osakkeet;
- 5) perustettavan yhtiön nimi;
- 6) ryhmärakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto;

7) tiedot yhtiölle rakennettavista rakennuksista ja niihin suunnitelluista osakkaiden hallintaan kuuluvista asuinhuoneistoista ja muista huoneistoista sekä yhtiön välittömään hallintaan jäävistä tiloista ja alueista sekä niiden käyttötarkoituksesta;

8) ryhmärakennuttamishankkeen suunniteltu aikataulu;

9) suunnitelma ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista ja kunkin asunon hankintakustannuksista ilman lisä- ja muutostöitä;

10) yhtiön rahoitus jaoteltuna omaan pääomaan ja velkoihin sekä osakkailta oman pääoman keräämiseksi perittävistä suorituksista ja niiden erääntymisestä;

11) yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi tehtävät järjestelyt;

12) yhtiön edustaminen rakentamisvaiheessa;

13) osakkeiden luovuttamiseen rakentamisaikana liittyvät mahdolliset rajoitukset ja ehdot;

14) ehdot, joiden mukaisesti sopimusta voidaan muuttaa;

15) sopimuksen päättämistä koskevat ehdot;

16) muut sopimusehdot.

Lisäksi sopimuksessa on mainittava tiedot 20 §:n 1 momentin 8 ja 10 kohdassa tarkoitettua seikoista, jos näitä tietoja ei ole annettu sopimusosapuolille ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä.

22 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjat

Ryhmärakennuttajakonsultin on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa huolehdittava siitä, että 20 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset ennakkotiedot ja asiakirjat, luonnos ryhmärakennuttamissopimukseksi sekä muut oikeusministeriön asetuksella säädettävät rakentamishanketta ja asunto-osakeyhtiötä koskevat asiakirjat (*ryhmärakennuttamisasiakirjat*) luovutetaan säilytettäväksi tämän pykälän mukaisesti.

Jos asunto-osakeyhtiö hankkii rakentamisvaiheessa luottolaitokselta luottoa, luottoa antavan luottolaitoksen on säilytettävä ryhmärakennuttamisasiakirjat. Jos asunto-osakeyhtiö ei hanki tällaista luottoa, sen aluehallintoviraston, jonka toimialueella yh-

tiön rakennukset sijaitsevat, on säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisessä tapauksessa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva luottolaitos. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä toimivan luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja, mikäli mahdollista, yhtiön rakennusten sijaintikunnassa.

Ryhmärakennuttamisasiakirjat on luovutettava säilytettäväksi ennen kuin ryhmärakennuttamissopimus tehdään, jollei oikeusministeriön asetuksella toisin säädetä jonkin asiakirjan osalta. Vakuuksia voidaan kuitenkin tämän momentin estämättä täydentää rakentamisvaiheen aikana 30 §:n 2 momentin mukaisesti.

Ryhmärakennuttamisasiakirjoja tai niistä ilmeneviä seikkoja koskevat muutokset on viipymättä ilmoitettava säilyttäjälle siten kuin oikeusministeriön asetuksella tarkemmin säädetään.

23 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen tarkastaminen ja niiden luovuttaminen rakentamisvaiheen päätyttyä

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että ryhmärakennuttamisasiakirjojen sisältö vastaa säädettyjä vaatimuksia ennen kuin ne otetaan säilytettäväksi. Ryhmärakennuttajakonsultille ja rakennuttajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle on viipymättä ilmoitettava havaituista puutteista ja virheistä sekä annettava tilaisuus niiden oikaisemiseen.

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän on rakentamisvaiheen aikana seurattava ja tarkastettava, että 30 §:n 2 momentissa tarkoitettut vakuudet vastaavat niille asetettuja vaatimuksia, sekä ilmoitettava vakuuksissa havaitsemistaan puutteista ryhmärakennuttajakonsultille ja rakennuttajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle.

Rakentamisvaiheen päätyttyä ryhmärakennuttamisasiakirjat on luovutettava asunto-osakeyhtiölle.

24 §

Säilyttäjän osakekirjoihin liittyvät tehtävät

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän on painatettava osakekirjat asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa sekä säilytettävä ne. Säilyttäjän on annettava panttioikeuden haltijalle todistus osakekirjojen säilyttämisestä.

Säilyttäjä ei saa ilman asunto-osakeyhtiön hallituksen suostumusta luovuttaa osakekirjaa osakkeen merkitsijälle tai sen luovutuksen nojalla saaneelle ennen kuin on selvitetty, että tämä on täyttänyt ryhmärakennuttamissopimuksen mukaiset maksuvelvoitteensa asunto-osakeyhtiölle.

Jos osake on pantattu, osakekirja on 2 momentissa tarkoitettuna henkilön sijasta luovutettava panttioikeuden haltijalle tai, jos näitä on useampia, sille, jolla on paras etuoikeus. Samalla osakekirjan hallintaansa saavalle on annettava tarpeelliset tiedot muista panttioikeuden haltijoista.

25 §

Tietojen antaminen ryhmärakennuttamisasiakirjoista

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän on pyynnöstä annettava asiakirjojen sisällystöstä tietoja, jäljennöksiä ja todistuksia asunto-osakeyhtiön osakkaille, ryhmärakennuttajakonsultille, tilintarkastajalle sekä sille, joka tarvitsee niitä osakkeen merkitsemistä, ostamista, panttausta tai välitystoimeksiannon hoitamista varten.

26 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä toimivalla luottolaitoksella on oikeus periä kohtuullinen palkkio osakekirjojen painattamisesta, ryhmärakennuttamisasiakirjojen ja osakekirjojen säilyttämisestä sekä muista laissa säädettyjen tehtävien suorittamisesta asunto-osakeyhtiöltä sekä todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä

toimiva aluehallintovirasto voi periä näiden tehtävien suorittamisesta valtion maksuvelvoitelain (150/1992) 6 §:n mukaisen maksun.

27 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän vastuu

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjä on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on aiheuttanut tämän lain mukaisia tehtäviä suorittaessaan, jollei säilyttäjä näytä noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta.

28 §

Urakka- ja muiden hankintasopimusten valmistelu

Ryhmärakennuttajakonsultin tehtävänä on valmistella ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tarvittavat urakka- ja muut hankintasopimukset.

Ennen urakka- tai muun hankintasopimuksen tekemistä ryhmärakennuttajakonsultin on annettava tilaajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle kaikki ne tiedot, joiden hän tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan sopimuksesta päättämiseen. Erityisesti konsultin on ilmoitettava tilaajalle, jos hänellä tai hänen palveluksessaan olevalla on tehtävässä sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan.

29 §

Päätöksentekomenettely rakentamisaikavaiheessa

Jos valmisteltavan urakka- tai hankintasopimuksen tekeminen aiheuttaisi ryhmärakennuttamissopimuksessa mainitun kokonaiskustannuksia koskevan suunnitelman ylittymisen, sopimuksesta on päätettävä asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa. Jos sopimuksen tekeminen merkitsee suunnitelman ylittymistä vähintään 10 prosentilla mutta enintään 15 prosentilla, päätös on tehtävä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:ssä tarkoitettulla määräenemmistöllä. Jos sopimuksen tekeminen merkitsee suunnitelman ylittymistä yli 15 prosentilla, sopimuksesta voidaan päättää vain kaikkien osakkeenomistajien suostumuksella.

Jos kokonaiskustannuksia koskevan suunnitelman ylittyminen johtuu seikasta, jota ei kohtuudella voida välttää tai voittaa, yhtiökokous voi 1 momentin estämättä päättää sopimuksesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöpäätöksellä.

30 §

Urakkasopimusten vakuudet

Urakoitsijan on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa asetettava urakkasopimusten täyttämiseksi asunto-osakeyhtiön hyväksi vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus. Vakuuden asettamisvelvollisuus ei koske ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannukset huomioon ottaen kustannuksiltaan vähäisiä urakkasopimuksia.

Rakentamisvaiheen vakuuden on oltava määrältään vähintään 10 prosenttia sovitusta urakkahinnasta, ja se on asetettava ennen kuin urakkahintaa tai sen osaa maksetaan urakoitsijalle ja viimeistään 14 vuorokauden kuluessa urakkasopimuksen tekemisestä. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kolme kuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä.

Rakentamisvaiheen vakuuden lakatessa tilalle on asetettava rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, jonka on oltava määrältään vähintään neljä prosenttia sovitusta urakkahinnasta. Vakuuden on oltava voimassa, kunnes se vapautetaan, kuitenkin vähintään kaksi vuotta rakentamisvaiheen päättymisestä.

31 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden tai sen osan vapauttamisen edellytyksenä on, että asunto-osakeyhtiö on siihen kirjallisesti suostunut ja, kun kyseessä on 30 §:n 2 momentissa tarkoitettun vakuuden vapauttaminen, että ryhmärakennuttamis-

asiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakentamisvaihe on päättynyt.

Jos suostumus vakuuden vapauttamiseen on eväty aiheettomasti tai jos sitä ei ole mahdollista hankkia ilman kohtuutonta haittaa tai viivytystä, tuomioistuim voi hakemuksesta antaa luvan vakuuden vapauttamiseen kokonaan tai osaksi. Kuluttajariitalautakunta antaa kuluttajariitalautakunnasta annetun lain (8/2007) mukaisesti ratkaisusuosituksia vakuuden vapauttamista koskevissa asioissa.

Yhtiö, joka aiheettomasti ja vastoin kuluttajariitalautakunnan suositusta on kieltäytynyt antamasta suostumusta vakuuden vapauttamiseen, voidaan velvoittaa korvaamaan urakoitsijalle aiheutunut vahinko kohtuullisella määrällä.

32 §

Tilintarkastaja

Asunto-osakeyhtiössä on oltava rakentamisvaiheessa tilintarkastaja.

Rakentamisvaiheen päättymistä seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa ryhmärakennuttajakonsultin tai, jos hankkeessa ei ole konsulttia, yhtiön hallituksen on:

- 1) esitettävä selvitys hankkeen kokonaiskustannuksia koskevan suunnitelman toteutumisesta sekä tilintarkastajan lausunto siitä;
- 2) annettava tiedot rakennustyön teknisestä toteutumisesta.

Muutoin noudatetaan asunto-osakeyhtiölakia ja tilintarkastuslakia (459/2007).

33 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta ryhmärakennuttamishankkeeseen, jossa on ennen lain voimaantuloa kerätty osallistumismaksuja taikka tehty konsultti- tai ryhmärakennuttamissopimus.

2.

Laki

asuntokauppalain 2 luvun 6 a §:n ja 7 luvun 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 6 a §:ään, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, uusi 3 momentti ja 7 luvun 5 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, uusi 3 momentti seuraavasti:

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

6 a §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Sähköinen panttikirja katsotaan luovutetuksi sille, joka on kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sähköisen panttikirjan saajaksi.

7 luku

Erinäiset säännökset

5 §

Ostajansuojasäännösten rikkominen

Mitä 2 momentin 3 kohdassa säädetään, ei sovelleta ryhmärakennuttajakonsulttiin, joka markkinoi ryhmärakennuttamislaissa (/) tarkoitettua ryhmärakennuttamista kuluttajille.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 20 .

3.

Laki

kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään kuluttajariitalautakunnasta annetun lain (8/2007) 2 §:ään uusi 5 a kohta seuraavasti:

2 §

Lautakunnan toimivalta

koskevissa asioissa riippumatta siitä, kuka riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan käsiteltäväksi;

Lautakunnan tehtävänä on antaa ratkaisusuosituksia yksittäisiin erimielisyyksiin:

5 a) ryhmärakennuttamislain (/)
30 §:ssä tarkoitetun vakuuden vapauttamista

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta 20 .

ASETUSLUONNOKSET

1.

Valtioneuvoston asetus

asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti muutetaan asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) 1 §:n 2 momentti, 2 §:n 1 ja 2 momentti, 3 §:n 1 momentti, 6 §:n 7 kohta, 7 §:n 1 momentin 1 kohdan a alakohta ja 2 kohdan d alakohta, 8 §:n 1 momentin 4, 12, 15 ja 16 kohta sekä 2 momentti ja 9 § sekä

lisätään 6 §:ään uusi 8 kohta ja 8 §:ään uusi 3 momentti seuraavasti:

1 §

Tätä asetusta ei sovelleta kuluttajansuojalain (38/1978) 10 luvussa tarkoitettujen aikaosuasuntojen markkinointiin eikä ryhmärakennuttamislain (/) soveltamisalaan kuuluvien ryhmärakennuttamishankkeiden markkinointiin rakentamisvaiheessa.

2 §

Ilmoitettaessa myytävästä asunnosta lehdessä, verkkosivustoilla tai muulla vastaavalla tavalla ilmoituksesta on käytävä ilmi ainakin:

- 1) asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue;
- 2) asunnon sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu asunnon sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto;
- 3) asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta ja huoneistosta asuinhuoneiden lukumäärä sekä rakennuksesta huoneistoala ja huoneistosta pinta-ala, jos mahdollista yhteisön yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen mukaisena;
- 4) rakentamattomasta maa-alueesta ja vapaa-ajan asunnosta maa-alueen pinta-ala;
- 5) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon arvioitu valmistumisaika;

6) markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja käyntiosoite.

Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, on ilmoitettava:

1) osaomistusasunnosta ensi vaiheessa myytävän osuuden suuruus ja hinta, onko loppuosuus mahdollista myöhemmin ostaa sekä asunnon käyttöoikeudesta perittävät maksut;

2) asumisoikeusasuunosta asumisoikeusmaksu ja käyttövastike;

3) muusta uudesta asunnosta velaton hinta sekä myyntihinta, jos se poikkeaa velattomasta hinnasta;

4) muusta kuin 1–3 kohdassa tarkoitettua myytävästä asunnosta velaton hintapyyntö sekä myyntihintapyyntö, jos se poikkeaa velattomasta hintapyyntöstä, sekä se, mikäli tarkoituksena on, että ilmoitetusta velattomasta hintapyyntöstä tehdään tarjouksia ylöspäin.

3 §

Ilmoitettaessa vuokrattavasta asunnosta 2 §:n 1 momentissa mainitulla tavalla ilmoituksesta on käytävä ilmi ainakin:

1) asunnon sijainti, tyyppi ja asuinhuoneiden lukumäärä sekä rakennuksesta huoneistoala tai vuokrattavan asunnon ollessa huo-

neisto sen pinta-ala, jos mahdollista yhteisön yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen mukaisena;

2) vuokra sekä mahdollinen ennakkovuokra ja vakuus;

3) vuokrasopimuksen kesto sekä, jos tois-
taiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen
irtisanomista koskevat ehdot poikkeavat
asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain
(481/1995) säännöksistä, irtisanomista kos-
kevat ehdot;

4) markkinoinnista vastaavan elinkeinon-
harjoittajan nimi ja käyntiosoite.

6 §

Myytävää asuntoa koskevassa esitteessä on
mainittava ainakin:

7) jos myytävä asunto on vuokrattu, vuok-
rasopimuksen kesto, vuokra ja mahdolliset
erilliskorvaukset sekä vuokrasopimuksen
velvoitteiden täyttämiseksi annetut vakuudet;

8) markkinoinnista vastaavan elinkeinon-
harjoittajan nimi ja käyntiosoite.

7 §

Kiinteistöä tai sen osaa taikka vuokramaal-
la olevaa rakennusta myytäessä esitteessä on
6 §:ssä säädetyn lisäksi mainittava:

1) maa-alueesta

a) sijaintikunta, kiinteistötunnus ja lä-
hiosoite;

2) asumiskäyttöön myytävästä rakennuk-
sesta

d) asuinhuoneiden lukumäärä ja huoneisto-
ala sekä tieto siitä, onko ilmoitettu huoneis-
toala mitattu standardissa SFS 5139 (Raken-
nuksen pinta-alat) määriteltyä menetelmää
käyttäen;

8 §

Asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita
tai osuuksia, osaomistusasuntoa tai asumis-
oikeusasuntoa myytäessä esitteessä on
6 §:ssä säädetyn lisäksi mainittava:

4) asuinhuoneiden lukumäärä sekä huo-
neiston pinta-ala, jos mahdollista yhteisön
yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen mukaisena, ja
tieto siitä, onko ilmoitettu pinta-ala mitattu
standardissa SFS 5139 määriteltyä huoneis-
toalan laskemismenetelmää käyttäen;

12) asumiskustannukset, kuten eri vastik-
keet, vesimaksu ja muut asunnon käytöstä
perittävät korvaukset, taikka, jos esitellään
suunnitteilla tai rakenteilla olevaa asuntoa,
arvio niistä;

15) sellaiset yhteisön päättämät tai yhteisön
hallituksen tai vastaavan toimielimen ehdot-
tamit korjaukset ja muutokset, jotka voivat
vaikuttaa olennaisesti asunnon käyttöön tai
käyttökustannuksiin, sekä arvio tällaisten
korjausten ja muutosten toteuttamisajankoh-
dasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustan-
nuksista;

16) viimeksi pidetyn yhtiökokouksen tai
vastaavan kokouksen jälkeen ilmenneet muut
vastaavat korjaus- ja muutostarpeet sekä ar-
vio tällaisten korjausten ja muutosten toteut-
tamisajankohdasta ja niistä ostajille aiheutu-
vista kustannuksista, jos tällainen arvio on
kohtuullisin toimenpitein esitettävissä.

Jos asunto on rakennettu ryhmärakennut-
tamislaissa tarkoitettuna asuntoyhteisömuo-
toisena ryhmärakennuttamishankkeena ja
hankkeen rakentamisvaiheen päättymisestä
on vähemmän kuin kymmenen vuotta, esit-
teessä on lisäksi mainittava, että asunto on
rakennettu ryhmärakennuttamishankkeena,
sekä annettava selvitys tämän seikan vaiku-
tuksesta yhteisön ja sen osakkaiden tai jäsen-
ten asemaan, jos asunnossa tai yhteisön yh-
teisissä tiloissa ilmenee rakennusvirheitä.

Esittelyssä on oltava nähtävinä:

1) yhtiöjärjestys taikka osuuskunnan tai
asumisoikeusyhdistyksen säännöt;

2) yhteisön viimeinen tilinpäätös sekä yh-
teisön taloudellisen aseman arvioimiseksi
mahdollisesti tarvittavat muut selvitykset
taikka, jos esitellään suunnitteilla tai raken-
teilla olevaa asuntoa, yhteisön taloussuunni-
telma;

3) suunnitteilla tai rakenteilla olevan asun-
non rakennustapaseloste;

4) asunnon pohjapiirros;

5) jos asunnon hallintaan saanti edellyttää
kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia, malli
sopimuksista;

6) asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta.

9 §

Vuokrattavaa asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava 3 §:ssä säädetyn lisäksi ainakin seuraavat tiedot:

1) vuokrasuhteen tyyppi, jos kyseessä on alivuokrasuhde tai jälleenvuokrasuhde;

2) miten asunto vapautuu vuokralaisen hallintaan;

3) onko ilmoitettu huoneistoala tai pinta-ala mitattu standardissa SFS 5139 määriteltyä huoneistoalan laskemismenetelmää käytäen;

4) vuokralaisen käytettävissä olevat asunnon ulkopuoliset tilat, kuten pesutupa ja sauna;

5) keskeiset liikenneyhteydet ja alueen palvelut, jollei näiden mainitsemista voida asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana;

6) sellaiset yhteisön päättämät tai yhteisön hallituksen tai vastaavan toimielimen ehdottamat korjaukset ja muutokset sekä yhtiökokouksen tai vastaavan kokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti asunnon käyttöön, sekä arvio tällaisten korjausten ja muutosten toteuttamisajankohdasta;

7) asunnon käyttöä koskevat yhteisön tai vuokranantajan asettamat rajoitukset;

8) asunnon kunnossapitoa koskevat ehdot, jos ne poikkeavat asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksistä.

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuu-
ta 201 .

2.

Oikeusministeriön asetus

ryhmärakennuttamisasiakirjoista

Oikeusministeriön päätöksen mukaisesti säädetään ryhmärakennuttamislain (/) 22 §:n 1, 2 ja 4 momentin nojalla seuraavasti:

1 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjat

Ryhmärakennuttamislain (/) 22 §:n 1 momentissa tarkoitettuja muita ryhmärakennuttamisasiakirjoja ovat:

1) asunto-osakeyhtiön perustamissopimus, mukaan lukien yhtiöjärjestys, ja kaupparekisteriote sekä muuta asuntoyhteisöä koskevat vastaavat asiakirjat;

2) lainhuutotodistus, kiinteistön kauppa- tai muu saantokirja tai todistus vuokra- tai käyttöoikeuden kirjaamisesta sekä maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys hallintaoikeudesta maa-alueeseen, jolle rakennukset rakennetaan tai jolla korjautettavat tai muutettavat rakennukset ovat;

3) rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote sekä tarvittaessa muu täydentävä selvitys kiinteistöön tai maapohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasitteista ja rasituksista;

4) rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 49 §:ssä tarkoitettut pääpiirustukset;

5) ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tehdyt urakka- ja muut hankintasopimukset;

6) ryhmärakennuttamislain 30 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat;

7) konsulttisopimus;

8) ryhmärakennuttajakonsultin vastuuvakuutusta koskeva vakuutuskirja ja vakuutus ehdot;

9) tiedot asuntoyhteisölle otettavien tai rakentamisvaiheen aikana yhteisön hyväksi tulevien muiden vakuutusten lajeista, vakuutuksenantajista ja vakuutussummista.

2 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen alkuperäisyyttä koskevat vaatimukset

Edellä 1 §:n 6 kohdassa tarkoitettujen vakuusasiakirjojen on luovutettava ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjälle alkuperäisinä. Muista ryhmärakennuttamisasiakirjoista voidaan ottaa säilytettäväksi oikeiksi todistetut jäljennökset. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjällä on kuitenkin aina oikeus saada nähtäväkseen alkuperäiset asiakirjat.

3 §

Eräiden ryhmärakennuttamisasiakirjojen luovuttaminen säilytettäväksi

Edellä 1 §:ssä tarkoitettujen asiakirjojen ja tietojen on luovutettava säilytettäväksi myöhemmin kuin ryhmärakennuttamislain 22 §:n 3 momentissa edellytetään, kuitenkin heti, kun ne ovat ryhmärakennuttajakonsultin saatavissa.

4 §

Velvollisuus ilmoittaa muutoksista

Ryhmärakennuttajakonsultin on ilmoitettava ryhmärakennuttamisasiakirjaa tai siitä ilmenevää seikkaa koskevasta muutoksesta ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjälle kirjallisesti viipymättä, kun muutos on tullut konsultin tietoon. Ilmoitusvelvollisuus ei kuitenkaan koske muutoksia, joilla on vain vähäinen merkitys hankkeen toteuttamisen kannalta.

Ilmoituksessa on yksilöitävä, mitä ryhmärakennuttamisasiakirjaa ja mitä seikkaa muutos koskee. Ryhmärakennuttajakonsultin on huolehdittava siitä, että säilytettävänä olevaa asiakirjaa oikaistaan muutosta vastaavasti tai että uusi asiakirja toimitetaan säilyttäjälle heti, kun se on konsultin saatavissa.

5 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan päivänä kuu-
ta 201 .

SAMMANDRAG

1 Gruppbyggande

Arbetsgruppen föreslår att det stiftas en lag om gruppbyggande. Dessutom föreslår arbetsgruppen ändringar i lagen om bostadsköp (843/1994) och i lagen om konsumenttvistenämnden (8/2007). Syftet med förslaget är att främja gruppbyggande genom att trygga den rättsliga ställningen för dem som deltar i projekt för gruppbyggande och genom att på så sätt bidra till projektens finansieringsduglighet.

Arbetsgruppen stannade för att föreslå en egen lag om gruppbyggande i stället för att ändra lagen om bostadsköp, eftersom det då blir klarare att gruppbyggande inte handlar om att köpa en bostad utan om att vara byggherre. Eftersom det anses befogat att utsträcka regleringen om gruppbyggande också till andra projekt än sådana som har formen av en bostadssammanslutning, skulle det inte ens ha varit ändamålsenligt tekniskt sett att ta in bestämmelser om gruppbyggande i lagen om bostadsköp med beaktande av att tillämpningsområdet för lagen om bostadsköp endast omfattar projekt i form av en bostadssammanslutning.

Lagen om gruppbyggande ska ha ett omfattande tillämpningsområde. Lagen ska gälla såväl gruppbyggande i form av en bostadssammanslutning där ett bostadsaktiebolag eller någon annan bostadssammanslutning är byggherre och där de enskilda personer som deltar i projektet är delägare eller medlemmar i bostadssammanslutningen, som annat gruppbyggande i fastighetsform där de enskilda personer som hör till gruppen är byggherrar. Lagen ska gälla projekt där det primära syftet med byggandet är att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen och deras familjemedlemmar en bostad. Huruvida det finns en konsult för gruppbyggande i projektet saknar betydelse för lagens tillämpning. Däremot spelar projektets storlek en roll för om lagen ska tillämpas: lagen ska inte gälla sådana mindre projekt för gruppbyggande där antalet bostäder är högst tre.

Lagen om gruppbyggande ska innehålla bestämmelser om marknadsföring av projektet och ska ha samma innehåll när det gäller både projekt i bostadssammanslutningsform och projekt i fastighetsform. Syftet med bestämmelserna om marknadsföring är att se till att de som blir intresserade av projekt för gruppbyggande redan i början av projektet får veta vad gruppbyggandet handlar om och vilket slags projekt som är under planering. Till skydd för dem som är intresserade av projektet ska det också föreskrivas om maximiavgifter som kan samlas in under marknadsföringsfasen som säkerhet för en reservering. Bestämmelserna om avgifter, kallade deltagaravgifter, i de projekt som en konsult tar initiativ till ska vara striktare än i andra projekt, eftersom det anses befogat att konsulten som fackman bär de ekonomiska riskerna i anslutning till projektet i det skede då projektet startar. I projekt som en konsult tar initiativ till föreslås den högsta

deltagaravgiften bli lägre än i andra projekt. De medel som samlas in som deltagaravgifter i sådana projekt får inte heller användas innan ett avtal om gruppbyggande har ingåtts.

Enligt förslaget ska det i lagen också föreskrivas om centrala omständigheter som gäller konsultens verksamhet, såsom konsultens skyldighet att lämna information innan ett konsultavtal ingås, om ingåendet av det egentliga konsultavtalet, om krav på att konsulten ska utföra sitt uppdrag professionellt och omsorgsfullt samt om konsultarvodet. Lagen ska också innehålla uttryckliga bestämmelser om fel i konsultens prestation och om påföljderna vid fel. För att trygga den ekonomiska ställningen för dem som deltar i projektet ska konsulten i lagen också åläggas en skyldighet att ta och hålla i kraft en ansvarsförsäkring för ersättande av skador som konsulten är ansvarig för enligt denna lag. Försäkringen ska uppfylla de i lagen angivna villkoren i fråga om bl.a. försäkringsbelopp och ansvarstid. Syftet med en obligatorisk ansvarsförsäkring är framför allt att se till att en skadelidande beställare ska ha möjlighet att få ersättning oberoende av konsultens vilja eller förmåga att betala. Också till dessa delar ska bestämmelserna ha samma innehåll för såväl projekt i bostadssammanslutningsform som projekt i fastighetsform.

I lagen ska det också föreskrivas om den information som konsulten för gruppbyggande ska lämna innan ett avtal om gruppbyggande ingås till dem som deltar i projektet eller till de delägare eller medlemmar som deltar i gruppbyggande i form av bostadssammanslutning. Eftersom informationsskyldigheten gäller konsulten, ska bestämmelsen bli tillämplig endast i projekt där det finns en konsult redan när avtalet om gruppbyggande ingås. En avgränsning behövs, eftersom det i andra projekt saknas en aktör som på ett naturligt sätt kan åläggas en informationsskyldighet. Informationsskyldigheten ska i någon mån variera beroende på om det är fråga om ett projekt i fastighetsform eller ett projekt i bostadssammanslutningsform.

Också bestämmelserna om det avtal som de deltagande ingår sinsemellan för att genomföra projektet för gruppbyggande (*avtal om gruppbyggande*) samt bestämmelserna om entreprenad- och andra upphandlingsavtal skiljer sig från varandra innehållsmässigt beroende på om det är fråga om gruppbyggande i bostadssammanslutningsform eller i fastighetsform. I fråga om projekt för gruppbyggande som sker i form av bostadssammanslutning och där det särskilt förekommit svårigheter att få fram projektfinansiering under byggnadsfasen ska det föreskrivas att vissa handlingar som gäller gruppbyggandet och bostadssammanslutningen, dvs. handlingar om gruppbyggande, ska överlämnas innan avtalet om gruppbyggande ingås för att deponeras antingen hos den bank som beviljar sammanslutningen kredit eller, om kredit inte tas upp, hos regionförvaltningsverket. När det gäller projekt i form av bostadssammanslutning ska det också föreskrivas om förfarandet för beslutsfattande under byggnadsfasen i det fall att ingåendet av det entreprenad- eller upphandlingsavtal som är under beredning skulle leda till att den plan för totalkostnaderna som nämns i avtalet om gruppbyggande överskrids. För att trygga delägarnas ekonomiska ställning ska entreprenören vid projekt i form av bostadssammanslutning vara skyldig att ställa säkerhet för fullgörande av entreprenadavtalet, med undantag för entreprenader där kostnaderna är ringa. När denna säkerhet för byggnadsfasen upphör att gälla ska den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen. Lagen ska innehålla detaljerade bestämmelser om minimibelopp, giltighetstid och frigörande i fråga om vardera säkerheten.

När det gäller lagen om bostadsköp föreslås ändringar bl.a. i paragrafen om brott mot bestämmelserna om skydd av köpare så att straffbestämmelsen inte ska tillämpas på en konsult för gruppbyggande som för konsumenter marknadsför sådant gruppbyggande som avses i lagen om gruppbyggande. En ändring behövs eftersom det varit oklart huruvida en konsult för gruppbyggande är en sådan näringsidkare som avses i lagen om bostadsköp och huruvida konsulten då denne marknadsför av ett projekt för gruppbyggande för konsumenter gör sig skyldig till ett sådant brott mot bestämmelserna om skydd av köpare som anges i lagen om bostadsköp.

Lagen om gruppbyggande och de övriga föreslagna lagarna avses träda i kraft cirka tre månader efter det att lagarna har antagits och blivit stadfästa.

2 Förordningen om bostadsmarknadsföring

Arbetsgruppen föreslår ändringar också i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001). För det första föreslås att bestämmelserna om angivande av pris för en bostad som är till salu ändras så att det förfarande med budgivning som införts på marknaden beaktas. Bestämmelserna om prisuppgift föreslås bli ändrade också så att utgångspunkten bör vara att det begärda skuldfria priset eller priset anges, och att det begärda försäljningspriset eller försäljningspriset anges endast om det avviker från det begärda skuldfria priset eller priset. De föreslagna bestämmelserna kan anses vara bättre överensstämmande med de allmänna konsumenträttsliga principerna när det gäller angivande av totalpriset än de gällande bestämmelserna.

Ändringar föreslås också i bestämmelserna om hur en bostads yta anges. Det har förekommit oklara tolkningar och tvister bl.a. när det gäller vilka lokaler som betraktas som bostadsutrymmen och hur ytorna ska mätas. Det föreslås därför bli föreskrivet att det i annonser och broschyrer ska nämnas antalet rum i den bostad som säljs eller hyrs ut samt i fråga om en byggnad lägenhetsytan och i fråga om en lägenhet ytan, om möjligt i enlighet med sammanslutningens bolagsordning eller stadgar. I en broschyr som gäller en bostad ska det dessutom nämnas huruvida lägenhetsytan eller den angivna ytan har mätts med användande av den metod som är vedertagen inom byggnadsbranschen och finns fastslagen i standard SFS 5139 (Areaberäkning för byggnader).

Av de övriga ändringar som föreslås i förordningen kan man som exempel nämna utvidgade skyldigheter i samband med hyresbostäder när det gäller att berätta om hyresförhållandets längd, samt om sådana villkor för uppsägning som avviker från bestämmelserna i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995). När ändringarna beretts har man beaktat utvecklingen såväl inom marknadspraxis som inom lagstiftningen.

LAGFÖRSLAG

1.

Lag

om gruppbyggande

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 kap.

Allmänna bestämmelser

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag gäller byggande där en grupp personer tillsammans börjar låta bygga en nybyggnad eller nybyggnader eller låta renovera eller ändra en byggnad eller byggnader på ett sätt som motsvarar nybyggnad med det primära syftet att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen eller deras familjemedlemmar en bostad (*gruppbyggande*). Som gruppbyggande betraktas också byggande där en grupp i ovannämnda syfte bildar ett bostadsaktiebolag eller någon annan bostadsammanslutning för vilken gruppen låter uppföra en nybyggnad eller nybyggnader eller där gruppen på ett sätt som kan jämföras med nybyggnad låter renovera eller ändra byggnader som aktiebolaget eller bostadsammanslutningen äger eller skaffar (*gruppbyggande i form av bostadssammanslutning*).

Förutom om gruppbyggande föreskrivs i denna lag om konsulttjänster som erbjuds för att starta och genomföra gruppbyggande.

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte om avsikten är att bygga sammanlagt högst tre bostäder som gruppbyggande.

Bestämmelserna i 8–16, 18, 20, 22–28 § i denna lag tillämpas inte om det projekt som gäller gruppbyggande saknar en konsult för gruppbyggande.

3 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *konsult för gruppbyggande* en fysisk person eller juridisk person som i syfte att få ekonomisk nytta yrkesmässigt tillhandahåller konsulttjänster mot vederlag för att starta eller genomföra ett projekt för gruppbyggande,

2) *avtal om gruppbyggande* ett avtal som de personer som deltar i ett projekt för gruppbyggande ingår för att genomföra projektet;

3) *projekt för gruppbyggande som initieras av en konsult* ett projekt för gruppbyggande som inleds av en konsult för gruppbyggande själv eller av någon annan näringsidkare på grundval av ett avtal eller något annat arrangemang med konsulten,

4) *byggnadsfasen* den period som avslutas när det vid bygget har förrättats en sådan slutsyn som avses i 153 § i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) och byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt alla byggnader eller bostäder för användning,

5) *bostadssammanslutning* ett bostadsaktiebolag eller ett annat aktiebolag i vilket en aktie ensam eller tillsammans med andra aktier ger rätt att besitta en bostad, samt ett bostadsandelslag och en bostadsrättsförening.

4 §

Bestämmelsernas tvingande natur

Om inte något annat föreskrivs nedan är ett sådant avtalsvillkor som inskränker de rättigheter som enligt bestämmelserna i denna lag tillhör en fysisk person som skaffar en bostad i huvudsak för ett annat ändamål än för sin näringsverksamhet, eller tillhör en bostadsammanslutning eller dess delägare eller medlemmar ogiltigt.

2 kap.

Marknadsföring av projekt för gruppbyggande

5 §

Information vid marknadsföring av projekt för gruppbyggande

När ett projekt för gruppbyggande marknadsförs ska följande information framgå av marknadsföringen:

1) att det är fråga om gruppbyggande med de risker som är förenade med byggande och inte om köp av bostad,

2) areal och grund för besittningen för den byggplats som planerats för gruppbyggande, i vilken kommun och stadsdel den är belägen eller någon annan information som på motsvarande sätt närmare anger byggplatsen läge,

3) byggnadsrättens art och omfattning samt typ av byggnad,

4) huruvida avsikten är att genomföra projektet för gruppbyggande i form av bostadsammanslutning eller på något annat sätt,

5) i vilket skede den som deltar i projektet för gruppbyggande inte längre utan påföljder kan dra sig ur projektet,

6) huruvida det finns en konsult för gruppbyggande och det viktigaste innehållet i de konsulttjänster som erbjuds,

7) i det fall att marknadsföringen innehåller uppgifter om de planerade bostäderna och de uppskattade anskaffningskostnaderna för dem, inklusive arvode till konsulten för gruppbyggande, information om vad de uppgivna kostnaderna inkluderar och vad uppgifterna grundar sig på,

8) namn på och besöksadress till den aktör som svarar för marknadsföringen,

9) huruvida avsikten är att de planerade bostäderna ska vara färdigställda i lägre grad eller ha en avsevärt lägre utrustningsnivå än vad som är normalt i bostäder av denna typ,

10) annan väsentlig information om projektet för gruppbyggande.

6 §

Deltagaravgift

Om någon när ett projekt för gruppbyggande marknadsförs förbehåller sig rätten att delta i gruppbyggandet och som säkerhet för sitt deltagande betalar en penningssumma (*deltagaravgift*) ska den som tar emot deltagaravgiften upprätta en handling av vilken följande information framgår:

1) grundläggande information om det projekt för gruppbyggande som är under planering och om förutsättningarna för att inleda det,

2) namn och kontaktinformation för den som betalar och för den som tar emot deltagaravgiften,

3) deltagaravgiftens belopp,

4) på vilka villkor den som betalar deltagaravgiften har rätt att få tillbaka avgiften eller en del av den, om deltagandet i projektet för gruppbyggande ställs in eller projektet förfaller,

5) vad de medel som tas ut i form av deltagaravgifter används för, om det är fråga om ett projekt för gruppbyggande som inte är initierat av en konsult.

Deltagaravgiften får inte vara mer än 100 euro för varje kvadratmeter bostadsyta som planeras bli byggd för varje deltagare i projektet för gruppbyggande, dock högst 10.000 euro per varje planerad bostad. Vid projekt för gruppbyggande som initierats av en konsult får motsvarande summor dock vara högst 30 och 3.000 euro.

När en deltagaravgift har tagits emot för en planerad bostad, får en ny deltagaravgift inte tas ut för bostaden förrän den första deltagaravgiften har återbetalats. Utöver deltagaravgiften får det inte tas ut andra avgifter hos en person förrän avtalet om gruppbyggande har ingåtts.

7 §

Användning och återbetalning av deltagaravgift

Medel som insamlats som deltagaravgifter i ett projekt för gruppbyggande som initierats av en konsult får inte användas förrän ett avtal om gruppbyggande har ingåtts. Om en persons deltagande i ett sådant projekt annulleras innan avtalet om gruppbyggande ingås eller om projektet förfaller före det, ska konsulten utan dröjsmål återbetala den betalda deltagaravgiften till personen i fråga.

Vid projekt för gruppbyggande som inte initierats av en konsult får de medel som insamlats som deltagaravgifter användas för sådana åtgärder i anslutning till projektet för gruppbyggande som nämns i den handling som avses i 6 § 1 mom. Om en persons deltagande i sådant projekt annulleras innan avtalet om gruppbyggande ingås, ska deltagaravgiften återbetalas till betalaren omedelbart efter det att en annan person trätt i hans eller hennes ställe. Om projektet för gruppbyggande förfaller innan avtalet om gruppbyggande ingås, ska de oanvända medlen återbetalas till de personer som betalat deltagaravgift i samma proportion som de avgifter de betalt.

Om ett avtal om gruppbyggande ingås, ska deltagaravgiften betraktas som en delbetalning av anskaffningskostnaderna för den bostad som betalaren skaffar.

3 kap.

Konsult för gruppbyggande

8 §

Informationsskyldigheten innan ett konsultavtal ingås

Konsulten för gruppbyggande ska i god tid innan ett konsultavtal ingås ge beställaren följande information i skriftlig eller någon annan bestående form:

1) en utredning om konsultens yrkesmässiga behörighet och arbetserfarenhet, eller om konsulten är en juridisk person, motsvarande utredning om de personer som sköter uppgifterna,

2) en redogörelse för att konsulten har en giltig ansvarsförsäkring enligt 14 §,

3) om beställarna är flera, uppgift om huruvida beställarna solidariskt ansvarar för åliggandena i konsultavtalet.

9 §

Konsultavtal

Ett konsultavtal som gäller ett projekt för gruppbyggande ska ingås skriftligt.

Följande ska nämnas i avtalet:

1) beställarens namn och adress,

2) namn och adress för konsulten för gruppbyggande samt namnen på de personer som sköter uppgifterna,

3) grundläggande information om det projekt för gruppbyggande som är under planering,

4) konsultens uppgifter tillräckligt specificerade,

5) det totala arvudet till konsulten eller, om det inte avtalas om något totalt arvode, grunderna för hur konsultens arvode bestäms samt tidtabell för betalning av arvudet,

6) övriga avtalsvillkor.

En konsult för gruppbyggande kan inte åberopa ett avtalsvillkor om vilket det inte överenskommit i det avtal som avses i 1 mom.

10 §

Utförande av konsultens uppgifter

Konsulten för gruppbyggande ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och professionellt med beaktande av syftet med projektet för gruppbyggande och beställarens intressen. Konsulten ska också medverka till att lag och god byggnadssed iaktas i projektet.

Konsulten ska förvara de deltagaravgifter som denne mottagit och de övriga medel i konsultens besittning som tillhör beställaren på ett bankkonto åtskilda från konsultens egna medel.

11 §

Konsultens arvode

En konsult för gruppbyggande får vid ett projekt för gruppbyggande inte ta emot arvode från andra än den bostadssammanslutning som är byggherre och de personer som deltar i projektet.

Om det med beställaren avtalas att konsultens arvode till någon del förfaller till betalning innan byggnadsfasen avslutas, får förskottsposterna inte vara så stora att de står i missförhållande till konsultens prestation vid de tider då posterna ska betalas.

Ett belopp som motsvarar minst 10 procent av arvodet får förfalla till betalning först efter det av byggnadsfasen har avslutats. En av parterna överenskommen del av arvodet, minst två procent av beloppet, ska betalas genom att den deponeras för konsultens räkning i en depositionsbank som konsulten väljer. Konsulten får lyfta det deponerade beloppet med eventuell ränta två år efter det att byggnadsfasen har avslutats, om inte beställaren utnyttjar sin rätt enligt 13 § till prisnedsättning, till att låta bli att betala arvode eller till skadestånd och förbjuder banken att betala ut beloppet eller en del av det till konsulten.

12 §

Fel i konsultens prestation

En prestation av en konsult för gruppbyggande är behäftad med fel om den inte överensstämmer med vad som föreskrivs i denna lag eller med det som kan anses vara avtalat.

13 §

Påföljder vid fel

Om avhjälpande av fel inte kommer i fråga eller konsulten inte avhjälper felet inom skälig tid och så att beställaren inte åsamkas kostnader eller väsentlig skada, har beställaren rätt att

1) kräva ett avdrag på konsultarvodet som motsvarar felet eller på den kostnadsersättning som eventuellt avtalats, eller

2) häva konsultavtalet, utom då felet är ringa.

Beställaren har rätt till ersättning av konsulten för den skada beställaren lider genom att konsultens prestation är behäftad med fel. Konsultens skyldighet att ersätta indirekt skada som beställaren lider gäller dock endast om skadan beror på vårdslöshet på konsultens sida. Som indirekt skada anses

1) inkomstförlust som beställaren lider på grund av konsultens felaktiga förfarande eller av åtgärder som föranleds av detta,

2) skada som beror på en förpliktelse som grundar sig på något annat avtal,

3) annan skada av samma slag som är svår att förutse.

En indirekt skada som avses i 2 mom. anses dock inte som indirekt skada i den mån den orsakas av åtgärder för att begränsa annan typ av skada.

14 §

Ansvarsförsäkring

En konsult för gruppbyggande ska ha en ansvarsförsäkring för ersättande av skador som konsulten är ansvarig för enligt denna lag. Sådana indirekta skador som avses i 13 § 2 mom. och korrigerande av konsultens prestation i enlighet med avtalet kan dock utslutas ur ansvarsförsäkringen.

Ansvarsförsäkringens försäkringsbelopp ska uppgå till minst tre gånger det avtalade arvodets belopp. Ansvarsförsäkringen ska dessutom uppfylla följande villkor:

1) försäkringsgivaren ska ha hemort i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet,

2) om försäkringen inbegriper självrisk, ska försäkringsgivaren betala försäkringsersättningen till den skadelidande utan avdrag för självriskan,

3) av försäkringen ska ersättas en skada som har uppstått till följd av en gärning eller försummelse under försäkringens giltighetstid och beträffande vilken skriftliga ersättningsanspråk har anförts hos konsulten för gruppbyggande eller försäkringsgivaren inom två år från det att byggnadsfasen avslutades.

Om konsulten för gruppbyggande säger upp ansvarsförsäkringen, ska uppsägningen ske skriftligt och ett intyg över en ny försäkring som uppfyller kraven i 1 och 2 mom. eller konsultens meddelande att denne inte längre är konsult för gruppbyggande ska fogas till anmälan om uppsägning. En uppsägning som inte görs på det sätt som föreskrivs i detta moment är ogiltig.

15 §

Försummelse av försäkringsskyldighet

En konsult för gruppbyggande som uppsåtligt försummar att ta eller hålla i kraft en ansvarsförsäkring enligt 14 § ska för *försummelse av försäkringsskyldighet* dömas till böter.

4 kap.

Specialbestämmelser om projekt för gruppbyggande som genomförs i annan form än som bostadssammanslutning

16 §

Förhandsinformation vid projekt för gruppbyggande som genomförs i annan form än som bostadssammanslutning

En konsult för gruppbyggande ska vid projekt för gruppbyggande som genomförs i annan form än som bostadssammanslutning i god tid innan avtalet om gruppbyggande ingås informera dem som deltar i projektet om följande omständigheter i skriftlig eller annan varaktig form:

1) det är fråga om ett projekt för gruppbyggande där var och en som deltar i projektet påbörjar ett byggprojekt på det sätt som avses i markanvändnings- och bygglagen, samt en redogörelse för de åligganden och ansvar som följer av att delta i projektet,

2) förutsättningarna för att inleda projektet för gruppbyggande,

3) areal för den byggplats som planerats för gruppbyggande, i vilken kommun och stadsdel den är belägen eller någon annan information som på motsvarande sätt närmare anger byggplatsen läge samt uppgifter om byggrätens art och omfattning samt typ av byggnad,

4) grund för besittningen av byggplatsen och, om besittningen kommer att grunda sig på ett arrendeavtal, arrendegivaren, arrendetiden, arrendets storlek och begränsningar i fråga om överföring av arrenderätten,

5) begränsningar som gäller användning eller överlåtelse av byggplatsen och inteckningar samt andra gravationer och servitut som belastar byggplatsen,

6) preliminära planer som gäller byggnaden och byggsättet, inklusive en preliminär utredning över byggsättet,

7) hur det är tänkt att entreprenad- och andra upphandlingsavtal för genomförande av projektet för gruppbyggande ska konkurrensutsättas, hur besluten om dem fattas samt huruvida de som deltar i projektet ansvarar solidariskt för de åligganden som anges i entreprenad- och upphandlingsavtalen,

8) de uppskattade totalkostnaderna för projektet för gruppbyggande och de uppskattade anskaffningskostnaderna för varje bostad utan extra arbeten och ändringsarbeten samt att kostnaderna för eventuella extra arbeten och ändringsarbeten som de deltagande önskar adderas till anskaffningskostnaderna,

9) hur det är tänkt att de extra arbeten och ändringsarbeten som de deltagande önskar ska konkurrensutsättas, hur besluten om dem fattas samt huruvida de deltagande själva har rätt att utföra byggarbeten,

10) att de som deltar i projektet i sin finansiering ska bereda sig på att anskaffningskostnaderna för bostaden kan stiga jämfört med vad som angivits i förhandsinformationen,

11) en på de totalkostnader som avses i 8 punkten baserad plan för finansiering av projektet genom avgifter som tas ut hos byggherrarna och när avgifterna förfaller till betalning,

12) hur de som deltar i projektet informeras om hur projektet framskrider och kostnadsutfallet,

13) en utredning om ställningen för en deltagande i projektet, om denne på grund av arbetslöshet, äktenskapsskillnad eller någon annan oväntad omständighet inte kan klara av de betalningsåligganden som hänförs sig till byggandet eller om denne av någon annan orsak vill avstå från projektet,

14) andra väsentliga omständigheter som gäller projektet för gruppbyggande.

Projektet för gruppbyggande ska genomföras i enlighet med förhandsinformationen, om inte de som deltar i projektet kommer överens om annat i avtalet om gruppbyggande eller beslutar annat senare under projektets gång.

17 §

Avtal om gruppbyggande vid projekt för gruppbyggande som genomförs i annan form än som bostadssammanslutning

Ett avtal om gruppbyggande ska vid projekt för gruppbyggande som genomförs i annan form än som bostadssammanslutning ingås skriftlig innan entreprenad- och upphandlingsavtal ingås. I avtalet ska följande nämnas:

- 1) datum för avtalet,
- 2) avtalets syfte,
- 3) avtalets löptid,
- 4) avtalsparterna,
- 5) uppgift om de byggnader och gårdsområden som omfattas av gruppbyggande,
- 6) areal för den byggplats som planerats för gruppbyggande, i vilken kommun och stadsdel den är belägen eller någon annan information som på motsvarande sätt närmare anger byggplatsen läge,
- 7) den planerade tidtabellen för projektet,
- 8) en plan för de totala kostnaderna för projektet och anskaffningskostnaderna för varje bostad utan extra arbeten och ändringsarbeten samt de avgifter som tas ut hos byggherrarna för betalning av dessa kostnader och när de förfaller till betalning,
- 9) förfarandena vid betalning av fakturor som hänför sig till entreprenad- och andra upphandlingsavtal.
- 10) villkor enligt vilka avtalet kan ändras,
- 11) villkor som gäller avslutning av avtalet,
- 12) övriga avtalsvillkor.

Dessutom ska det i avtalet finnas uppgifter om de omständigheter som avses i 16 § 1 mom. 7 och 9 punkten, om dessa uppgifter inte har givits avtalsparterna innan avtalet om gruppbyggande ingicks.

18 §

Beredning och beslutsfattande som gäller entreprenad- och andra upphandlingsavtal

Konsulten för gruppbyggande ska bereda de entreprenad- och övriga upphandlingsavtal som behövs för att genomföra projektet för gruppbyggande.

Innan ett entreprenad- eller upphandlingsavtal ingås ska konsulten ge de personer som är beställare alla de uppgifter som konsulten vet eller borde veta inverkar på beslutsfattandet. Konsulten ska särskilt underrätta beställarna om konsulten eller någon i konsultens tjänst har en särskilt intresse att bevaka i avtalet.

Beslut om entreprenad- och upphandlingsavtal fattas enligt det förfarande som anges i avtalet om gruppbyggande, om inte beställarna enhälligt beslutar något annat.

5 kap.

Specialbestämmelser om gruppbyggande i form av bostadssammanslutning

19 §

Tillämpning av bestämmelserna på andra bostadssammanslutningar än bostadsaktiebolag

Vad som nedan i detta kapitel föreskrivs om gruppbyggande i form av bostadsaktiebolag gäller i tillämpliga delar också projekt för gruppbyggande som genomförs i en annan bostadssammanslutningsform.

20 §

Förhandsinformation vid projekt för gruppbyggande i form av bostadsaktiebolag

Konsulten för gruppbyggande ska vid gruppbyggande som genomförs i form av ett bostadsaktiebolag i god tid innan avtalet om gruppbyggande ingås informera delägarna i bostadsaktiebolaget om följande omständigheter i skriftlig eller annan varaktig form:

1) det är fråga om ett projekt för gruppbyggande om de som deltar i projektet har bildat ett bostadsaktiebolag och detta bostadsaktiebolag påbörjar ett byggprojekt på det sätt som avses i markanvändnings- och bygglagen, samt en redogörelse för de åligganden och ansvar som följer av deltagandet i projektet för bolaget och dess delägare,

2) i projektet för gruppbyggande finns ingen sådan stiftande delägare enligt lagen om bostadsköp (843/1994) som skulle ha samma ansvar inför bolaget och delägarna som en försäljare av en ny bostad och för vilken det skulle ha ställts en insolvenssäkerhet, samt en redogörelse för hur denna omständighet inverkar på bolagets och dess delägars ställning om det senare kommer fram byggfel i byggnaden,

3) förutsättningarna för att inleda projektet för gruppbyggande,

4) areal för den byggplats som planerats för gruppbyggande, i vilken kommun och stadsdel den är belägen eller någon annan information som på motsvarande sätt närmare anger byggplatsen läge samt uppgifter om byggrätens art och omfattning samt typ av byggnad,

5) grund för besittningen av byggplatsen och, om besittningen kommer att grunda sig på ett arrendavtal, arrendegivaren, arrendetiden, arrendets storlek och begränsningar i fråga om överföring av arrenderätten,

6) begränsningar som gäller användning eller överlåtelse av byggplatsen och inteckningar samt andra gravationer och servitut som belastar byggplatsen,

7) preliminära planer som gäller byggnaden och byggsättet, inklusive en preliminär utredning över byggsättet,

8) hur det är tänkt att entreprenad- och andra upphandlingsavtal för genomförande av projektet för gruppbyggande ska konkurrensutsättas och hur besluten om dem fattas,

9) de uppskattade totalkostnaderna för projektet för gruppbyggande och de uppskattade anskaffningskostnaderna för varje bostad utan extra arbeten och ändringsarbetet samt uppgift om att kostnaderna för eventuella extra arbeten och ändringsarbeten som delägarna önskar adderas till anskaffningskostnaderna,

10) hur det är tänkt att de extra arbeten och ändringsarbeten som delägaren önskar ska konkurrensutsättas, hur beslut om dem fattas och hur underhållsansvaret för dem bestäms

med beaktande av lagen och utkastet till bolagsordning samt huruvida en delägare har rätt att själv utföra byggarbeten,

11) att delägarna i sin finansiering ska bereda sig på att anskaffningskostnaderna för bostaden kan stiga jämfört med vad som angivits i förhandsinformationen,

12) en på de totalkostnader för projektet som avses i 9 punkten baserad plan för finansieringen av bolaget uppdelad på eget kapital och skulder samt vilka prestationer som ska tas ut hos delägarna för insamling av det egna kapitalet och när prestationerna förfaller till betalning,

13) hur delägarna informeras om hur projektet framskrider och kostnadsutfallet,

14) en utredning om ställningen för en delägare som på grund av arbetslöshet, äktenskapsskillnad eller någon annan oväntad omständighet inte kan klara av de betalningsåligganden som hänför sig till byggandet eller som av någon annan orsak vill avstå från delägarskapet,

15) risken för att en delägare blir skyldig att göra tilläggsbetalningar för att trygga slutförandet av projektet, om någon annan delägare inte klarar av sina betalningsåligganden,

16) de uppskattade boendekostnaderna för varje bostad under den första räkenskapsperiod som följer efter det att byggnadsfasen har avslutats,

17) andra väsentliga omständigheter som gäller projektet för gruppbyggande.

Dessutom ska delägarna i det bostadsaktiebolag som bildas ges ett utkast till avtal om bolagsbildning, inklusive bolagsordning.

Projektet för gruppbyggande ska genomföras i enlighet med förhandsinformationen, om inte de som deltar i projektet kommer överens om annat i avtalet om gruppbyggande eller beslutar annat senare under projektets gång.

21 §

Avtal om gruppbyggande i projekt för gruppbyggande i form av bostadsaktiebolag

Vid projekt för gruppbyggande som sker i form av bostadsaktiebolag ska avtalet om gruppbyggande ingås innan bostadsaktiebolaget bildas. Avtalet om gruppbyggande ska

ingås skriftlig. Det ska innehålla följande information:

- 1) datum för avtalet,
- 2) avtalets syfte,
- 3) avtalets löptid,
- 4) avtalsparterna och de aktier var och en delägare äger,
- 5) namnet på det bolag som bildas,
- 6) areal för den byggplats som planerats för gruppbyggande, i vilken kommun och stadsdel den är belägen eller någon annan information som på motsvarande sätt närmare anger byggplatsen läge,
- 7) uppgifter om de byggnader som uppförs för bolaget och om de planerade bostadslägenheter och andra lägenheter i dem som delägarna besitter samt om lokaler och områden som kvarstår i bolagets omedelbara besittning och om deras bruksändamål,
- 8) den planerade tidtabellen för projektet,
- 9) en plan för de totala kostnaderna för projektet för gruppbyggande och anskaffningskostnaderna för varje bostad utan extra arbeten och ändringsarbeten,
- 10) finansieringen av bolaget uppdelad på eget kapital och skulder samt vilka prestationer som ska tas ut hos delägarna för insamling av det egna kapitalet och när prestationerna förfaller till betalning,
- 11) arrangemang för att trygga bolagets likviditet,
- 12) företrädande av bolaget under byggnadsfasen,
- 13) eventuella begränsningar och villkor för överlåtelse av aktier under byggnadsfasen,
- 14) villkor enligt vilka avtalet kan ändras,
- 15) villkor som gäller avslutning av avtalet,
- 16) övriga avtalsvillkor.

Dessutom ska det i avtalet finnas uppgifter om de omständigheter som avses i 20 § 1 mom. 8 och 10 punkten, om dessa uppgifter inte har givits avtalsparterna innan avtalet om gruppbyggande ingicks.

22 §

Handlingar om gruppbyggande

Konsulten för gruppbyggande ska vid gruppbyggande i form av bostadsaktiebolag se till att den förhandsinformation och de handlingar som anges i 20 § 1 och 2 mom., utkastet till avtal om gruppbyggande samt de

övriga handlingar (*handlingar om gruppbyggande*) som anges genom förordning av justitieministeriet och som gäller byggnadsprojektet och bostadsaktiebolaget blir deponerade enligt denna paragraf.

Om ett bostadsaktiebolag under byggnadsfasen tar upp en kredit hos ett kreditinstitut, ska det kreditinstitut som beviljat krediten förvara handlingarna om gruppbyggande. Om bostadsaktiebolaget inte tar upp en sådan kredit, ska det regionförvaltningsverk inom vars verksamhetsområde bolagets byggnader är belägna förvara handlingarna. Också i det senare fallet kan handlingarna förvaras av ett kreditinstitut som samtycker till det. Det kreditinstitut som fått i uppgift att förvara handlingarna om gruppbyggande ska hålla dem i förvar i Finland och, om möjligt, i den kommun där bolagets byggnader är belägna.

Handlingarna om gruppbyggande ska deponeras innan avtalet om gruppbyggande ingås, om inte något annat föreskrivs genom förordning av justitieministeriet beträffande någon av handlingarna. Säkerheter kan dock trots vad som föreskrivs i detta moment kompletteras under byggnadsfasen enligt 30 § 2 mom.

Förvararen ska så som närmare föreskrivs genom förordning av justitieministeriet utan dröjsmål underrättas om ändringar som gäller handlingarna om gruppbyggande eller omständigheter som framgår av dem.

23 §

Granskning av handlingarna om gruppbyggande och överlämnande av dem efter byggnadsfasen

Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande ska innan handlingarna tas emot för förvaring granska att de till sitt innehåll motsvarar de föreskrivna kraven. Konsulten för gruppbyggande och det bostadsaktiebolag som är byggherre ska utan dröjsmål underrättas om de fel och brister som upptäcks och ges möjlighet att rätta dem.

Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande ska under byggnadsfasen övervaka och granska att de säkerheter som avses i 30 § 2 mom. motsvarar uppställda krav samt underrätta konsulten för gruppbyggande och det aktiebolag som är byggherre om de brister som upptäcks i säkerheterna.

När byggnadsfasen har avslutats ska handlingarna om gruppbyggande överlämnas till bostadsaktiebolaget.

24 §

Uppgifter för den som förvarar aktiebrev

Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande ska låta trycka ett bostadsaktiebolags aktiebrev på ett tryckeri som har godkänts för detta samt förvara dem. Förvararen ska ge innehavaren av en panträtt ett intyg över att aktiebrevet är i förvar.

Förvararen får inte utan samtycke av bostadsaktiebolagets styrelse överlåta aktiebrevet till aktietecknaren eller den som fått det genom överlåtelse förrän det har utretts att denne har fullgjort de betalningsåligganden till bostadsaktiebolaget som anges i avtalet om gruppbyggande.

Om en aktie har pantsatts, ska aktiebrevet inte överlåtas till den person som avses i 2 mom. utan till innehavaren av panträtten eller, om det finns flera av dem, till den som har den bästa förmånsrätten. Samtidigt ska den som får aktiebrevet i sin besittning ges behövliga upplysningar om de övriga innehavarna av panträttigheter.

25 §

Utlämnande av uppgifter i handlingarna om gruppbyggande

Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande ska på begäran lämna upplysningar om handlingarnas innehåll samt kopior av och intyg över dem till bostadsaktiebolagets delägare, konsulten för gruppbyggande, revisorn och personer som behöver upplysningar eller handlingar för att teckna, köpa eller pantsätta aktier eller sköta förmedlingsuppdrag.

26 §

Arvoden för förvararens uppdrag

Ett kreditinstitut som förvarar handlingar om gruppbyggande har rätt att ta ut ett skäligt arvode för tryckning av aktiebrev, för förvaring av handlingar om gruppbyggande och aktiebrev samt för utförande av de övriga uppgifter som föreskrivs i lag av bostadsaktiebolaget samt för utfärdande av intyg och kopior av dem som begär sådana. Ett regionförvaltningsverk som förvarar handlingar om gruppbyggande kan för utförande av dessa uppgifter ta ut en avgift enligt 6 § i lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

27 §

Ansvar för den som förvarar handlingar om gruppbyggande

Den som förvarar handlingar om gruppbyggande är skyldig att ersätta en skada som förvararen har vållat när denne har fullgjort uppgifter enligt denna lag, om inte förvararen kan visa att tillbörlig aktsamhet har iakttagits.

28 §

Beredning av entreprenad- och andra upphandlingsavtal

Konsulten för gruppbyggande ska bereda de entreprenad- och övriga upphandlingsavtal som behövs för att genomföra projektet för gruppbyggande.

Innan ett entreprenad- eller något annat upphandlingsavtal ingås ska konsulten för gruppbyggande ge det bostadsaktiebolag som är beställare alla de uppgifter som konsulten vet eller borde veta inverkar på beslutsfattandet. Konsulten ska särskilt underrätta beställaren om konsulten eller någon i konsultens tjänst har en särskilt intresse att bevaka i avtalet.

29 §

Förfarandet för beslutsfattande under byggnadsfasen

Om ingåendet av det entreprenad- eller upphandlingsavtal som är under beredning leder till att den plan för totalkostnaderna som nämns i avtalet om gruppbyggande överskrids, ska beslut om avtalet fattas vid bostadsaktiebolagets bolagsstämma. Om ingåendet av avtalet innebär att planen överskrids med minst 10 procent men högst 15 procent, ska beslutet fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 § i lagen om bostadsaktiebolag. Om ingåendet av avtalet innebär att planen överskrids med mer än 15 procent, kan beslut om avtalet fattas endast med samtliga aktieägares samtycke.

Om planen för totalkostnaderna överskrids på grund av en omständighet som skäligen inte kan undvikas eller övervinnas, kan bolagsstämman trots 1 mom. fatta beslut om avtalet genom ett sådant majoritetsbeslut som avses i 6 kap. 26 § i lagen om bostadsaktiebolag.

30 §

Säkerheter för entreprenadavtal

Vid gruppbyggande i form av bostadsaktiebolag ska entreprenören för fullgörande av entreprenadavtalen ställa säkerhet till förmån för bostadsaktiebolaget så som anges i denna paragraf. Säkerheten ska vara en bankdeposition, en bankgaranti eller en för ändamålet lämplig försäkring. Skyldigheten att ställa säkerhet gäller inte sådana entreprenadavtal där kostnaderna med beaktande av totalkostnaderna för projektet för gruppbyggande är ringa.

Säkerheten för byggnadsfasen ska uppgå till minst 10 procent av det avtalade entreprenadpriset, och den ska ställas innan entreprenadpriset eller en del av det betalas till entreprenören och senast 14 dygn efter det att entreprenadavtalet ingicks. Säkerheten ska gälla till dess den frigörs, dock i minst tre månader efter det att byggnadsfasen har avslutats.

När säkerheten för byggnadsfasen upphör att gälla ska den ersättas med en säkerhet för tiden efter byggnadsfasen som till sitt belopp

ska utgöra minst fyra procent av det avtalade entreprenadpriset. Säkerheten ska gälla till dess den frigörs, dock i minst två år efter det att byggnadsfasen har avslutats.

31 §

Frigörande av säkerhet

Ett villkor för att en säkerhet helt eller delvis ska kunna frigöras är att bostadsaktiebolaget skriftligen samtycker till det och, då det är fråga om att frigöra en säkerhet som avses i 30 § 2 mom., att den som förvarar handlingarna om gruppbyggande tillställs en utredning över att byggnadsfasen har avslutats.

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. Konsumenttvistenämnden kan i enlighet med lagen om konsumenttvistenämnden (8/2007) ge rekommendationer i ärenden som gäller frigörande av säkerhet.

Ett bolag som utan fog och i strid med konsumenttvistenämndens rekommendation har vägrat att ge sitt samtycke till att säkerheten frigörs kan åläggas att med ett skäligt belopp ersätta entreprenören den skada som vållats denne.

32 §

Revisor

Ett bostadsaktiebolag ska ha en revisor under byggnadsfasen.

Vid den ordinarie bolagsstämma som följer efter att byggnadsfasen har avslutats ska konsulten för gruppbyggande eller, om konsult saknas, bolagets styrelse

1) lägga fram en redogörelse för huruvida planen över projektets totalkostnader har förverkligats samt revisorns yttrande om detta,

2) lämna information om hur byggnadsarbetet utfallit i tekniskt hänseende.

I övrigt iakttas lagen om bostadsaktiebolag och revisionslagen (459/2007).

33 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 20 .

Bestämmelserna i denna lag tillämpas inte på projekt för gruppbyggande där det har samlats in deltagaravgifter eller ingåtts ett konsultavtal eller ett avtal om gruppbyggande före ikraftträdandet av lagen.

2.

Lag

om ändring av 2 kap. 6 a § och 7 kap. 5 § i lagen om bostadsköp

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till 2 kap. 6 a § i lagen om bostadsköp (843/1994), sådan bestämmelsen lyder i lag 795/2005, ett nytt 3 mom. och till 7 kap. 5 §, sådan den lyder i lag 795/2005, ett nytt 3 mom. som följer:

2 kap.

Köparens skydd under byggnadsfasen

6 a §

Förvaring och överlåtelse av pantbrev

7 kap.

Särskilda stadganden

5 §

Brott mot bestämmelserna om skydd för köpare

Ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats till den som i lagfarts- och inteckningsregistret inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare.

Bestämmelserna i 2 mom. 3 punkten tillämpas inte på konsulter för gruppbyggande som marknadsför sådant gruppbyggande som avses i lagen om gruppbyggande (/) till konsumenter.

Denna lag träder i kraft den 20 .

3.

Lag

om ändring av 2 § i lagen om konsumenttvistenämnden

I enlighet med riksdagens beslut
föogas till 2 § i lagen om konsumenttvistenämnden (8/2007) en ny 5 a-punkt som följer:

2 §	(/) oberoende av vilkendera parten i tvisten som för ärendet till nämnden,
<i>Nämndens behörighet</i>	_____

Nämnden har till uppgift att ge rekommendationer om hur enskilda tvister bör lösas

Denna lag träder i kraft den 20 .

5 a) i ärenden som gäller frigörande av säkerhet enligt 30 § i lagen om gruppbyggande

FÖRORDNINGSGUTKAST

1.

Statsrådets förordning

om ändring av statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder

I enlighet med statsrådets beslut

ändras i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001) 1 § 2 mom., 2 § 1 och 2 mom., 3 §:n 1 mom., 6 § 7 punkten, 7 § 1 mom. 1 punkten underpunkt a och 2 punkten underpunkt d, 8 § 1 mom. 4, 12, 15 och 16 punkten samt 2 mom. och 9 § samt

fogas till 6 § en ny 8 punkt och till 8 § ett nytt 3 mom. som följer:

1 §

Denna förordning tillämpas inte på marknadsföring av sådana tidsandelsbostäder som avses i 10 kap. konsumentskyddslagen (38/1978) eller på marknadsföring under byggnadsfasen av sådana projekt för gruppbyggande som omfattas av tillämpningsområdet för lagen om gruppbyggande (/).

2 §

När en bostad som är till salu utannonseras i en tidning, på en webbplats eller på annat motsvarande sätt, ska åtminstone följande framgå av annonseringen:

1) vilken typ av bostad försäljningen avser, såsom småhus-, höghus- eller fritidsbostad eller obebyggt markområde,

2) den kommun där bostaden finns samt stadsdel eller någon annan uppgift som på motsvarande sätt anger var bostaden är belägen,

3) i fråga om byggnad och lägenhet som säljs för bostadsbruk antalet bostadsrum samt i fråga om byggnad lägenhetsyta och i fråga om lägenhet yta, om möjligt i enlighet med sammanslutningens bolagsordning eller stadgar,

4) i fråga om obebyggda markområden och fritidsbostäder markområdets areal,

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

6) den för marknadsföringen ansvarige näringsidkarens namn och besöksadress.

Utöver vad som föreskrivs i 1 mom., ska det av annonseringen i fråga om

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

2) en bostadsrättsbostad framgå bostadsrättsavgift och bruksvederlag,

3) andra nya bostäder framgå skuldfritt pris samt försäljningspris, om det avviker från det skuldfria priset,

4) andra salubjudna bostäder än sådana som avses i 1–3 framgå det begärda skuldfria priset samt det begärda försäljningspriset, om det avviker från det begärda skuldfria priset, samt, om detta är avsikten, att anbud på det angivna begärda skuldfria priset justeras uppåt.

3 §

När en bostad som hyrs ut utannonseras på det sätt som nämns i 2 § 1 mom. ska åtminstone följande framgå av annonseringen:

1) bostadens läge, typ och antalet bostadsrum samt i fråga om byggnaden lägenhetsyta eller när den bostad som hyrs ut är en lägenhet dess yta, om möjligt i enlighet med sammanslutningens bolagsordning eller stadgar,

2) hyra samt eventuell förskottshyra och säkerhet,

3) hyresavtalets giltighetstid samt, om villkoren för uppsägning av ett hyresavtal som gäller tills vidare avviker från bestämmelserna i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995), villkoren för uppsägning,

4) den för marknadsföringen ansvarige näringsidkarens namn och besöksadress.

6 §

I broschyren om en salubjuden bostad skall nämnas åtminstone

7) om en salubjuden bostad är uthyrd, hyresavtalets giltighetstid, hyran och eventuella särskilda ersättningar samt säkerheter som ställts för fullgörandet av förpliktelseerna i hyresavtalet,

8) den för marknadsföringen ansvarige näringsidkarens namn och besöksadress.

7 §

Vid försäljning av en fastighet eller en del av en sådan eller en byggnad på arrendejord skall, utöver vad som föreskrivs i 6 §, i broschyren nämnas

1) i fråga om markområde

a) den kommun där markområdet ligger, fastighetsnummer och gatuadress,

2) i fråga om byggnad som säljs för bostadsbruk

d) antalet rum och lägenhetsyta samt uppgift om huruvida den angivna lägenhetsytan har mätts med användande av den metod som bestäms i standard SFS 5139 (Areaberäkning för byggnader),

8 §

Vid försäljning av aktier eller andelar som berättigar till innehav av en bostad, en delägarebostad eller en bostadsrättsbostad skall, utöver vad som föreskrivs i 6 §, i broschyren nämnas

4) antalet bostadsrum samt lägenhetens yta, om möjligt i enlighet med sammanslutningens bolagsordning eller stadgar, och uppgift om huruvida den angivna ytan har mätts med användande av den metod för beräkning av lägenhetsyta som bestäms i standard SFS 5139,

12) boendekostnader, såsom olika vederlag, vattenavgift och andra ersättningar för bruk av bostaden eller, i fråga om en bostad som planeras eller är under byggnad, en uppskattning av dem,

15) sådana reparationer och ändringar som sammanslutningen fattat beslut om eller sammanslutningens styrelse eller motsvarande organ föreslagit och som väsentligt kan inverka på bostadens användning eller driftskostnader, samt en uppskattning av när dessa reparationer och ändringar ska genomföras och vilka kostnader de åsamkar köparen,

16) andra motsvarande reparations- och ändringsbehov som framkommit efter den senaste bolagsstämman eller motsvarande möte samt en uppskattning av när dessa reparationer och ändringar ska genomföras och vilka kostnader de åsamkar köparna, om en sådan uppskattning kan läggas fram med skäliga åtgärder.

Om bostaden har byggts som ett sådant projekt för gruppbyggande i form av bostads-sammanslutning som avses i lagen om gruppbyggande och det har förflutit mindre än tio år sedan byggnadsfasen avslutades, ska det i broschyren dessutom nämnas att bostaden är byggd som ett projekt för gruppbyggande, samt ges en redogörelse för hur denna omständighet inverkar på sammanslutningens eller dess delägares eller medlemmars ställning, om det framkommer byggfel i bostaden eller i sammanslutningens gemensamma lokaler.

Vid visningen ska följande finnas till påseende:

1) bolagsordningen eller andelslagets eller bostadsrättsföreningens stadgar,

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

3) arbetsbeskrivning för en bostad som planeras eller är under byggnad,

4) en planritning av bostaden,

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

6) en sådan redogörelse för behov av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter som avses i 6 kap. 3 § 2 mom. 2 punkten i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009).

9 §

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

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

2) hur bostaden blir ledig för hyresgästen,

3) huruvida den angivna lägenhetsytan eller ytan mätts med användande av den metod för beräkning av lägenhetsytan som bestäms i standard SFS 5139,

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

5) centrala trafikförbindelser och service inom området, om det inte med beaktande av bostadens läge kan anses onödigt att nämna detta,

6) sådana reparationer och ändringar som sammanslutningen fattat beslut om eller sammanslutningens styrelse eller motsvarande organ föreslagit samt behov av reparationer som framkommit efter bolagsstämman eller motsvarande möte och som väsentligt kan inverka på bostadens användning, samt en uppskattning av när dessa reparationer och ändringar ska genomföras,

7) begränsningar som sammanslutningen eller hyresvärden uppställt för bostadens användning,

8) villkor som gäller bostadens underhåll, om de avviker från bestämmelserna i lagen om hyra av bostadslägenhet.

Denna förordning träder i kraft den 201 .

2.

Justitieministeriets förordning

om handlingar om gruppbyggande

I enlighet med justitieministeriets beslut föreskrivs med stöd av 22 § 1, 2 och 4 mom. i lagen om gruppbyggande (/):

1 §

Handlingar om gruppbyggande

Sådana andra handlingar om gruppbyggande som avses i 22 § 1 mom. i lagen om gruppbyggande (/) är

1) avtalet om bolagsbildning för bostadsaktiebolaget, inklusive bolagsordning, och handelsregisterutdraget samt motsvarande handlingar som gäller bostadssammanslutningen,

2) lagfartsbevis, köpebrev eller någon annan åtkomsthandling för fastigheten eller intyg över inskrivning av hyres- eller nyttjanderätt samt arrendeavtal för jordområde eller annan utredning om besittningsrätten till det jordområde på vilket byggnaderna uppförs eller de byggnader som ska byggas om finns,

3) gravationsbevis och utdrag ur fastighetsregistret samt vid behov annan kompletterande utredning om servitut, gravationer och andra rättigheter som gäller fastigheten eller arrenderätten till marken och byggnaderna på marken,

4) bygglov och i 49 § i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) avsedda huvudritningar,

5) entreprenad- och andra upphandlingsavtal som ingåtts för genomförande av projektet för gruppbyggande,

6) säkerhetshandlingar som gäller sådana säkerhet som avses i 30 § i lagen om gruppbyggande,

7) konsultavtal,

8) försäkringsbrev och försäkringsvillkor som gäller ansvarsförsäkring för en konsult för gruppbyggande,

9) uppgifter om vilka slags andra försäkringar som tas till förmån för bostadssammanslutningen eller under byggnadsfasen kommer sammanslutningen till godo, försäkringsgivarna och försäkringsbeloppen.

2 §

Krav beträffande handlingarna om gruppbyggande

De säkerhetshandlingar som avses i 1 § 6 punkten ska överlämnas i original till den som förvarar handlingarna om gruppbyggande. Övriga handlingar om gruppbyggande kan tas emot för förvaring i form av bestyrkta kopior. Den som förvarar handlingarna om gruppbyggande har dock alltid rätt att få handlingarna till påseende i original.

3 §

Deponering av vissa handlingar om gruppbyggande

De handlingar och uppgifter som avses i 1 § kan lämnas till förvaring senare än vad som förutsätts i 22 § 3 mom. i lagen om gruppbyggande, dock så snart konsulten för gruppbyggande har fått tillgång till dem.

4 §

Skyldigheten att anmäla ändringar

Konsulten för gruppbyggande ska utan dröjsmål skriftligen underrätta den som förvarar handlingarna om gruppbyggande om ändringar som gäller handlingarna eller omständigheter som framgår av dem så snart konsulten fått vetskap om en ändring. Anmälningsskyldigheten gäller dock inte ändringar som endast är av ringa betydelse med tanke på genomförandet av projektet.

I anmälan ska det anges vilken handling om gruppbyggande och vilken omständighet ändringen gäller. Konsulten för gruppbyggande ska se till att den deponerade handlingen om gruppbyggande rättas i enlighet med ändringen eller att en ny handling så snart konsulten fått tillgång till den överlämnas till den som förvarar handlingarna.

5 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 201 .



OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

ISSN-L 1798-7105
ISBN 978-952-259-357-3 (PDF)

Oikeusministeriö
PL 25
00023 VALTIONEUVOSTO
www.om.fi

Justitieministeriet
PB 25
00023 STATSRÅDET
www.om.fi