

36/2014

# Ryhmärakennuttaminen

Lausuntotiivistelmä

*oikeusministeriö  
justitieministeriet*



# Ryhmärakennuttaminen

Lausuntotiivistelmä



22.8.2014

**Julkaisun nimi** Ryhmärakennuttaminen  
Lausuntotiivistelmä

**Tekijä** Paula Hannula

**Oikeusministeriön  
julkaisu** 36/2014  
Mietintöjä ja lausuntoja

**OSKARI numero** OM 8/42/2011      **HARE numero** OM002:00/2013

**ISSN-L** 1798-7105  
**ISSN (PDF)** 1798-7105  
**ISBN (PDF)** 978-952-259-392-4

**URN** URN:ISBN:978-952-259-392-4  
**Pysyvä osoite** <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-392-4>

**Asia- ja avain-  
sanat** kuluttajansuoja, rakennuttaminen, konsulttipalvelut

**Tiivistelmä** Oikeusministeriö pyysi ryhmärakennuttamistyöryhmän mietinnöstä lausuntoa 27 viranomaiselta ja yhteisöltä. Näistä lausunnon antoi 16 tahoa. Lisäksi lausunnon antoi yksi muu taho.

Lausunnonantajat suhtautuivat yhtä lukuun ottamatta lähtökohtaisesti myönteisesti työryhmän ehdotuksiin ja pitivät niitä tarpeellisina ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi sekä ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellisen aseman selkeyttämiseksi. Lausuntopalautteesta ei noussut esille yhtään keskeistä kysymystä, josta lausunnonantajilla olisi laajemmin ollut keskenään tai työryhmän kanssa erilaiset näkemykset. Lausunnonantajat esittivät myös arvioita ehdotusten vaikutuksista suurelta osin mietinnön vaikutusarvioiden mukaisesti.

22.8.2014

**Publikationens  
titel** Gruppbyggande  
Remissammandrag

**Författare** Paula Hannula

**Justitieministeri-  
ets publikation** 36/2014  
Betänkanden och utlåtaden

**OSKARI nummer** OM 8/42/2011      **HARE nummer** OM002:00/2013

**ISSN-L** 1798-7105  
**ISSN (PDF)** 1798-7105  
**ISBN (PDF)** 978-952-259-392-4

**URN** URN:ISBN:978-952-259-392-4  
**Permanent adress** <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-259-392-4>

**Sak- och  
nyckelord** konsumentskydd, byggande, konsulttjänster

**Referat** Justitieministeriet sände betänkandet av arbetsgruppen för gruppbyggande på remiss till 27 myndigheter och sammanslutningar. Av dem gav 16 ett utlåtande. Dessutom gav en annan instans ett utlåtande.

Med undantag för en förhöll sig remissinstanserna i princip positivt till arbetsgruppens förslag och ansåg att de behövs för att förbättra verksamhetsbetingelserna för gruppbyggande samt för att skapa klarhet i den rättsliga ställningen för dem som deltar i projekt för gruppbyggande. Av remissvaren kom det inte fram någon sådan central fråga som remissinstanserna i större utsträckning skulle ha varit av olika åsikt om sinsemellan eller haft en annan syn än arbetsgruppen. De bedömningar av förslagets konsekvenser som remissinstanserna lade fram överensstämde också till stor del med konsekvensbedömningarna i betänkandet.

# SISÄLLYS

1	Johdanto	8
2	Yhteenveto lausunnoista	9
3	Yleisiä huomioita	10
4	Yksityiskohtaiset kannanotot	11
4.1	Ryhmärakennuttamislaki	11
4.1.1	Ryhmärakennuttamislain soveltamisala	11
4.1.2	Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi	12
4.1.3	Ryhmärakennuttajakonsulttipalvelua koskeva sääntely	13
4.1.4	Ryhmärakennuttamissopimus	13
4.1.5	Ryhmärakennuttamisasiakirjat asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa	14
4.1.6	Urakka- ja muut hankintasopimukset sekä päätöksenteko rakentamisvaiheessa	15
4.2	Asuntomarkkinointiasetus	15
5	Ehdotusten vaikutuksista	17
6	Muita huomioita	19
	LIITE	20

---

# 1 Johdanto

Oikeusministeriö asetti 22 päivänä tammikuuta 2012 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ryhmärakennuttamiseen liittyvän lainsäädännön muuttamista. Lisäksi työryhmän tuli valmistella muut tarpeellisiksi katsomansa ehdotukset asuntokauppaan liittyvän lainsäädännön uudistamiseksi.

Ryhmärakennuttamistyöryhmän mietintö (oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 12/2014) valmistui 4 päivänä maaliskuuta 2014. Mietinnössä ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttamislaki sekä muutettavaksi asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 6 a §:ää ja 7 luvun 5 §:ää ja lisättäväksi kuluttajariitalautakunnasta annetun lain (8/2007) 2 §:ään uusi 5 a kohta. Lisäksi mietinnössä ehdotetaan muutettavaksi asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) säännöksiä ja annettavaksi oikeusministeriön asetus ryhmärakennuttamisasiakirjoista.

Oikeusministeriö pyysi mietinnöstä lausuntoa 27 viranomaiselta ja yhteisöltä. Näistä lausunnon antoi 16 taho. Lisäksi lausunnon antoi yksi muu taho.

Tiivistelmän liitteessä on lueteltu ne viranomaiset ja yhteisöt, joilta on pyydetty lausuntoa sekä ne, jotka ovat antaneet lausunnon.



---

## 2 Yhteenveto lausunnoista

Lausunnonantajat suhtautuivat yhtä lukuun ottamatta lähtökohtaisesti myönteisesti työryhmän ehdotuksiin ja pitivät niitä tarpeellisina ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi sekä ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellisen aseman selkeyttämiseksi. Lausunnonantajat esittivät myös arvioita ehdotusten vaikutuksista suurelta osin mietinnön vaikutusarvioiden mukaisesti.

Lausunnonantajat esittivät yksityiskohtaisia kommentteja ja muutosehdotuksia ehdotetun ryhmärakennuttamislain eri säännöksiin ja muutaman tarkennuspyynnön asunto-markkinointiasetukseen. Lausuntopalautteesta ei kuitenkaan noussut esille yhtään keskeistä kysymystä, josta lausunnonantajilla olisi laajemmin ollut keskenään tai työryhmän kanssa erilaiset näkemykset. Lausunnonantajien ehdotukset ja kommentit koskivat useita yksittäisiä seikkoja ehdotetussa ryhmärakennuttamislaissa.

### 3 Yleisiä huomioita

*Ympäristöministeriö, Kilpailu- ja kuluttajavirasto (jäljempänä KKV), Lapin aluehallintovirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Helsingin kaupunki, Finanssialan Keskusliitto ry (jäljempänä FK), Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry, Rakennusteollisuus RT ry (jäljempänä RT) Ryhmärakennuttajat ry (jäljempänä Ryhmärakennuttajat), Suomen Kiinteistöliitto ry, (jäljempänä Kiinteistöliitto), Suomen Isännöintiiliitto ry (jäljempänä Isännöintiiliitto), Suomen omakotiliitto ry (jäljempänä Omakotiliitto) ja Suomen Yrittäjät ry* pitävät ryhmärakennuttamislain säätämistä tarpeellisenä. Lausunnonantajat kannattavat yleisesti ryhmärakennuttamishankkeeseen ryhtyvien oikeusaseman parantamista. Lausunnonantajat kannattavat myös asuntomarkkinointiasetukseen ehdotettuja muutoksia. *Lounais-Suomen aluehallintovirasto* totesi, ettei sillä ole asiassa lausuttavaa.

*Conect Oy* katsoo, että lakiesityksellä tullaan lopettamaan erittäin tehokkaaksi, turvallisiksi, laadukkaaksi ja ennen kaikkea edulliseksi kehittynyt hartiapankkirakennuttaminen ryhmässä. Sen mukaan prosessista tulee erityisen raskas ja hankala, jos ryhmärakennuttajat palkkaavat asiantuntijan avustamaan heitä. *Conect Oy* pitää erikoisena, että hartiapankkirakennuttaminen ryhmässä on katsottu aiheelliseksi säännellä lailla, mutta yksittäinen hartiapankkirakennuttaminen ja -rakentaminen, joilla toteutetaan monisatakertainen määrä taloja ympäri Suomea ja joissa ei välttämättä ole asiantuntijaa mukana, ei ole otettu säätelemisen piiriin. *Conect Oy* katsoo, että käytännössä ryhmärakennuttamislainsäädännössä on kyse täysin asuntokauppalakiin verrattavasta laista, vaikka kukaan sen osapuolista ei käy minkäänlaista asuntokauppaa. *Conect Oy* pitää huomionarvoisena, että määrällisesti ryhmärakennuttamisen osuus asuntotuotannosta on minimaalinen eikä lainsäädäntöä ole tarvittu aikaisemmin Suomessa eikä kyseistä lainsäädäntöä ole missään muussa maassa.

*Ympäristöministeriön* mukaan lakiehdotusta voitaisiin selkiyttää joidenkin säännösten yksityiskohtaisuutta vähentämällä.

*KKV* toteaa olevan tärkeää, että ryhmärakentamista koskeva sääntely mitoitetaan oikealle tasolle vastaamaan kuluttajien kohtuullisia oikeussuojatarpeita luomatta kuitenkaan tarpeettomia lainsäädännöllisiä kynnyksiä hankkeen aloittamiselle ja toteuttamiselle. *KKV* pitää ehdotuksia oikeasuhteisina ja toteaa, että myös kilpailunäkökulmasta ehdotettu lainsäädäntö on tavoitteiltaan ja perusteiltaan myönteistä.

## 4 Yksityiskohtaiset kannanotot

### 4.1 Ryhmärakennuttamislaki

#### 4.1.1 Ryhmärakennuttamislain soveltamisala

*Ympäristöministeriö* ehdottaa 3 §:n 5 kohdan yksityiskohtaisia perusteluita muutettavaksi asumisoikeusyhdistyshankkeiden osalta, koska niitä on käynnistynyt muutamia ja niihin kohdistuu kiinnostusta varsinkin senioritalohankkeiden muodossa. Nyt mietinnössä todetaan, ettei ryhmärakennuttamishankkeita oletettavasti tulla toteuttamaan asumisoikeusyhdistysmuodossa. *Ympäristöministeriö* myös katsoo viitaten ehdotettuun 19 §:ään, että lakiesityksen perusteluissa voitaisiin harkita avattavaksi tarkemmin, miten ja mitkä säännökset soveltuvat asumisoikeusyhdistyksiin.

*Lapin aluehallintovirasto* pitää oikeana sitä, että yksittäisten sijoittajien mukanaolo hankkeessa ei merkitse hankkeen rajautumista lain soveltamisalan ulkopuolelle. *RT:n* näkemyksen mukaan lain perusteluihin tarvitaan lisää esimerkkejä siitä, milloin hankkeen pääasiallisena tarkoituksena voidaan oikeushenkilöiden tai sijoittajien mukanaolosta huolimatta edelleen pitää asunnon hankkimista ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen.

*Kiinteistöliitto* pitää tärkeänä, että asunto-osakeyhtiöiden rakennusliikkeille suuntaamalla osakeannilla toteutettavat lisärakennushankkeet jäävät ehdotetun lain soveltamisalan ulkopuolelle. *Kiinteistöliitto* kiinnittää huomiota siihen, että pääosa ehdotetuista säännöksistä soveltuu konsulttialoitteisiin hankkeisiin ja arvioi, että säännösten soveltamisalan laajentamistarvetta ”omatoimihankkeisiin” ei ole.

*RT* pitää tärkeänä, ettei ryhmärakennuttamislakia pyritä käyttämään asuntokauppalain ja erityisesti sen 2 luvun kiertämiseen. *RT* nostaa esille, että mietinnössä ei kuitenkaan esitetä mitään säännöksiä asian turvaamiseksi ja esittää harkittavaksi erityisen rangaistus-säännöksen lisäämistä lakiin tältä osin.

*Omakotiliiton* mukaan on syytä arvioida, voitaisiinko lakia soveltaa myös konsulttivetoiseen, yhteiseen pientalojen korjausrakentamishankkeeseen, vaikka ne eivät olisi uudisrakentamiseen verrattavissa olevaa korjaamista. *Omakotiliitto* toteaa, että vanhoilla pientaloalueilla, joissa rakennuskanta on samanlaista, konsulttivetoinen ryhmäkorjausrakentaminen saattaa laajemmassa mittakaavassa olla todellisuutta tulevaisuudessa.

*Isännöintiliiton* mukaan lain mahdollista soveltumista yhdistyksen tai säätiön muodossa toteutettavaan ryhmärakennuttamiseen olisi hyvä selvittää tai ottaa epäselvyyksien välttämiseksi lain esitöihin nimenomainen maininta yhdistyksen ja säätiön jäämisestä asuntoyhteisön käsitteen ulkopuolelle.

## 4.1.2 Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi

*Ympäristöministeriö* toteaa, että yleisperustelujen tapaan myös 5 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa voitaisiin mainita rakennushankkeeseen ryhtyvien velvoitteet ja riski hankkeen teknisestä ja taloudellisesta onnistumisesta, jolloin ne olisivat vaikuttamassa markkinoinnin sisällön muotoutumiseen tältä osin. *Ympäristöministeriö* ehdottaa myös, että 5 §:n 10 kohtaa koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa voitaisiin todeta, mitä olennaiset tiedot voivat olla silloin, kun kyseessä on asumisoikeusyhdistys. Olennaisia tietoja olisivat kuvaus asumisoikeusjärjestelmästä ja asumisoikeusyhdistyksen toiminnasta.

*Lapin aluehallintovirasto* ehdottaa, että 5 §:n 7 kohdassa tarkoitetun kustannusarvion esittäminen tulisi säätää pakolliseksi. *Helsingin kaupungin* mukaan ehdotusta tulisi tarkistaa tarkistettavaksi siten, että kustannusarvioiden tulee olla ulkopuolisen riippumattoman kustannusarvioitsijan antamia.

*Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry* tuo esille, että ehdotettu laki ei tee jaottelua ilmoittelun ja esittelyn välillä, kuten asuntomarkkinointiasetus. Se katsoo, että ilmoittelussa ei ole tarpeen kertoa kaikkia 5 §:ssä tarkoitettuja seikkoja ainakaan yksityiskohtaisesti. Tarkemmat tiedot voitaisiin kertoa esittelyvaiheessa, kun hankkeeseen mukaan aikova kysyy lisätietoja. *Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry* kiinnittää huomiota siihen, että ehdotetun lain 8 §:n mukainen konsultin tiedonantovelvollisuus ennen konsulttisopimuksen tekemistä on vain konsultilla, ei välitysliikkeellä.

*Suomen Yrittäjät ry* toteaa, että mietinnön perusteella jää epäselväksi, millainen on kiinteistönvälittäjien tiedonantovelvollisuus – ja vastaavasti vastuu – suhteessa ryhmärakennuttajakonsultin tiedonantovelvollisuuteen.

*Ryhmärakennuttajat* ehdottaa, että osallistumismaksujen enimmäismäärää tulitaisiin jatkossa tarkistamaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti tai muulla tavoin varmistetaan, että osallistumismaksut seuraavat yleisen kustannustason kehitystä.

*Conect Oy* kuvaa lausunnossaan esimerkiksi viiden perheen yhteiselle tontille toteutettavaa ryhmärakennuttamishanketta ja toteaa, että rakennuttajakonsultti (arkkitehti, rakennusmestari, tms.) ei pysty eikä varmastikaan ryhdy sellaisiin markkinointitoimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat hänelle lakiesityksen mukaisia ylimääräisiä vastuita. *Conect Oy* katsoo myös selvittämättä jääneen, miten vaadittuja tietoja voi kenelläkään ryhmärakennuttajista tai heidän konsulteistaan olla, kun rakennushankkeen aloitusvaiheessa ei käytännössä kenelläkään ole mitään tarkempaa tietoa siitä, mitä tehdään.

### 4.1.3 Ryhmärakennuttajakonsulttipalvelua koskeva sääntely

Ryhmärakennuttajakonsultin velvoitteita ja vastuita koskevia ehdotuksia kannatettiin useissa lausunnoissa.

*Conect Oy* katsoo, että yleensä konsultti ryhmärakennuttamiskohteissa on arkkitehti, rakennusmestari, tms. asiantuntija, jolla ei ole mahdollisuuksia täyttää lakiesityksen vaatimuksia. *Conect Oy:n* näkemyksen mukaan, työryhmä katsoo konsultin olevan ilmeisesti aina suuren konsulttitoimiston, jolla on kymmenien jopa satojen eri alojen osaajat palkkalistoillaan. *Conect Oy* kysyy, onko konsultin ylipäättään mahdollista saada vakuutusta markkinoilta ja mikä olisi sen hinta.

*Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto* katsoo, että kiinteistön- tai asunnonvälittäjänä ja toisaalta konsulttina toimimisen välinen rajanveto on vaikeaa ja sen selventäminen voisi olla tässä yhteydessä paikallaan.

*FK* esittää, että ehdotetun 11 §:n 3 momentin mukaiselta tilaajan kielloilta vapauttaa konsultin talletettu palkkio tulisi edellyttää kirjallista määrämuotoa. *FK* esittää myös harkittavaksi jatkovalmistelussa, voitaisiinko järjestelyssä käyttää talletuksen sijasta vaihtoehtoisesti myös muuta konsultin asettamaa vakuutta.

*FK* esittää, että arvioitaisiin vielä mahdollisuutta jättää säätämättä rakennuttajakonsultin vastuuvakuutuksesta, jolloin vakuutusturva rakentuisi tältä osin vapaaehtoisen vastuuvakuutuksen varaan. *FK* katsoo, että pakollisen vastuuvakuutuksen keskeiset elementit puuttuvat työryhmämietinnössä ehdotetusta sääntelymallista. Jos pakollisesta vastuuvakuutuksesta kuitenkin säädetään, *FK* esittää, että vakuutuksen korvauspiiristä voitaisiin sulkea konsultin suorituksen viivästymisestä aiheutuvat vahingot. *FK* esittää myös, että konsultin tehtävien tarkempi määrittely laissa helpottaisi vakuuttamista, koska vakuutusyhtiö tietäisi, mitä riskejä vakuutuksella on tarkoitus kattaa.

*Ryhmärakennuttajat* pitää vastuuvakuutusta koskevaa ehdotusta perusteltuna, mutta ehdottaa, että vastuuvakuutuksen pakollisuutta lievennettäisiin lain voimaantultua määrätyksi ajaksi, koska vakuutusyhtiöillä ei ole lain tarkoittamia vakuutustuotteita ja niiden kehittäminen saattaa viedä aikaa, jolloin laajempien hankkeiden toteutus kävisi käytännössä mahdottomaksi.

### 4.1.4 Ryhmärakennuttamissopimus

*Omakotiliiton* mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi ehkä paikallaan todeta, miten projektinjohdon ja valvonnan kustannukset jaetaan hankkeen osallistujien ja määrän suhteen.

#### 4.1.5 Ryhmärakennuttamisasiakirjat asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa

*FK* suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti ehdotuksiin ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttämisestä, mutta katsoo, että jatkovalmistelussa on vielä arvioitava erityisesti ehdotetun asiakirjojen tarkastamista koskevan sääntelyn tarkoituksenmukaisuutta. *FK* toteaa myös, että ehdotetun 23 §:n perustelut jättävät tulkinnanvaraiseksi sen, mitä selvillä virheillä ja ristiriitaisuuksilla tarkoitetaan. *FK* ehdottaa perusteluihin täydennyksiä niiltä osin ja esittää perustelujen täsmentämistä myös toteamuksella, että säilyttäjällä ei ole velvollisuutta tarkistaa konsultin 20 §:n perusteella antamien selvitysten riittävyyttä.

*FK* katsoo myös, että ehdotus jättää tulkinnanvaraiseksi, kuinka laaja säilyttäjän vakuuksia koskeva seurantavelvollisuus on. *FK:n* mukaan sääntelyn ei tule johtaa esimerkiksi sellaiseen tulkintaan, jonka mukaan säilyttäjänä toimivalla pankilla olisi velvollisuus seurata asunto-osakeyhtiön maksuliikennettä sen varmistamiseksi, ettei urakkahintaa tai sen osaa makseta ennen vakuuden asettamista.

*FK:n* mukaan säilyttämiseen liittyvät epäselvyydet yhdistettynä 27 §:n vastuusäännöksen mukaiseen käännettyyn todistustaakkaan perustuvaan tuottamusvastuuseen saattaa omalta osaltaan vähentää halukkuutta ryhtyä asiakirjojen säilyttäjäksi.

*Kiinteistöliitto* pitää erittäin tärkeänä sitä, että luotottavan pankin erityiskontrollissa on urakkavakuuksien asianmukaisuuden ja asettamisen kontrollointi.

Mietinnössä ehdotetaan, että tietyissä tilanteissa ryhmärakennuttamisasiakirjat luovutetaan säilytettäväksi aluehallintovirastoon. *Lapin aluehallintovirasto* pitää tarkoituksenmukaisena, että säilyttäjän tehtävät säädettäisiin erikoistumistehtävänä vain yhden aluehallintoviraston vastuulle.

*Conect Oy* katsoo työryhmällä jääneen selvittämättä, miten asiakirjojen luovuttaminen säilytettäväksi on mahdollista, kun asiakirjoja ei käytännössä ole olemassa ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä.

## 4.1.6 Urakka- ja muut hankintasopimukset sekä päätöksenteko rakentamisvaiheessa

*Isännöintiliitto* ehdottaa ryhmärakennuttamiskonsultin 28 §:n mukaisen tiedonantovelvollisuuden laajentamista taloyhtiön lisäksi myös suoraan taloyhtiön osakkaisiin. Kyse on urakka- ja hankintasopimuksista päättämisen pohjaksi annettavista tiedoista.

*Isännöintiliitto* ehdottaa, että rakentamisvaiheen päätöksentekomenettelyä koskeva 29 § muutettaisiin kattamaan myös merkittävät laadulliset (ei-kustannuksia aiheuttavat) muutokset.

*Isännöintiliitto* ehdottaa, että lain 30 §:ssä säädettäisiin vakuuden asettamisvelvollisuudesta myös merkittävien osakkaiden tilaamien lisätöiden turvaksi. *Isännöintiliitto* ehdottaa myös, että lakiin otetaan vakuuden asettamispykälän lisäksi säännös urakoitsijan vastuusta.


*Kiinteistöliitto* pitää ehdotettuja säännöksiä lakisääteisistä urakkavakuutuksista erittäin tärkeänä.

*RT* pitää äärimmäisen tärkeänä, että lainsäädännössä tai sen perusteluissa selkeästi määritellään, mikä taho on viimekädessä vastuussa siitä, että urakkasopimukseen sisällytetään lain edellyttämät vakuusehdot. *RT* katsoo, että urakkasopimusta koskevan tarjouspyynnön tekijä on velvollinen huolehtimaan vakuusjärjestelyjen sisällyttämisestä sopimukseen. *RT* kiinnittää huomiota 30 §:n mukaisten vakuuksien osalta myös siihen, että mietintö on ristiriitainen arvonlisäveron osuuden sisällyttämisestä urakkahintaan, kun rakentamisvaiheen jälkeisen vakuuden osalta ei ole mainintaa arvonlisäverosta.

*Conect Oy* katsoo, että lakiesityksen jälkeen ryhmärakennuttamiskohteiden urakoinnista kiinnostuneita tuskin olisi lainkaan. *Conect Oy* katsoo jääneen perustelematta, minkä vuoksi urakoitsija ottaisi grynderirakentamista kovemmat vastuut eikä kuitenkaan saisi grynderikohteen etuja.

## 4.2 Asuntomarkkinointiasetus

*Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry ja RT* toteavat lausunnoissaan nimenomaisesti pitävänsä asuntomarkkinointiasetuksen muutosehdotuksia kannattavina. Useissa lausunnoissa nostetaan esille hinnan ja pinta-alan ilmoittamiseen liittyvät muutosehdotukset, joita pidetään erityisen tarpeellisina. *KKV:lla* ei ole ehdotettuihin tarkistuksiin huomautettavaa.



*Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry* toivoo, että vähintäänkin asetuksen perustelumuis-tiossa todettaisiin, että asuinhuoneen määrittelyssä noudatetaan sitä lainsäädäntöön ja rakentamismääräyksiin liittyvää asuinhuoneen määritelmää, jota on sovellettu kyseisen rakennuksen tai tilan rakennusluvan hakemishetkellä.

*RT* katsoo, että työryhmän ehdotuksen sanamuoto on huoneiston pinta-alan merkitsemistä koskevin osin hieman epäselvä ja kysyy, onko kuitenkin tarkoitus ilmoittaa tai esitteessä mainita jokin pinta-ala myös sellaisista asunnoista, joiden osalta ei yhtiöjär-jestyksessä ole mainittu pinta-alaa.

*Conect Oy* katsoo, että asuntomarkkinointiasetuksen soveltaminen ryhmärakennuttami-seen miltei osin tullee lopettamaan ryhmärakennuttamisen Suomessa.



## 5 Ehdotusten vaikutuksista

*Työ- ja elinkeinoministeriö* lausuu työryhmän mietinnön yritysvaikutusarviosta, että siinä voitaisiin pyrkiä tuomaan esille arvioitu ryhmärakennuttamiskonsulttien määrä. Lisäksi sen tunnistaminen, onko ryhmärakennuskonsultointi yritysten pääelinkeino vai sivutoimi voisi osaltaan valottaa alan kehitystä. *Työ- ja elinkeinoministeriön* mukaan esityksessä on hyvin kuvattu konsulteille aiheutuvat muutokset ja niiden mahdolliset vaikutukset. Konsultille aiheutuvia vaikutuksia voitaisiin selkeyttää ryhmittelemällä ne oheisen kaltaisesti: ”Hallinnollisia kustannuksia rakennuttajakonsulteille syntyy muun muassa osallistumismaksusta laadittavasta asiakirjasta, tiedonantovelvoitteiden noudattamisesta sekä vastuuvakuutuksen ottamisesta. Lisätehtäviin ei liity vuosittaista ilmoittamista, vaan ne kohdistuvat pelkästään hankkeisiin, joihin konsultti on päättänyt ryhtyä. Vastuu virheistä sekä palkkion suuruuteen liittävä sääntely saattaa lisätä elinkeinotoimintaan liittyviä riskejä sekä vaikuttaa hinnan määräytymiseen markkinaehtoisesti.”

*KKV:n* mukaan voidaan olettaa, että säädöspohjan selkiytyminen sekä kuluttajien että rahoittajatahojen silmissä on omiaan jatkossa jossain määrin lisäämään ryhmärakennuttamisen suosiota, mutta se jäänee jatkossakin suhteellisen pienelle asunnonhankkijajoukolle tarjolla olevaksi vaihtoehdoksi.

*Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto* katsoo, että ehdotuksen vaikutukset on kuvattu hyvin työryhmän mietinnössä ja että ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäminen aluehallintovirastossa tulisi odotettavasti olemaan suhteellisen harvinaista, eikä vaadi siksi paljoa voimavaroja.

*Helsingin kaupunki* toteaa, että esitetyt uudistukset ovat toisaalta ryhmärakennuttamishankkeiden kannalta tarpeellisia ja perusteltuja, mutta toisaalta ne johtavat ryhmärakennuttajakonsulttien ja yhtiömuotoisissa hankkeissa urakoitsijoiden velvoitteiden ja kustannusten lisääntymiseen sekä samalla mitä ilmeisimmin myös niiden perimien palkkioiden kasvamiseen. Tämä lisää ryhmärakennuttamisen kustannuksia. Lisäksi esitetyt uudistukset voivat johtaa siihen, että kiinnostus ryhmärakennuttajakonsulttina toimimiseen vähenee ja osa pienemmistä konsulteista poistuu markkinoilta.

*FK* yhtyy mietinnön arvioon lainsäädännön vaikutuksista. Ryhmärakennuttamiselle lainsäädännöllä luotavat pelisäännöt helpottavat omalta osaltaan myös hankkeiden rahoittamista. *FK* kuitenkin toteaa, että ehdotetut säännökset eivät sellaisenaan tarkoita, että lain voimaantulon jälkeen ryhmärakennuttamishankkeet saisivat automaattisesti rahoitusta. Rahoittajan päätöksiin vaikuttaa aina usea tekijä ja sen oma luottopolitiikka

*Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n* mukaan uusi laki parantaisi ryhmärakennuttamishankkeiden ja niihin ryhtyvien mahdollisuuksia lainansaantiin, helpottaisi ryhmärakennuttamiskohteiden edelleen myyntiä sekä todennäköisesti aikaansaisi jonkinlaista kustannustason nousua ryhmärakennuttamishankkeissa. Lain positiiviset vaikutukset olisivat kuitenkin niin isoja, että kustannustason nousu on hyväksyttävissä

---

*RT* toteaa, että vakuusjärjestelyjä koskevat ehdotukset lisäävät urakkakustannuksia.

*Kiinteistöliitto* ennakoi, että osa ryhmärakennuttamiseen liittyviä palveluja tarjoavista tahoista ja urakoitsijoista joutuu lakimuutoksen johdosta organisoimaan toimintaansa uudelleen. Tämä seikka voi myös johtaa ainakin hetkellisesti siihen, ettei markkinoilta ole saatavilla tarvittavaa konsulttipalvelua tai rakennusurakointia. *Kiinteistöliiton* mukaan tiukemmat edellytykset turvaavat kuitenkin parhaiten kaikkien toimijoiden oikeusasemaa ja ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä pitkällä tähtäimellä ja parantavat mahdollisuuksia saada rahoitusta ryhmärakennuttamishankkeisiin. *Kiinteistöliitto* katsoo ennakoitavissa olevan, että vakuuksien vapauttamiseen liittyviä erimielisyyksiä tulee esiintymään yleisissä tuomioistuimissa ja kuluttajariitalautakunnassa.

*Conect Oy* katsoo, että toteutuessaan esitetty laki tekee ryhmärakennuttamisen hyvin vaikeaksi, jollei mahdottomaksi. Vaihtoehtoisesti lainsäädäntö nostaa ryhmärakennuttamisen hinnan ns. grynderituotannon tasolle.

---

## 6 Muita huomioita

*Ympäristöministeriö* tuo esille, että lakiesityksen valmistelussa olisi hyvä kuulla jotakin asumisoikeusyhdistystä.

*KKV* toteaa, että lain perusteluissa saattaisi olla tarpeen vielä yksityiskohtaisemmin avata sitä, miltä osin kuluttajansuojaan sisältyvät riidanratkaisukeinot ovat ryhmärakennuttamishankkeeseen ryhtyvän käytettävissä.

*Ryhmärakennuttajat* toivoo, että ryhmärakennuttamislaki tulisi voimaan mahdollisimman pian.

*Omakotiliitto* katsoo, että lain soveltamisalan ulkopuolelle jäävien pienten hankkeiden osallistujien oikeusturvasta tulee myös huolehtia esimerkiksi luomalla heitä varten oma vapaaehtoinen toimintamalli, joka perustuu ryhmärakennuttamislain sisältöön.

## LIITE

Ryhmärakennuttamistyöryhmän laatimasta mietinnöstä pyydettiin lausuntoa seuraavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä:<sup>1</sup>

työ- ja elinkeinoministeriö  
ympäristöministeriö

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA(\*)  
Itä-Suomen aluehallintovirasto(\*)  
Etelä-Suomen aluehallintovirasto  
Kilpailu- ja kuluttajavirasto / kuluttaja-asiamies  
kuluttajariitalautakunta(\*)  
Lapin aluehallintovirasto  
Lounais-Suomen aluehallintovirasto  
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto  
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto(\*)

Helsingin kaupunki

Arkkitehtitoimistojen Liitto ATL ry(\*)  
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry(\*)  
Elinkeinoelämän Keskusliitto EK(\*)  
Finanssialan Keskusliitto ry  
Keskuskauppakamari(\*)  
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry  
Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry(\*)  
Rakennusteollisuus RT ry  
Ryhmärakennuttajat ry  
Suomen Kiinteistöliitto ry  
Suomen Omakotiliitto ry  
Suomen Yrittäjät ry  
Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry(\*)  
Vuokralaiset VKL ry(\*)

Conect Oy

### **Lisäksi lausunnon antoi seuraava taho:**

Suomen Isännöintiliitto ry

---

<sup>1</sup> (\*):llä merkityiltä ei saatu lausuntoa





OIKEUSMINISTERIÖ  
JUSTITIEMINISTERIET

ISSN-L 1798-7105  
ISBN 978-952-259-392-4 (PDF)

Oikeusministeriö  
PL 25  
00023 VALTIONEUVOSTO  
[www.oikeusministerio.fi](http://www.oikeusministerio.fi)

Justitieministeriet  
PB 25  
00023 STATSRÅDET  
[www.oikeusministerio.fi](http://www.oikeusministerio.fi)