

Hallituksen esitys eduskunnalle ryhmärakennuttamislainsäädännön muuttamisesta sekä laeiksi asuntokauppalain 2 ja 7 luvun ja kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttamislaki sekä muutettavaksi asuntokauppalakia ja kuluttajariitalautakunnasta annettua lakia. Ehdotetulla lailla 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. Merkitystä ei olisi sillä, onko hankkeessa mukana ryhmärakennuttajakonsultti vai ei. Laki ei koskisi pienimuotoisia, enintään kolmen asunnon rakennuttamishankkeita eikä hankkeita, joissa rakennutetaan asumisoikeusasuntoja.

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 kerä-

tä markkinointivaiheessa tehtävän varauksen vakuudeksi.

Laissa säädettäisiin ryhmärakennuttajakonsultin tiedonantovelvoitteista ennen konsulttisopimuksen tekemistä, varsinaisen konsulttisopimuksen tekemiseen liittyvistä seikoista, konsultin ammattitaito- ja huolellisuusvaatimuksesta sekä konsultin palkkiosta. Lisäksi säädettäisiin konsultin suorituksessa olevasta virheestä ja suorituksen viivästyttämisestä sekä näiden seuraamuksista. Hankkeeseen osallistuvien taloudelliseksi turvaksi edellytettäisiin myös, että konsultilla on vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän on lain mukaan vastuussa. Vastuuvakuutuksen korvauspiiristä voitaisiin kuitenkin sulkea pois tietyntyyppisiä vahinkoja.

Itse ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta tehtävään sopimukseen, jonka hankkeeseen osallistuvat keskenään tekevät, sekä urakka- ja muihin hankintasopimuksiin liittyvät säännökset eroaisivat sisällöltään siitä riippuen, onko kyse asuntoyhteisömuotoisesta vai kiinteistömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta. Asuntoyhteisömuotoisten ryhmärakennuttamishankkeiden, joissa erityisesti on esiintynyt vaikeuksia saada hankkeille rakentamisaikana rahoitusta, osalta säädettäisiin, että tietyt ryhmärakennuttamista ja asuntoyhteisöä koskevat asiakirjat olisi luovutettava ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä säilytettäväksi joko yhteisöä luotettavalle pankille tai, jos luottoa ei hankita, aluehallintovirastoon. Samoin asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa edellytettäisiin, että urakoitsijat asettavat laissa säädetyt vaatimukset täyttävät rakentamisaikavaiheen ja rakentamisaikavaiheen jälkeiset vakuudet.

Lakien on tarkoitus tulla voimaan noin kuuden kuukauden kuluttua niiden hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	4
1 JOHDANTO.....	4
2 NYKYTILA.....	4
2.1 Yleistä.....	4
2.2 Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi.....	4
2.3 Ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen.....	5
2.4 Kansainvälinen kehitys ja ulkomainen lainsäädäntö.....	6
3 NYKYTILAN ARVIOINTI.....	6
4 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	7
4.1 Yleistä.....	7
4.2 Ryhmärakennuttamislain soveltamisala.....	7
4.3 Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi.....	8
4.4 Ryhmärakennuttajakonsulttipalvelua koskeva sääntely.....	9
4.5 Ryhmärakennuttamissopimus.....	10
4.6 Ryhmärakennuttamisasiakirjat asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeis- sa.....	10
4.7 Urakka- ja muut hankintasopimukset.....	11
5 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	12
5.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset ja vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	12
5.2 Taloudelliset vaikutukset.....	12
6 ASIAN VALMISTELU.....	13
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	15
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	15
1.1 Ryhmärakennuttamislaki.....	15
1 luku Yleiset säännökset.....	15
2 luku Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi.....	17
3 luku Ryhmärakennuttajakonsultti.....	21
4 luku Muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavia ryhmärakennuttamis- hankkeita koskevat erityissäännökset.....	28
5 luku Asuntoyhteisömuotoista ryhmärakennuttamista koskevat erityissäännök- set.....	32
1.2 Asuntokauppalaki.....	40
2 luku Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa.....	40
7 luku Erinäiset säännökset.....	41
1.3 Laki kuluttajariitalautakunnasta.....	41
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET.....	41
3 VOIMAANTULO.....	42
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....	42
LAKIEHDOTUKSET.....	44
1. Ryhmärakennuttamislaki.....	44
2. Laki asuntokauppalain 2 ja 7 luvun muuttamisesta.....	55
3. Laki kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:n muuttamisesta.....	56
LIITE.....	57
RINNAKKAISTEKSTIT.....	57
2. Laki asuntokauppalain 2 ja 7 luvun muuttamisesta.....	57

3. Laki kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:n muuttamisesta.....	59
LIITE	60
ASETUSLUONNOS	60
Oikeusministeriön asetus ryhmärakennuttamisasiakirjoista.....	60

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

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). Myös uusi, pääministeri Alexander Stubbin hallitus toteuttaa aikaisemman hallituksen ohjelmaa (Pääministeri Alexander Stubbin hallituksen hallitusohjelma 24.6.2014, s. 1).

Ryhmärakennuttamisella ei ole virallista määritelmää, eikä käsite ole muutoinkaan vakiintunut. 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 varamalla 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 uu-

disrakentamisesta, 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.

2 Nykytila

2.1 Yleistä

Tunnusomaista ryhmärakennuttamishankkeille on, että hankkeeseen osallistuvat eivät osta asuntoa eivätkä he siten saa suojakseen asunnon tai asuinkiinteistön ostajan suojaksi laadittuja asuntokauppalaan 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.

2.2 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 kulu-tushyödykkeeseen liittyvän päätöksen, jota hän ei ilman annettuja tietoja olisi tehnyt. To-

tuudenvastaiset 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 asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001; *asuntomarkkinointiasetus*) säännökset tiedoista, jotka on annettava asuntoa koskevassa ilmoituksessa tai esitteessä. Tosi-asiallinen 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 asuntokauppalaisia 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. 52). Rakennuttajakonsulttien toiminta on heidän hankkiessaan perustajaosakkaita hyvin samankaltaista kuin kiinteistönvälittäjän toiminta, sillä keskeistä kiinteistönvälittäjän toiminnassa on sopimuksen osapuolten saataminen kosketuksiin toistensa kanssa sopi-

muksen aikaansaamiseksi. Ei olekaan pois suljettua, että rakennuttajakonsulttien toiminta olisi rangaistavaa asuntokauppalain rangaistussäännöksen nojalla.

2.3 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 tarvan 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 rakennuskohteen vastaanottamisesta sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovittuun laadun varmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanototarkastuksessa eikä takuuajana. 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 ylei-

siä 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 tai KSE 2013) 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. Vastuu päättyy uusien KSE 2013 -ehtojen mukaan kahden vuoden kuluttua suunnittelukohteen valmistumisesta, jollei kyse ole tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta, kun se aikaisempien KSE 1995 -ehtojen mukaan päättyi jo vuoden kuluttua. Uusissa ehdoissa on lisätty myös tilaajan vastuuta ottamalla ehtoihin muun muassa tilaajaa koskeva viivästyssakkomääräys.

2.4 Kansainvälinen kehitys ja ulkomainen lainsäädäntö

Kansainvälisesti ryhmärakennuttaminen on tiettävästi 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.

3 Nykytilan arviointi

Nykymuotoinen ryhmärakennuttaminen on uudehko ilmiö, eikä sitä ole sen johdosta otettu huomioon asumiseen liittyvää lainsäädäntöä laadittaessa. Onkin syntynyt tulkinta-epäselvyyksiä erityisesti siitä, sovelletaanko eräitä asuntokauppalain säännöksiä sellaisiin asuntoyhteisömuotoisiin ryhmärakennuttamishankkeisiin, jotka ovat käynnistyneet rakennuttajakonsultin aloitteesta. Koska ryhmärakennuttamishankkeita on ollut vasta pienehkö määrä ja vain muutamat niistä on ehditty saada päätökseen, ei ole muotoutunut myöskään käytännössä vakiintuneita toimintatapoja, joiden mukaisesti ryhmärakennuttamishankkeita toteutettaisiin.

Ryhmärakennuttamiseen voi sisältyä monia etuja verrattuna asunnon ostamiseen. Ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvalla on yleensä suurempi mahdollisuus vaikuttaa asuntonsa ja mahdollisten yhteiskäytössä olevien tilojen rakentamista koskeviin ratkaisuihin kuin keskimääräisellä uuden asunnon ostajalla. Tällä tavoin asunnon saattaa myös saada tavanomaista markkinahintaa edullisemmin. Pientalon omatoimirakennuttamiseen verrattuna etuna on myös se, että ryhmärakennuttaminen voi olla rakennuttajalle vaivattomampaa käytettävien asiantuntijapalveluiden johdosta.

Toisaalta asunnon ryhmärakennuttamisella hankkivan asema on monessa suhteessa epäedullisempi 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 teknisesti toteudu suunnitellulla tavalla. Ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole tahoja, jolla olisi suhteessa rakennuttajiin asuntokauppalain 4 luvun mukainen myyjän vastuu valmiista asunnoista. YSEn mukainen urakoitsijan vastuu on rajoitetumpi kuin asuntokauppalain 4 luvun mukainen myyjän vastuu eikä YSEssä myöskään edellytetä urakoitsijalta vakuuden asettamista suorituskyvyttömyytensä varalta. Ryhmärakennuttamishankkeeseen sitoutuneella ei ole myöskään samankaltaista mahdollisuutta vetäytyä hankkeesta kuin rakentamisvaiheessa uuden asunnon ostajalla asuntokauppalain mukaan 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. Erityisesti vaikeuksia on ilmennyt haettaessa lainaa asunto-osakeyhtiön nimissä, ja myös yksittäiset osakkaat ovat tiettävästi saaneet lai-

naa 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.

4 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

4.1 Yleistä

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi ryhmärakennuttamislaki. Omaa lakia ryhmärakennuttamisesta asuntokauppalain muuttamisen sijaan on päädytty ehdottamaan, 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 turvaa-

malla 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 ryhmärakennuttamislaissa 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 ostajan-suojasäännösten rikkomiseen.

4.2 Ryhmärakennuttamislain soveltamisala

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

nollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenelleen.

Käytännössä voi syntyä tilanteita, joissa olisi mielekäästä 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 ryhmärakennuttamislaisissa tarkoitettuna 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, tuleeeko 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. Soveltamisalajajausta harkittaessa on pidetty vertailukohana ostajan suojaa rakentamisvaiheessa koskevaa asuntokauppalaain 2 lukua, jonka soveltamisalasta on suljettu pois yhteensä enintään kolmen asunnon hankkeet, paitsi jos kysy-

myksessä on asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta.

Lain soveltamisalasta ehdotetaan suljettavaksi pois myös sellaiset hankkeet, joissa rakennutetaan asumisoikeusasuntoja. Asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen ei liity vastaavia tulkintaongelmia kuin tavanomaisiin asunto-osakeyhtiömuotoisiin hankkeisiin, sillä asuntokauppalakia ei sovelleta asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitetun asumisoikeuden luovuttamiseen eikä siten mahdollisen konsultin toiminta ryhmän kokoamiseksi voi tulla asuntokauppalaain 7 luvun 5 §:n 2 momentin 3 kohdan kriminalisointisäännöksen piiriin. Tiedossa ei ole myöskään, että asumisoikeusasuntohankkeiden rahoittamiseen olisi liittynyt vastaavia ongelmia kuin tavanomaisiin asunto-osakeyhtiömuotoisiin hankkeisiin. Toisaalta asumisoikeusasuntoja koskeva lainsäädäntö sisältää eräitä säännöksiä, jotka olisivat vaikeasti yhteen sovitettavissa ehdotetun ryhmärakennuttamislain säännösten kanssa. Perusteltuna pidetäänkin, että ainakaan tässä vaiheessa ryhmärakennuttamislakia ei sovellettaisi asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen, vaan niitä koskeva sääntely jäisi ennalleen.

On tärkeää, ettei ryhmärakennuttamislakia voida käyttää asuntokauppalaain 2 luvun ostajansuojasäännösten kiertämiseen. Tämän johdosta ehdotetaan säädettäväksi, että ryhmärakennuttamislakia ei sovelleta sellaisissa asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa, joissa asuntokauppalaissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja eli asuntoja ammattimaisesti myyvä tai tarjoava taho merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asunnon hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheessa.

4.3 Ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi

Ryhmärakennuttamislaisissa 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 tar-

koitus 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 asunto markkinointiasetuksen säännösten kanssa. Toisin kuin asuntomarkkinointiasetus, ehdotetun lain markkinointia koskeva sääntely ei koski kuitenkaan yksinomaan elinkeinonharjoittajia heidän markkinoidessaan ryhmärakennuttamishanketta kuluttajille, vaan sääntely tulisi sovellettavaksi myös esimerkiksi silloin, kun yleishyödyllinen yhdistys markkinoi hanketta yksityishenkilöille. Ehdotetut tiedonantovelvoitteet koskisivat ryhmärakennuttamishankkeen markkinointia ennen rakentamisaikaa päättyneistä. Rakentamisaikaa koskevan sääntelyn sovellettavaksi asunto markkinointiasetuksen säännöksiä.

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 käynnistämisaikavaiheessa 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. Osallistumismaksujen enimmäismääriä voitaisiin tarkistaa oikeusministeriön asetuksen rahantarvon muutosta vastaavasti.

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, perikö osallistumismaksun elinkeinonharjoittaja, yleishyödyllinen yhdistys vai joku muu taho.

4.4 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 viivästyksestä sekä näiden seuraamuksista ehdotetaan säädettäväksi laissa nimenomaisesti. Ehdotettu sääntely vastaa palveluja koskevia kuluttajaoikeudellisia säännöksiä, 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 säädetty edellytykset muun muassa vakuutusmäärästä ja vastuuajasta. Vakuutuksen ottamisen 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 vakuutussovimuslain (543/1994) mukaan vahinkoa kärsineellä on oikeus vaatia korvausta suoraan vakuutusyhtiöltä silloin, kun vastuuvakuutuksen ottaminen on perustunut lakiin. Toisaalta on otettava huomioon, että vakuutus- turva ei olisi rajoitukseton. Tavanomaisesti vakuutusmäärä tultaneen rajoittamaan olisi edellytettävyyden vähimmäismäärään eli kolme kertaa palkkion suuruiseen määrään. Tietyn- tyypiset vahingot voitaisiin myös sulkea pois vakuutuksen korvauspiiristä. Lisäksi hankkeeseen osallistuvat eivät luonnollisesti saisi hyväkseen vastuuvakuutuksen mukaista turvaa tapauksissa, joissa ryhmärakennutta- jakonsultti ei vakuuttamisvelvollisuuden lai- minlyöntiä koskevasta rangaistussäännöksestä huolimatta ole ottanut vakuutusta. Toisaalta on syytä huomata, että vakuutus- turvan rajoituksista tai jopa sen puuttumisesta huoli- matta ryhmärakennuttajakonsultti vastaa vii- västyneestä tai virheellisestä suorituksesta ti- laajalle aiheutuvasta vahingosta lain säännös- ten mukaisesti.

4.5 Ryhmärakennuttamissopimus

Laissa säädettäisiin tiedoista, jotka ryhmä- rakennuttajakonsultin tulee antaa ennen ryhmä- rakennuttamissopimuksen tekemistä tilaa- jille tai asuntoyhteisömuotoisessa ryhmä- rakennuttamisessa tuleville osakkaille tai jäse- nille. Koska tiedonantovelvollisuus olisi kon- sultilla, sääntely tulisi sovellettavaksi vain hankkeissa, joissa on mukana konsultti jo ennen ryhmärakennuttamissopimuksen te- kemistä. Rajaus on tarpeen, koska muissa hankkeissa ei ole tahoa, jolle tiedonantovel- vollisuus olisi luontevasti asetettavissa. Läh- tökohtaisesti hanke on toteutettava ennako-

tietojen mukaisesti, elleivät osapuolet toisin sovi.

Esityksen mukaan ryhmärakennuttamis- laissa säädettäisiin myös seikoista, jotka tulee mainita itse ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista koskevassa sopimuksessa eli niin sanotussa ryhmärakennuttamissopimuk- sessa. Tällaisia olisivat muun muassa tiedot sopimusosapuolista, hankkeesta ja sen suun- nitellusta aikataulusta sekä selvitykset hank- keen kustannuksista. Niin ennakkotietoja kuin sopimuksen sisältöä koskevia säännök- siä pidetään tarpeellisina ennen muuta siksi, että osapuolten sitoutuessa ryhmärakennut- tamishankkeeseen heidän tulee tietää, minkä- laisia taloudellisia velvoitteita hankkeesta seuraa. Erityisesti sopimuksen sisältöä kos- kevan sääntelyn tarkoituksena on pyrkiä huo- lehtimaan myös siitä, että osapuolet sopivat jo ennakkolta hankkeen kannalta keskeisistä seikoista, joista sopimatta jättäminen on omi- aan aiheuttamaan myöhemmin riitaisuuksia. Tämä on tärkeää erityisesti siksi, että riski hankkeen toteutumisesta suunnitelmien mu- kaisesti on hankkeeseen osallistuvilla itsel- lään, ja myös hankkeesta vetäytyminen ryh- märakennuttamissopimuksen tekemisen jäl- keen voi olla hankalaa.

Sääntely olisi jossain määrin eriytettyä riippuen siitä, onko kyse asuntoyhteisömuo- toisesta vai muussa muodossa toteutettavasta hankkeesta. Tämä johtuu siitä, että yhteisö- muotoisiin hankkeisiin liittyy tiettyjä erityis- piirteitä, jotka eivät aktualisoidu muissa hankkeissa. Tällaisia ovat esimerkiksi yhtei- sön edustamiseen, rahoitukseen ja maksu- valmiuden turvaamiseen liittyvät seikat.

4.6 Ryhmärakennuttamisasiakirjat asuntoyhteisömuotoisissa ryhmä- rakennuttamishankkeissa

Esityksen mukaan asuntoyhteisömuotois- sa ryhmärakennuttamishankkeissa konsultin on huolehdittava siitä, että tietyt rakentamis- hanketta ja asuntoyhteisöä koskevat asiakirjat eli niin sanotut ryhmärakennuttamisasiakirjat luovutetaan säilytettäväksi joko yhteisöä luo- tottavaan pankkiin tai, jos luottoa ei hankita, aluehallintovirastoon. Pääsäännön mukaan tämän tulisi tapahtua ennen ryhmärakennut- tamissopimuksen 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 asuntokauppalaan mukaista turva-asiakirjoja koskevaa sääntelyä. Periaatteellisenä erona olisi kuitenkin se, että kun asuntokauppalaissa 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 pyritäisi samalla tavoin suojaamaan asunnonhankkijan oikeudellista ja taloudellista asemaa kuin asuntokauppalaan 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 rahoituspäätösten 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.

4.7 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 ryhmärakennuttamisopimuksessa 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 asuntokauppalaan 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 asuntokauppalaan mukaiseen järjestelmään olisi puolestaan ennen muuta se, että suori-

tuskyvyttömyysvakuuden asettamista ei ryhmärakennuttamislain mukaisissa hankkeissa edellytetä. Suorituskyvyttömyysvakuus ei tule ryhmärakennuttamishankkeissa kyseeseen, koska ensinnäkään hankkeissa ei ole luontevasti yhtä tahoja, 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.

5 Esityksen vaikutukset

5.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset ja vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ryhmärakennuttamishankkeet ovat kuulleet 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 asuntokauppalaan soveltumiseen 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 ilmennet ongelmat ja siten tilanteet, joissa säilyttämis-

velvollisuus voisi koskea aluehallintovirastoja, vähenevät lain säätämisen myötä. Esityksen vaikutus aluehallintovirastojen tehtäviin arvioidaan kokonaisuudessaan niin vähäiseksi, ettei voimavarojen lisääminen ole tarpeen. Aluehallintoviraston oikeudesta periä maksu tehtäviensä suorittamisesta säädettäisiin 1. lakiehdotuksen 27 §:ssä.

Esityksen mukaan kuluttajariitalautakunnan toimivaltaa laajennettaisiin koskemaan myös ryhmärakennuttamislaisissa tarkoitettun vakuuden vapauttamista koskevia asioita. Asuntokauppalaan 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 asuntokauppalaan mukaisten hankkeiden lukumäärä, toimivallan laajenuksen 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 asuntokauppalaan mukaan, yksittäisillä osakkailta tai jäsenillä. Toisaalta yhtä hanketta kohti vakuuksia voi olla useampia, kun asuntokauppalaan mukaisissa hankkeissa vakuudenasettamisvelvollisuus on vain perustajasaakkaalla.

5.2 Taloudelliset vaikutukset

Ehdotetulla lainsäädännöllä turvattaisiin ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneiden oikeus saada nykyistä kattavammin tietoa ryhmärakennuttamishankkeista sekä oikeudellisesta asemastaan tällaisissa hankkeissa, mikä 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 2.2 jaksossa todetu in tavoin on syntynyt erityisesti siitä, onko ryhmärakennuttajakonsultin suorittama asuntoyhteisömuotoisen ryhmärakennuttamishankkeen markkinointi kuluttajille asuntokauppalaan rangaistussään-

nöksen 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. Tietävästi tähän mennessä vain harvalukuinen määrä tahoja on toiminut konsulttina ryhmärakennuttamishankkeissa, mutta hankkeiden yleistymisen ja sääntelyn oikeusvarmuutta lisäävän vaikutuksen johdosta kiinnostus ryhmärakennuttajakonsulttien tehtäviä kohtaan saattaa kasvaa. Toisaalta erityisesti tiedonantovelvoitteita, virhettä ja viivästystä, pakollista vastuuvakuutusta sekä osallistumismaksujen käyttämistä ja konsulttipalkkion erääntymistä koskeva sääntely lisääisi konsulttien velvoitteita ja riskejä sekä aiheuttaisi näille 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 4 jaksossa (Suhde perustuslakiin ja sääätämisyjärjestys).

Konsulttien lisääntyvät kustannukset saattavat johtaa myös siihen, että niiden palveluistaan perimät hinnat nousevat. Sama koskee niitä asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa mukana olevia urakoitsijoita, joiden tulisi jatkossa asettaa YSEn mukaisia ehtoja suurempi vakuusurakkasopimuksen 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 jäsenllympää 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 4.6 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 27 §:ssä.

6 Asian valmistelu

Oikeusministeriössä laadittiin syksyllä 2011 muistio asuntokauppalaan uudistamistärkeistä 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 asuntokauppalaan tarkistamiseksi.

Oikeusministeriö asetti tammikuussa 2013 työryhmän valmistelemaan ryhmärakennuttamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Työryhmän tehtävänä oli valmistella tarpeelliseksi katsomansa ehdotukset ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi siten, että asuntokauppalaan säännösten soveltaminen ryhmärakennuttamistoiminnassa on selkeää ja että ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien tahojen oikeusasema on asianmukaisesti turvattu. Työryhmässä olivat edustettuina oikeusministeriö, ympäristöministeriö, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Finans-

sialan 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. Ryhmärakennuttamistyöryhmän mietintö (oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 12/2014) valmistui maaliskuussa 2014.

Oikeusministeriö pyysi mietinnöstä lausuntoa 27 viranomaiselta ja yhteisöltä. Näistä lausunnon antoi 16 tahoja. Lisäksi lausunnon antoi yksi muu taho. Lausunnoista on laadittu oikeusministeriössä tiivistelmä (Oikeusministeriön mietintöjä ja lausuntoja 36/2014).

Lausunnonantajat suhtautuivat yhtä lukuun ottamatta lähtökohtaisesti myönteisesti työryhmän ehdotuksiin ja pitivät niitä tarpeellisina ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi sekä ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellisen aseman selkeyttämiseksi. Lausunnonantajat esittivät yksityiskohtaisia kommentteja ja muutosehdotuksia ehdotetun ryhmärakennuttamislain useisiin säännöksiin, mutta lausuntopalautteesta ei noussut esille yhtään keskeistä kysymystä, josta lausunnonantajilla olisi laajemmin ollut keskenään tai työryhmän kanssa erilaiset näkemykset.

Ryhmärakennuttamislain peruslähtökohtia ei ole esityksen jatkovalmistelussa pidetty perusteltuna muuttama, mutta yksityiskohtiin on tehty useilta osin muutoksia. Soveltamisalaan liittyvistä muutoksista voidaan mainita ensinnäkin asumisoikeusasuntohankkeiden rajaaminen pois lain soveltamisalasta. Rajaamisen syytä selvitetään edellä 4.2 jaksossa. Lain soveltamisalasta on jatkovalmistelussa suljettu pois myös sellaiset hankkeet, joissa asuntokauppalaissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja omistaa asunnon hallintaan oi-

keuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheessa. Näin pyritään estämään se, että ryhmärakennuttamislakia voitaisiin käyttää asuntokauppalaan rakentamisvaihetta koskevien ostajansuojasäännösten kiertämiseen.

Aineellisten säännösten osalta merkittävimpänä voidaan mainita konsultin pakollista vastuuvakuutusta koskevien säännösten muuttaminen siten, että konsultin suorituksen viivästymisestä aiheutuvat vahingot voidaan sulkea pois vakuutuksen korvauspiiristä. Kyseisen kaltainen rajoitusehto on tavanomainen nykyisin tarjolla olevissa konsulttitoiminnan vastuuvakuutuksissa, ja sen salliminen on omiaan edistämään vakuutuksen saatavuutta ja vaikuttamaan alentavasti vakuutuksen hinnoitteluun.

Ryhmärakennuttajien taloudellisen turvan edesauttamiseksi on sitä vastoin pidetty perusteltuna säilyttää vastuuvakuutus pakollisena. Esityksen jatkovalmistelussa lain soveltamisalaa ei ole myöskään laajennettu siten, että laki koskisi myös pienimuotoisempia pientalojen korjausrakentamishankkeita. Tällaista laajennusta on tarkoituksenmukaisempi arvioida vasta sen jälkeen, kun saadaan kokemusta lain säännösten toimivuudesta uudisrakentamisessa ja siihen verrattavassa rakkaammassa korjausrakentamisessa. Samoin ei ole toteutettu eräitä sellaisia lausunnonantajien ehdotuksia, joilla lisättäisiin ryhmärakennuttamisen kustannuksia, kuten ehdotusta siitä, että hankkeeseen osallistuville annettavien kustannusarvioiden tulisi olla ulkopuolisen riippumattoman kustannusarvioitsijan antamia.

Lausuntojen perusteella esitykseen tehdyistä muutoksista on järjestetty oikeusministeriössä keskustelutilaisuus syyskuussa 2014. Keskustelutilaisuudessa esitettiin huolia erityisesti ryhmärakennuttajakonsultin vastuuvakuutuksen saatavuudesta. Tämän johdosta lain siirtymäaika on pidennetty työryhmämietinnössä ehdotetusta kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 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 muutusrakentamisesta 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 muutusrakentamisesta, 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 soveltamisen kannalta estettä ei kuitenkaan ole sille, että hankkeessa on mukana myös esimerkiksi yksittäisiä luonnollisia tai oikeushenkilöitä, jotka hankkivat asunnon sijoitustarkoitukses-

sa. 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 toteutettaneen 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. Selvytyden vuoksi voidaan todeta, että lain soveltamisalaan tuleminen ei

edellyttä, että konsultti olisi mukana hankkeessa jo alusta asti tai että hankkeessa ylipäänsä on konsultti.

2 §. Soveltamisalan rajoitukset. Pykälän 1 momentin 1 kohdassa 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.

Momentin 2 kohdan mukaan lain soveltamisalasta suljetaan pois hankkeet, joissa hankkeeseen osallistuvien henkilöiden oikeus asuntoon on tarkoitus perustua asumisoikeusasunnoista annetussa laissa tarkoitettuun asumisoikeusoppimukseen. Asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen sovellettaisiin jatkossakin yksinomaan niitä koskevaa erityislainsäädäntöä.

Momentin 3 kohdan mukaan soveltamisalasta suljetaan pois hankkeet, joissa asuntokauppalaissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja merkitsee tai muutoin omistaa asunnon hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheessa. Asuntokauppalain mukainen elinkeinonharjoittajan käsite on suppeampi kuin kuluttajansuojalain mukainen elinkeinonharjoittajan määritelmä. Asuntokauppalain mukaisena elinkeinonharjoittajana pidetään vain sellaista tahoa, joka toimii ammatillisesti asuntokaupan alalla (HE 14/1994 vp, s. 52). Asuntokaupan ammattilaisia ovat yleisperustelujen 2.2 jaksossa mainitun mukaisesti rakennusliikkeet, rakennuttajayritykset ja -yhteisöt sekä kiinteistönvälittäjät. Sitä vastoin kohdassa tarkoitettuja elinkeinonharjoittajia eivät yleensä olisi esimerkiksi yksityishenkilöt, jotka osallistuvat ryhmärakennuttamishankkeeseen sijoittajina vuokratukseen myöhemmin rakennutettavan asunnon.

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 edelly-

tyksenä 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 arkkitehtipiirustusten 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 hankkeesta merkittävästikin, mutta tyypillisesti konsultin tehtäviä ovat hankkeessa tarvittavien sopimusten valmisteleminen, urakoiden ja hankintojen kilpailuttaminen sekä rakennuttamisprojektin johtaminen ja sen etenemisen valvonta. Jos kyse on konsultialoitteisesta ryhmärakennuttamishankkeesta, konsultti huolehtii tyypillisesti myös muun muassa tontin varaamisesta sekä hankkeen markkinoinnista ja muista ryhmän koostamiseen 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 18 §:ssä ja asuntoyhteisömuodossa toteutettavien hankkeiden osalta puolestaan lain 22 §: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 si-

jaan esimerkiksi talopaketteja myyvä elinkeinonharjoittaja.

Pykälän 4 kohta sisältää rakentamisvaiheen määritelmän. Rakentamisvaiheen alkamisaikakohdan määrittelemistä ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska ehdotetussa laissa oikeusvaikutuksia liittyy yksinomaan rakentamisvaiheen päättymiseen. Ehdotetussa laissa rakentamisvaihe katsottaisiin päättyneeksi siinä vaiheessa, kun loppukatselmus rakennuttavassa kohteessa on toimitettu ja kaikki rakennuttavat rakennukset tai asunnot on hyväksytty käyttöön otettaviksi. Jos rakennukset tai asunnot valmistuvat eri aikoihin, loppukatselmus on siis tullut suorittaa hyväksytyksi 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 asuntokauppalaain 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 asuntosuuskuntaa.

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 sää-

dettäisiin 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 myyninedistämiskeinoja. Esimerkiksi ryhmärakennuttamishanketta koskeva lehti- ja verkoilmoittelu olisivat tässä laissa tarkoitettua markkinointia. Pykälässä säädetyt tiedot olisi annettava riippumatta siitä, harjoittaako markkinointia ryhmärakennuttajakonsultti, kiinteistönvälitysliike, muu elinkeinonharjoittaja, kaupunki tai esimerkiksi yhdistys, kuten asukasyhdistys. Tässä tarkoitettua markkinointia olisi myös perustetun asunto-osakeyhtiön tai sen yksittäisen osakkaan ilmoitus mahdollisuudesta osallistua hankkeeseen. Jos hanketta markkinoi kiinteistönvälitysliike, sovellettavaksi tulisivat myös kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) mukaiset tiedonantovelvoitteet.

Pykälän mukainen tiedonantovelvollisuus koskisi ryhmärakennuttamishankkeen markkinointia ennen rakentamisvaiheen päättymistä. Rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen tulisivat tapauksesta riippuen sovellettaviksi paitsi edellä mainitut kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain säännökset myös asuntomarkkinointiasetuksen säännökset.

Arvioitaessa sitä, ovatko pykälän mukaiset 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. Rakennuttajat kantavat viime kädessä riskin hankkeen teknises-

tä ja taloudellisesta onnistumisesta suunnitellulla tavalla.

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 rakennuspaikkoja 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 tarkoitettu toteuttamaan asuntoyhteisömuodossa vai muulla tavalla.

Pykälän 5 kohdan mukaan markkinoinnista tulisi käydä ilmi se, missä vaiheessa hankkeeseen sitoudutaan niin, ettei osallistuva henkilö voi enää seuraamuksesta siitä vetäytyä. Kohdassa tarkoitettu sitoutuminen hankkeeseen voisi tapahtua esimerkiksi ryhmärakennuttamissopimuksen allekirjoittamisella, merkitsemällä perustettavan yhtiön osakkeita taikka maksamalla osallistumismaksu, jos kyse on muusta kuin konsulttialoitteisesta ryhmärakennuttamishankkeesta. Pykälän 6 kohdan mukaan markkinoinnissa tulisi kertoa tiedot mahdollisesta ryhmärakennuttajakonsultista ja tarjottavan 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 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 vastaavatyypisten asuntojen tavanomaisesti. Tämän tiedon antamista pidetään tärkeänä, jotta hankkeeseen osallistumista harkitseva pystyy arvioimaan asunnon hankinnasta aiheutuvat todelliset kokonaiskustannukset ja valmistumisajan kohdan. 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, ryhmärakennuttamishanketta varten perustettu yhdistys tai kiinteistönvälitysliike. Selvyyden vuoksi voidaan todeta, että se seikka, että osallistumismaksu maksetaan pankkitilille, ei aseta pankille velvollisuutta laatia osallistumismaksua koskevaa asiakirjaa taikka huolehtia muista osallistumismaksuun liittyvistä velvoitteista.

Asiakirjasta tulisi ilmetä pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan perustiedot suunnitteilla olevasta ryhmärakennuttamishankkeesta ja sen käynnistämisen edellytyksistä. Perustiedoilla tarkoitetaan tietoja, joilla hankke 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 säädetäisiin 7 §:ssä, ja sääntely olisi tältä osin josain määrin erilaista siitä riippuen, onko kyse konsulttialoitteisesta hankkeesta vai ei. Osallistumismaksun suorittaneen henkilön asema ei voisi olla heikompi kuin mitä 7 §:ssä säädetään, jos osallistumismaksun suorittaa henkilö, jonka hyväksi laki on 4 §:n mukaan pakottava. Jos osapuolet 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 rakennuttavaksi suunniteltua asuineliötä kohti, enintään kuitenkin 10 000 euroa suunniteltua asuntoa kohti. Jos siis henkilö on aikeissa 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. Näitä enimmäismääriä voitaisiin tarkistaa oikeusministeriön asetuksella rahanarvon muutosta vastaavasti.

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 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 seu-

raa, 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 kerätyt 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 koskisi ensinnäkin tilanteita, joissa henkilön osallistuminen hankkeeseen peruuntuu. Peruuntumisen syyllä ei olisi asiassa merkitystä. Lisäksi oikeus osallistumismaksun takaisinsaantiin koskisi 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 kerätyt 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 tarkoitettussa 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 tulleeilta henkilöiltä. 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 suoritustensa 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 selvyyden 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 säädettäisiin 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.

Tilaajia 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 edellyttäisi 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 15 §:n mukaan olla vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän on lakiehdotuksen mukaan vastuussa. Vastuuvakuutuksella voi olla keskeinen merkitys tilaajan oikeuksien kannalta tilanteessa, jossa konsultin suoritus ei vastaa sitä, mitä laissa säädetään tai mistä on osapuolten kesken sovittu. 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. Samoin kohdan mukaan tilaajalle olisi annettava selvitys otettuun vakuutukseen sisältyvistä vakuutusturvan olennaisista rajoituksista.

Jos tilaajia 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 kanssatilaajista ei kykene

täyttämään sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Pykälässä ei oteta kantaa siihen, mitä osapuolet asiasta sopivat, vaan siinä velvoitetaan 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. Sähkökauppalain säännökset korvaavat eduskunnan hyväksymän, mutta vielä vahvistamattoman tietoyhteiskunta-kaaren 181 §:n säännökset. Sisällöllisesti säännökset pysyvät ennallaan. 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 rakennustyyppistä ja siitä, onko hanke tarkoitus toteuttaa asuinyhteisömuodossa 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. Konsultin tehtävien yksilöinti ja rajanveto muiden toimijoiden tehtäviin on tärkeää myös vastuuvakuutuksen kannalta, koska vastuuvakuutus kattaa vain konsultin omista tehtävistä aiheutuvat vahingot. Epätarkkuus tehtävien yksilöinnissä on omiaan aiheuttamaan korvauskiistoja vakuutusyhtiön, konsultin ja tilaajan välillä.

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

Pykälän 3 momentin mukaan konsultti ei voisi vedota sopimusehtoon, josta ei ole sovittu 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 maalikko, ja ryhmärakennuttajakonsultin ammattitaito ja huolellinen paneutuminen hankkeeseen on sen onnistumisen kannalta ratkaisevaa.

Konsulttisopimuksen sisältö ja sopimuksen mukaan konsultille kuuluvat tehtävät vaikuttavat luonnollisesti olennaisesti siihen, minkälaisista osaamista konsultilta kulloinkin vaaditaan, mutta tyyppillisesti ammattitaitovaatimus käsittää sen, että konsultti kykenee asianmukaisesti selvittämään, mitä toimenpiteitä tarkoitettun 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 organisoituaan riittävän huolellisesti ja järkiperäi-

sesti. 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 tyypillistä. 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 ydinsisältönä 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 ryhmärakennuttajakonsulttilta 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 lähtökohtana 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 neuvosta huolimatta — on rajannut antamansa toimeksiannon 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 toimeksiannon 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 palvelussuorituksen 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. Tilajaajan 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 päättävällän 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 mukaisten 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 turvaksi 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 mukaisesti 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 käyttönotettaviksi. Ehdotuksen mukaan edellytetään, että jos jokin osa palkkiosta erääntyy ennen rakentamisvaiheen päättymistä, maksuaikataulun on oltava sellainen, että ennakoerat eivät erääntymisajankohtana ole epäsuhteessa konsultin suoritukseen. Palkkioerien erääntymistä ja rakentamishankkeen etenemistä 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 lain 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 kieltevänsä 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 toimittamaan loppukatselmuspöytäkirjan, josta loppukatselmuksen hyväksyminen ilmenee. Pöytäkirjan toimittaminen pankille on luonnollisesti myös konsultin omassa intressissä.

Tilaaaja 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 pidättyä maksusta tai pidätetyn määrän suuruus ei käy siitä riittävän selvästi ilmi. Tilaaajan ilmoitukselle ei ehdoteta erityistä määrämuotoa, joten ilmoitus voidaan tehdä yhtä hyvin suullisesti kuin kirjallisesti. Tilaaajan edun mukaista on kuitenkin tehdä ilmoitus todistettavasti.

Vastuu palkkion maksamisesta pidättymisestä on aina tilaajalla, joten pankilla ei ole velvollisuutta selvittää, onko pidättämiseen ollut aihetta. On syytä korostaa, että pidättymisen tulee johtua nimenomaan ryhmärakennuttajakonsultin suorituksen puutteellisuudesta. Jos maksusta pidättäminen osoittautuu aiheettomaksi, konsultilla on samanlainen oikeus viivästyskorkoon kuin jos tilaaja olisi joutunut maksuviivästyksen. 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, mil-

loin 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 olen-naista 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 tilaa-jan oikeudesta vahingonkorvaukseen konsulttipalvelun virheen vuoksi. Momentista ilmenee, että tilaajalla olisi aina oikeus korvaukseen hänelle aiheutuvasta välittömästä vahingosta. Välittömänä vahinkona tulisivat korvattavaksi muun muassa erilaiset virhetilanteissa 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 vir-

heellisen 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 §. *Viivästys ryhmärakennuttajakonsultin suorituksessa.* Pykälässä säädetään ryhmärakennuttajakonsultin suorituksen viivästyksen seuraamuksista. Siinä ei ole katsottu tarpeelliseksi säätää siitä, milloin suorituksen katsotaan olevan viivästynyt. Ryhmärakennuttajakonsultin on suoritettava tehtävänsä sovittuna aikana. Tehtävien luonteesta ja muista olosuhteista riippuen suoritusajasta saatetaan sopia eri tavalla. Jollei tehtäviä ole suoritettu sovittuna aikana, kysymyksessä olisi viivästys riippumatta siitä, mikä on syynä suorituksen myöhästymiseen. Viivästyksen syyllä voisi kuitenkin olla merkitystä konsultin vahingonkorvausvelvollisuuden kannalta. Lisäksi yleisistä periaatteista seuraa, että toimeksisaajan eli tässä tapauksessa ryhmärakennuttajakonsultin viivästykseksi ei katsota sellaista suorituksen myöhästymistä, joka johtuu tilaajasta tai hänen puoleltaan olevasta syystä.

Pykälän 1 momentin mukaan tilaajalla on ryhmärakennuttajakonsultin viivästyksen perusteella oikeus pidättyä maksamasta konsulttipalkkiota. Jos vain esimerkiksi osa suo-

rituksesta on viivästynyt, pidätettävä mak-suosuus ei saisi olla epäsuhteessa suorittamatta olevien tehtävien osuuteen konsulttipalkkiosta. Jos tilaajalla on viivästyksen vuoksi oikeus vahingonkorvaukseen, hän voisi pidättyä palkkion maksamisesta myös korvausvaatimusta vastaavalta osalta.

Jos tilaaja käyttää oikeuttaan pidättyä mak-susta ryhmärakennuttajakonsultin viivästyksen perusteella, kysymyksessä ei olisi mak-suviivästys. Konsultilla ei näin ollen olisi oikeutta viivästyskorkoon siltä ajalta, jonka maksun suorittaminen on säännöksen nojalla lykkääntynyt, eikä myöskään oikeutta sopimuksen purkamiseen maksun viivästyksen vuoksi.

Tilaajan oikeudesta purkaa sopimus konsultin viivästyksen vuoksi säädetään pykälän 2 momentissa. Pääperiaatteet olisivat samat kuin kuluttajansuojalain 8 luvun soveltamisalaan kuuluvissa palveluissa. Tilaaja saisi momentin mukaan suorituksen viivästyessä purkaa sopimuksen, jos viivästys on olennainen. Lähtökohtana viivästyksen olennaisuuden arvioinnissa olisi viivästyksen merkitys tilaajalle. Huomioon olisi kuitenkin otettava myös se, pitikö konsultin käsittää, että viivästys on tilaajan kannalta olennainen. Viivästyksen syyllä ei sen sijaan olisi merkitystä tilaajan purkuoikeuden kannalta.

Momentissa rajoitetaan tilaajan purkuoikeutta tapauksissa, joissa huomattava osa tehtävistä on jo suoritettu. Tällöin tilaajan oikeus sopimuksen purkamiseen koskisi vain niitä tehtäviä, jotka ovat suorittamatta. Jo suoritetuista tehtävistä tilaajan olisi lähtökohtaisesti maksettava täysi palkkio.

Jos sopimuksen tarkoitus jää kuitenkin konsultin viivästyksen vuoksi olennaisesti saavuttamatta, tilaajalla olisi momentin mukaan oikeus purkaa sopimus kokonaisuudessaan. Suorituksesta, jota ei sopimuksen purkamisen yhteydessä voida palauttaa ilman olennaista haittaa, olisi tilaajan maksettava konsultille korvaus, joka vastaa sen arvoa tilaajalle. Korvauksen suuruutta arvioitaessa ratkaiseva olisi siis palautuskelvottoman suorituksen arvo tilaajalle, joka ei välttämättä ole sama kuin sen arvo toimeksisaajalle eli konsultille.

Pykälän 3 momentin mukaan tilaajan oikeuteen saada vahingonkorvausta viivästyks-

sen perusteella sovellettaisiin 13 §:n 2 ja 3 momenttia. Tilaajan oikeus saada vahingonkorvausta konsultin viivästyksen vuoksi määräytyisi siten samojen perusteiden mukaisesti kuin virhetilanteissa.

15 §. 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 ja 14 §:ssä.

Nykyisin konsulteille tarjottavat vastuuvakuutukset pohjautuvat yleensä KSE-ehtoihin eivätkä ne siten täytä pykälässä edellytetyn vastuuvakuutuksen vaatimuksia. Pykälän mukainen vastuuvakuutus voi olla hankekohtainen tai jatkuva. Jos vastuuvakuutus on jatkuva, ryhmärakennuttajakonsultin on huolehdittava siitä, että vakuutus on riittävä ottaen huomioon kaikki kulloinkin käynnissä olevat hankkeet. Konsultin tekemät uudet konsulttisopimukset voivat aiheuttaa tarpeen hankkia lisäturvaa olemassa olevaan jatkuvaan vakuutuksen esimerkiksi korottamalla vakuutusmäärää tai tuomalla vakuutuksen piiriin uudenlaisia tehtävätyyppejä.

Vakuutuksen korvauspiiristä voidaan momentin 1 kohdan mukaan sulkea pois 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 korvauspiiriin ulkopuolelle. Momentin 2 kohdan mukaan vakuutuksen korvauspiiristä voidaan sulkea pois 13 §:n 2 momentissa tarkoitettut välilliset vahingot ja 3 kohdan mukaan ryhmärakennuttajakonsultin suorituksen viivästyisestä aiheutuvat vahingot.

Pykälän 2 momentissa säädetään muista edellytyksistä, jotka ryhmärakennuttajakonsultin vastuuvakuutuksen tulee täyttää. Ensimmäkin 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.

Momentin 1 kohdan mukaan vakuutusenantajan kotipaikan tulee olla Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Jos vakuutukseen sisältyy omavastuu, momentin 2 kohdan mukaan vakuutusenantajan 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 vakuutusenantajalle 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 vakuutuslainsäätännön mukaan.

16 §. Rangaistussäännös. Pykälässä säädetään 15 §:ssä tarkoitettujen vakuutuksen ottamisen laiminlyönnin seuraamuksista. Rangaistussäännöksen tarkoituksena on turvata ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvien omaisuudensuojaa. Ryhmärakennuttajakonsultti, joka tahallaan laiminlyö velvollisuuden ottaa tai pitää voimassa vastuuvakuutuksen, on tuomittava vakuutuksen ottamisen laiminlyönnistä sakkoon. Laiminlyönnistä voitaisiin siis tuomita paitsi silloin, kun konsultilla ei ole lainkaan voimassaolevaa va-

kuutusta, myös esimerkiksi silloin, kun konsultilla tosin on vakuutus, mutta se ei täytä 15 §:ssä säädettyjä vaatimuksia, kuten vaa-
dittua 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 lainkonkurrensisääntöjen 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 nuohdot täyttää.

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

17 §. *Ennakkotiedot muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavassa ryhmärakennuttamishankkeessa.* Pykälässä säädetäisiin ennakkotiedonantovelvollisuudesta muussa kuin asuntoyhteisömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa. Laissa säädetyt tiedot olisi annettava hankkeeseen osallistuville hyvissä ajoin ennen lain 18 §:ssä säädetyn ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä. Hankkeeseen osallistuvilla tulisi olla tosiasiallinen mahdollisuus ja riittävästi aikaa perehtyä an-

nettuihin 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. Säännökset eivät koskisi myöskään hanketta markkinoivia kiinteistönvälitysliikkeitä, joita koskevia tiedonantovelvoitteita selvitetään edellä 5 §:n yhteydessä.

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 hanke- 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 osallistuville 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 kohdan mukaan kertoa rakennuspaikkaan kohdistuvista kiinnityksistä sekä muista rasituksista ja rasitteista. Rakennuspaikkaan kohdistuvia muita rasituksia ovat erityiset oikeudet, lakisääteiset panttioikeudet ja muut rasiustodistuksesta 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-ala, 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 osaurakoina. Mikäli hanke toteutetaan osaurakoina, 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 arvioon tulee perustua hankkeesta tehtyihin suunnitelmiin. Kustannusarvio tulee laatia yleisesti hyväksytyjen ja käytettyjen menettelmien mukaisesti sekä varovaisuusperiaatetta noudattaen. 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 kehoitettava 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. Asunokauppalain 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.

18 §. *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 9 §:n yhteydessä, kirjallisen sopimuksen vaatimuksen täyttää myös sellainen sähköinen sopimus, jonka sisältöä ei voida yksipuolisesti muuntaa ja joka säilyy tilaajan saatavilla.

Momentin 1—4 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi mainittava sopimuksen tekopäivä, tarkoitus, kesto ja osapuolet. Sopimuksen tarkoituksella viitattaisiin siihen, että kysymys on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta. Sopimus voisi olla voimassa toistaiseksi taikka määrä-

ajan päättyen esimerkiksi rakentamisvaiheen päättymiseen.

Momentin 5 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa tulisi mainita tiedot rakennutettavista rakennuksista ja pihajalustoista. Rakennutettavia rakennuksia voisi 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. Niinikään 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 veloitettavat 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 17 §: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 18 §:n 1 momentissa säädettyjen tietojen lisäksi 17 §:n 1 momentin 7 ja 9 kohdassa tarkoitettut seikat.

19 §. 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 velvoitteesta asuntoyhteisömuotoisten hankkeiden osalta säädetään 29 §:ssä.

Urakka- ja hankintasopimusten valmistelu muodostuu monista tehtävistä. Urakka- ja hankintasopimusten valmisteluun kuuluu ensinnäkin urakka- ja hankintarajojen määrittäminen ennakkotiedoissa mainittujen linjauksien mukaisesti, jos tilaajat eivät ryhmärakennuttajakonsultin suorittaman jatkovalmistelun johdosta toisin pääte. Lisäksi urakkasopimusten valmisteluun kuuluu tyypillisesti kaupallisten urakka-asiakirjojen laadinta, teknisten tarjouspyyntöasiakirjojen kokoaminen, rakennuttajan turvallisuusasiakirjojen laadinta, urakoitsijan valintaan liittyvät toimet, kuten urakkatarjousten vertailu laatuun, 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 laadittamisen 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 valmisteltavas-

sa 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.

20 §. 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.

21 §. Ennakkotiedot asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa. Pykälässä säädettäisiin ennakkotiedonantovelvollisuudesta asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa. Ryhmärakennuttajakonsultin olisi täytettävä ennakkotiedonantovelvollisuutensa 17 §: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 rakennus-

laissa tarkoitettuna rakennushankkeeseen ryhtyvänä. Niin ikään tulisi antaa selvitys yhtiölle ja sen osakkaille hankkeeseen osallistumisesta aiheutuvista velvoitteista ja vastuista. Tilanne poikkeaa 17 §: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 suorituskyvttömyyden 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 vastuuajan jälkeen niiden korjaaminen jäisi yhtiön tai osakkaan vastuulle asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuujaon mukaisesti. Samoin yhtiön tai osakkaan vastuulle jäisi sellaisten rakennusvirheiden korjaaminen, joista urakoitsija sinänsä vastaa urakkasopimuksen mukaisesti, mutta joita urakoitsija ei suorituskyvttömyytensä johdosta kykene suorittamaan. Sama koskisi luonnollisesti asuinrakennusten 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 urakkasopimukseen. Hankkeen käynnistämisen edellytyksenä voisi olla esimerkiksi se, että perustettavan asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet on merkitty tiettyyn ajankohtaan mennessä.

Momentin 4 kohdassa säädettäisiin suunnitellusta rakennuspaikasta annettavista tiedoista. Kohta vastaa 17 §:n 1 momentin 3 kohtaa.

Momentin 5 kohdassa säädettäisiin rakennuspaikan hallintaperusteesta. Kohta vastaa 17 §:n 1 momentin 4 kohtaa.

Ennakkotiedoissa tulisi momentin 6 kohdan mukaan kertoa rakennuspaikan käyttöön tai luovutukseen vaikuttavista seikoista. Kohta vastaa 17 §:n 1 momentin 5 kohtaa.

Momentin 7 kohdan mukaan olisi annettava hankkeen alustavat suunnitelmat, mukaan lukien alustava rakennustapaselostus. Kohta vastaa 17 §:n 1 momentin 6 kohtaa.

Ennakkotiedoissa tulisi momentin 8 kohdan mukaan antaa tieto siitä, miten ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi tehtävät urakka- ja muut hankintasopimukset on tarkoitettu kilpailuttamaan ja miten niistä päätetään. Asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa urakka- ja muista hankintasopimuksista päättäisi asunto-osakeyhtiö siten kuin 30 §:ssä ja asunto-osakeyhtiölaissa säädetään.

Momentin 9 kohdan mukaan olisi annettava arvio ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista. Kohta vastaa lain 17 §: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 tarkoitettu kilpailuttamaan 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 rakenta-

mistöitä asunnossaan ja muissa hallinnassaan olevissa tiloissa.

Ennakkotiedoissa olisi 11 kohdan mukaan kehoitettava osakkaita varautumaan siihen, että arvioidut kokonaiskustannukset voivat ylittyä. Kohta vastaa 17 §: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.

Momentin 13 kohdan mukaan tulisi antaa tietoa siitä, miten osakkaille raportoidaan hankkeen etenemisestä ja toteutuneista kustannuksista. Kohta vastaa 17 §: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 17 §: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 rakentamiskauden 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 17 §:n 2 momenttia.

22 §. 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 9 §:n yhteydessä todettu, kirjallisen sopimuksen vaatimuksen täyttää 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 tekopäivä, tarkoitus ja kesto. Kohdat vastaavat 18 §: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 18 §: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 piha-alueet.

Momentin 8 kohdan mukaan ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi mainittava hankkeen suunnitellusta aikataulusta.

Ryhmärakennuttamissopimuksessa olisi momentin 9 kohdan mukaan mainittava ryhmärakennuttamishankkeen kokonaiskustannuksista ja kunkin asunnon hankintakustannuksista.

nuksista ilman lisä- ja muutostöitä. Kohta vastaa 18 §: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 lyhenyksistä ja muista menoista osakkaat vastaavat rahoitusvastikkeen kautta.

Sopimuksessa tulisi mainita 11 kohdan mukaan yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi tehtävät järjestelyt, kuten osakkailta edellytetyt vakuudet heidän maksuvelvoitteiden täyttämistä. 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 kuuluminen 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 18 §:n 1 momentin 10 kohtaa.

Sopimuksessa olisi 15 kohdan mukaan mainittava myös sopimuksen päättämistä

koskevista ehdoista. Kohta vastaa 18 §:n 1 momentin 11 kohtaa.

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

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin 18 §:n 2 momenttia vastaavasti lisätiedoista, jotka sopimuksessa olisi oltava silloin, jos sopimusosapuolet eivät ole saaneet ennakkotietoja ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä.

23 §. Ryhmärakennuttamisasiakirjat. Pykälän 1 momentin mukaan ryhmärakennuttajakonsultin velvollisuutena olisi huolehtia, että 21 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset ennakkotiedot ja asiakirjat, luonnos ryhmärakennuttamissopimukseksi sekä muut oikeusministeriön asetuksella säädettävät rakentamishanketta ja asunto-osakeyhtiötä koskevat asiakirjat luovutetaan säilytettäväksi. Asuntokauppalaisissa käytetyn käsitteen ”turva-asiakirjat” sijasta käsiteltävässä laissa käytettäisiin käsitettä ”ryhmärakennuttamisasiakirjat”. Eri käsitettä pidetään perusteltuna käyttää, koska säilytettäväksi luovutettavien asiakirjojen juridinen merkitys on ehdotetun lain mukaan erilainen kuin asuntokauppalaisissa tarkoitetuilla turva-asiakirjoilla. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen tarkoituksena olisi helpottaa ryhmärakennuttamishankkeisiin liittyvien rahoituspäätösten tekemistä yhtenäistämällä asiakirjat, joita näistä hankkeista on laadittava.

Ryhmärakennuttamisasiakirjat olisi luovutettava säilytettäväksi vain asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa. Muissa hankkeissa tällaista velvollisuutta ei ehdoteta, koska rakennutettavien asuntojen määrä lienee muissa hankkeissa tyypillisesti paljon pienempi kuin asuntoyhteisömuotoisissa hankkeissa, minkä johdosta säilyttämisen velvollisuudesta 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 rakentamisvaiheessa luottoa. Jos luottoa ei rakentamisvaiheessa hankita, 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 tullee 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.

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.

24 §. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen tarkastaminen ja niiden luovuttaminen rakentamisvaiheen päätyttyä. Pykälän 1 momentissa säädetään ryhmärakennuttamisasiakirjo-

jen säilyttäjän velvollisuudesta tarkastaa, että säilytettäväksi annetut ennakkotiedot ja asiakirjat vastaavat säädetyjä 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 rakentamishanketta koskevien selvitysten riittävyttä, hankkeen tarkoituksenmukaisuutta 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 23 §:n 3 momentin mukaisesti vasta, kun mahdolliset puutteet ja virheet on oikaistu.

Rakentamisvaiheen aikana säilyttäjän on 2 momentin mukaan seurattava ja tarkistettava, että 31 §:n 2 momentissa tarkoitettavat vakuudet täyttävät niille asetetut vaatimukset. Vastaavasti kuin 1 momentin mukaan, myös puutteista vakuuksissa on ilmoitettava ryhmärakennuttajakonsultille ja rakennuttajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle. Selvyden vuoksi voidaan todeta, että säilyttäjänä toimivalla luottolaitoksella ei ole velvollisuutta seurata asunto-osakeyhtiön maksuliikennettä sen varmistamiseksi, ettei urakkahintaa tai sen osaa makseta ennen vakuuden asettamista.

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

25 §. 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 merkitijä 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 lisäveloitteet 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.

26 §. 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 välitystoimeksianton hoitamista varten.

27 §. 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 mukaisesti määrätty maksu. Mainitun pykälän mukaan lähtökohtana on, että maksun suuruuden tu-

lee vastata suoritteiden tuottamisesta valtiolle aiheutuvia kokonaiskustannuksia.

28 §. 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 asianmukaista huolellisuutta.

29 §. 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. Ehdotetun 20 §:n nojalla velvoite koskisi myös muita asuntoyhteisömuotoisia hankkeita. Velvoitteen sisällön suhteen viitataan muihin asuntoyhteisömuotoisia ryhmärakennuttamishankkeita koskevaan vastaavaan säännökseen 19 §:n 1 momentissa. Lisäksi voidaan todeta, että asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa ryhmärakennuttajakonsultin on huolehdittava siitä, että urakoitsija asettaa urakkasopimuksen täyttämistä 31 §:n 2 momentin mukaisen vakuuden.

Pykälän 2 momentissa säädetään ryhmärakennuttajakonsultin tiedonantovelvollisuudesta tilaajana toimivalle asunto-osakeyhtiölle ennen urakka- tai muun hankintasopimuksen tekemistä. Momentti vastaa sisällöltään muita kuin asuntoyhteisömuotoisia hankkeita koskevaa 19 §:n 2 momenttia. Erona on, että asunto-osakeyhtiömuotoisissa hankkeissa tiedonantovelvollisuus kohdistuu yhtiöön, kun se muissa hankkeissa kohdistuu tilaajana toimiviin yksittäisiin henkilöihin.

30 §. Päätöksentekomenettely rakentamiskäytännössä. Asuntokauppalain mukaisissa hankkeissa hintariski on perustajaosakkaalla, mutta ryhmärakentamishankkeissa hintariskin kantavat hankkeeseen osallistuvat. Myös ryhmärakentamishankkeesta irtautuminen on hankalampaa kuin asuntokauppalain mukaisissa hankkeissa. Tämän vuoksi pidetään tarpeellisenä säätää osin asunto-osakeyhtiölakia tiukemmin siitä, minkälaisessa menettelyssä urakka- tai hankintasopimuksesta on rakentamiskäytännössä päätettävä, jos ryhmärakentamissopimuksessa mainittu suunnitelma ryhmärakentamishankkeen 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 ryhmärakentamissopimuksessa 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 ryhmärakentamissopimuksessa mainittu suunnitelma ryhmärakentamishankkeen 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 enemmistö päätöksensä.

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 enemmistö päätöksellä.

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

31 §. Vakuus urakkasopimuksen täyttämisestä. Urakoitsijan on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakentamisessa asetettava pykälän mukainen vakuus urakkasopimuksen täyttämistä. Vakuuden olisi pykälän 1 momentin mukaan oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus. Mahdolliset vakuudet vastaisivat siten asuntokauppalaisissa edellytetyjä vakuusmuotoja. Toisin kuin asuntokauppalaisissa, vakuuden ei edellytettäisi olevan voimassa asunto-osakeyhtiön yksittäisten osakkaiden 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 ryhmärakentami-

nessa ole ollenkaan sopimussuhdetta. Estettä ei tosin ole sopia siitä, että vakuus on voimassa myös osakkaiden hyväksi.

Jos ryhmärakennuttaminen toteutetaan osaurakoina 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 vastaa-vasti täydennettävä.

Koska urakkasopimusten valmistelu kuuluu ehdotetun 29 §:n mukaan ryhmärakennuttajakonsultille, tulisi tämän käytännössä huolehtia siitä, että urakoitsija asettaa laissa edellytetyn vakuuden. Jos hankkeessa ei ole ryhmärakennuttajakonsulttia, tulisi isännöitsijän tai muun tahon, joka laatii urakkasopimusta koskevat tarjouspyynnöt, huolehtia asiasta. Edellä tarkoitettujen tahojen huolehtimisvelvollisuudesta huolimatta selvää on, että viime kädessä vastuu laissa edellytetyn vakuuden asettamisesta kuuluu urakoitsijalle.

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 kymmenen prosenttia sovitusta urakkahinnasta mukaan lukien arvonlisävero. Vakuusmäärä on siten hieman korkeampi kuin YSEn 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 kuluttua urakkasopimuksen tekemisestä. Lähtökohtana on, että vakuuden olisi oltava voimassa, kunnes se vapautetaan. Vähintään vakuuden olisi kui-

tenkin oltava voimassa kolme kuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä. Vakuuden vähimmäisvoimassaoloaika olisi siten pidempi kuin YSEn mukaisen vastaavan vakuuden voimassaoloaika. Säännöksellä on tarkoitus turvata asunto-osakeyhtiölle mahdollisuus arvioida eri urakoiden sopimuskäytännön mukaisuutta 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 mukaan lukien arvonlisävero. Vaadittavan vakuuden määrä on korkeampi kuin asuntokauppalain tai YSEn mukaisen vastaavan vakuuden määrä, ja sen on oltava myös pidempään voimassa. Korkeampaa vakuuden määrää ja pidempää voimassaoloaika pidetään perusteltuna, koska asuntokauppalaisista poiketen ryhmärakennuttamiskohteissa ei edellytetäisi, että asunto-osakeyhtiön hyväksi olisi asetettu kymmenen vuotta voimassa oleva suorituskyvyttömyysvakuus.

32 §. Vakuuden vapauttaminen. Pykälässä säädetään 31 §:ssä tarkoitettujen vakuuksien vapauttamismenettelystä. Vakuuden tai sen osan vapauttaminen edellyttäisi ehdotetun 1 momentin mukaan asunto-osakeyhtiön suostumusta. Momentissa ei säädettäisi siitä, mikä asunto-osakeyhtiön toimitelmin 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 rakennuttavat 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 aiheettomasti 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 tuomioistuin käsitely on lautakunnan päätöksestä huolimatta ollut aiheellinen.

33 §. Tilintarkastaja. Rakennustöiden kirjanpito-käsittelyn ja mahdollisten lainaosuuskaskelmien 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. Pykälässä säädettäisiin velvollisuudesta valita tilintarkastaja, ja sitä sovellettaisiin ryhmärakennuttamishankkeissa rakentamisvaiheessa edellä mainitun asunto-osakeyhtiölain pykälän sijasta. Muilta osin noudatetaan asunto-osakeyhtiölain ja tilintarkastuslain (459/2007) säännöksiä tilintarkastajasta.

34 §. Rakentamisvaiheen päättymisen. Rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen pidettävässä ensimmäisessä varsinaisessa yhtiökokouksessa olisi pykälän 1 kohdan mukaan esitettävä selvitys hankkeen kokonaiskustan-

nuksia 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.

Pykälän 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 keskeytymisestä ja uudelleen aloittamisesta esimerkiksi suhdanteiden vuoksi.

Toisin kuin asuntokauppalain piiriin kuuluvissa hankkeissa ryhmärakennuttamishankkeissa yhtiön hallinnon luovuttaminen ei ole tarpeen, koska yhtiö 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.

1.2 Asuntokauppalaki

2 luku Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

1 b §. Soveltamisalan rajoitukset. Pykälään lisättäisiin säännös, jonka mukaan ostajan suojaamista rakentamisvaiheessa koskevan luvun säännöksiä ei sovelleta, jos kyse on 1. lakiehdotuksen soveltamisalaan kuuluvasta

asuntoyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta. Ilman ehdotettua säännöstä mainitut asuntokauppalain säännökset voisivat eräissä tapauksissa tulla sovellettavaksi samanaikaisesti ryhmärakennuttamislain säännösten kanssa sellaisissa ryhmärakennuttamishankkeissa, joissa on mukana joitakin sijoittajia. Näin voisi käydä esimerkiksi tilanteessa, jossa joku ryhmärakennuttamishankkeessa osakkaana oleva henkilö joutuu maksuvaikeuksien vuoksi luopumaan hankkeesta ja hänen merkitsemiään osakkeita ryhdytään sen johdosta tarjoamaan kuluttajien ostettavaksi rakentamishankkeessa. Säännösten eroavaisuuksien vuoksi ei ole ajateltavissa, että samassa hankkeessa voitaisiin soveltaa molempia säännöksiä. Asianmukaisena ei myöskään pidetä, että sijoittajiin ryhdyttäisiin tällaisissa tapauksissa soveltamaan kesken hanketta asuntokauppalain 2 luvun mukaisia perustajaosakkaan velvoitteita.

6 a §. Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen. Pykälään lisättäisiin selvyyden vuoksi uusi 3 momentti, joka koskee maakaaren muuttamisesta annetussa laissa (96/2011) tarkoitettuja sähköisiä panttikirjoja. Kuten maakaaren panttioikeutta koskevissa säännöksissäkin 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 rakentamishankkeessa luovutettava säilytettäväksi kirjauttamalla ne turva-asiakirjojen säilyttäjän nimiin, jollei niiden tarkoittamia kiinnityksiä kuoleteta. Vastaavasti 2 momentista seuraa, että rakentamishankkeen 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 2.2 jaksossa todetun mukaisesti käytännössä on esiintynyt epäselvyyttä siitä, onko ryhmärakennuttajakonsultti asuntokauppalaisa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja ja syyllistykö hän asuntokauppalaisa 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.

1.3 Laki kuluttajariitalautakunnasta

2 §. Lautakunnan toimivalta. Kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:ään ehdotetaan lisättäväksi uusi 5 a kohta. Lautakunnan toimivaltaa laajennettaisiin kattamaan myös 1. lakiehdotuksen 31 §:ssä tarkoitettujen vakuuden vapauttamista koskevat asiat. Vireilepano-oikeus olisi kaikilla riidan osapuolilla. Ehdotus olisi luonnollinen laajennus lautakunnan toimivaltaan, sillä nykyisinkin lautakunta voi käsitellä asuntokauppalaisa tarkoitettujen vakuuksien vapauttamista koskevia asioita.

2 Tarkemmat säännökset

Esityksen liitteenä on luonnos oikeusministeriön asetukseksi ryhmärakennuttamisasiakirjoista. Asetusluonnos vastaa sisällöltään pitkälti valtioneuvoston asetusta (835/2005) turva-asiakirjoista asuntokaupoissa.

Lisäksi on tarkoitus tarkistaa asuntomarkkinointiasetuksen soveltamisalaa siten, että siitä rajattaisiin pois ryhmärakennuttamislain soveltamisalaan kuuluvien ryhmärakennuttamishankkeiden markkinointi rakentamis-

vaiheessa. Rakentamisvaiheen markkinointiin sovellettaisiin 1. lakiehdotuksen 5 §:n säännöksiä ryhmärakennuttamishankkeen markkinoinnista. Ryhmärakennuttamishankkeen rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen valmiiden asuntojen markkinointiin sovellettaisiin asetuksen säännöksiä samalla tavalla kuin muullakin tavalla rakennutettujen asuntojen markkinointiin. Lisäksi asetukseen olisi tarkoitettu lisätä erityinen tiedonantovelvollisuus siitä, että huoneisto tai muu asuonyhteisömuotoinen asunto on rakennutettu ryhmärakennuttamishankkeena. Asuntoa koskevassa esitteessä olisi myös annettava selvitys tämän seikan vaikutuksesta asuonyhteisön ja sen osakkaan asemaan myöhemmin ilmenevissä rakennusvirhetapauksessa.

3 Voimaantulo

Ennen esityksen 1. lakiehdotuksen voimaan tuloa ryhmärakennuttajakonsulttien on mukautettava 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 kuusi kuukautta.

Ehdotetut lait eivät olisi miltään osin taanhehtivia.

4 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 epäminen 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 täytyykö 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 4.4 todetun mukaisesti pakollisella vastuuvakuutuksella pyritään varmistamaan, että vahinkoa kärsineellä on mahdollisuus saada korvausta ryhmärakennuttajakonsultin maksuhalusta tai -kyvystä riippumatta. Vakuutus helpottaa myös korvausmenettelyä, sillä vakuutussopimuslain 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 kiinteistönvälitysliikkeillä ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeillä sekä vakuutusedustajilla. Tapaukset, joissa ryhmärakennuttajakonsultiksi ryhtyminen estyy vakuutuksen epäamisen takia, jäänevät myös hyvin poikkeuksellisiksi.

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

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Ryhmärakennuttamislaki

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:

1) tarkoituksena on ryhmärakennuttaa yhteensä enintään kolme asuntoa;

2) ryhmään kuuluvien henkilöiden oikeus asuntoon on tarkoitus perustua asumisoikeus-asunnoista annetussa laissa (650/1990) tarkoitettuun asumisoikeussopimukseen;

3) asuntokauppalaissa (843/1994) tarkoitettu elinkeinonharjoittaja merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen tai muun asunnon hallintaan oikeuttavan yhteisöosuuden rakentamisvaiheessa.

Tämän lain 8—17, 19, 21 ja 23—29 §: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 ryhmärakennuttamishankkeen 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 loppukat-

selmus 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, ja asunto-osuuskuntaa.

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

Markkinointaessa ryhmärakennuttamishanketta ennen rakentamistavaiheen päättymistä markkinoinnista on käytävä ilmi:

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

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

3) tiedot rakennusoikeuden laadusta ja määrästä sekä rakennustyyppistä;

4) onko hanke tarkoitus toteuttaa asuntoyhteisömuodossa vai muulla tavalla;

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

6) tiedot mahdollisesta ryhmärakennuttajakonsultista ja tarjottavan konsulttipalvelun keskeisestä sisällöstä;

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

8) markkinoinnista vastaavan tahon nimi ja käytiosoite;

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

10) hanketta koskevat muut olennaiset tiedot.

6 §

Osallistumismaksu

Jos joku 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 hankkeesta ja sen käynnistämisen edellytyksistä;

2) osallistumismaksun suorittajan ja sen vastaanottajan nimi ja yhteystiedot;

3) suoritettavan osallistumismaksun määrä,

4) se, millä edellytyksillä maksun suorittajalla on oikeus saada osallistumismaksu tai osa siitä takaisin, jos hänen osallistumisensa hankkeeseen 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 kutakin ryhmärakennuttamishankkeeseen osallistuvalla rakennutettavaksi suunniteltua asuinneliötä kohti, enintään kuitenkin 10 000 euroa kutakin suunniteltua asuntoa kohti. Konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa vastaavat summat saavat olla kuitenkin enintään 30 ja 3 000 euroa. Osallistumismaksujen enimmäismääriä voidaan tarkistaa oikeusministeriön asetuksella rahanarvon muutosta vastaavasti.

Kun suunnitellusta asunnosta on vastaanotettu osallistumismaksu, siitä ei saa periä

toista osallistumismaksua ennen kuin ensimmäinen osallistumismaksu on palautettu. Osallistumismaksun lisäksi keneltäkään 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 jonkun osallistuminen tällaiseen hankkeeseen peruuntuu ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä tai jos hanke sitä ennen raukeaa, konsultin on viipymättä palautettava suoritettu osallistumismaksu sen suorittaneelle.

Muussa kuin konsulttialoitteisessa ryhmärakennuttamishankkeessa osallistumismaksuina kerättyjä varoja saa käyttää 6 §:n 1 momentissa tarkoitettussa asiakirjassa mainittuihin hankkeen valmisteluun liittyviin toimiin. Jos jonkun osallistuminen tällaiseen hankkeeseen peruuntuu ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä, osallistumismaksu on palautettava sen suorittaneelle viipymättä sen jälkeen, kun joku toinen on saatu hänen tilalleen. Jos hanke raukeaa ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä, käyttämättä jääneet varat on palautettava osallistumismaksun suorittaneille 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

Ryhmärakennuttajakonsultin on hyvissä ajoin ennen konsulttisopimuksen tekemistä

annettava tilaajalle kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla:

1) selvitys ammatillisesta pätevyydestään ja työkokemuksestaan, tai jos kyseessä on oikeushenkilö, vastaava selvitys tehtäviä hoitavista henkilöistä;

2) selvitys siitä, että ryhmärakennuttajakonsultilla on voimassa oleva 15 §:n mukainen vastuuvakuutus, sekä vakuutukseen sisältyvistä vakuutusturvan olennaisista rajoituksista;

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 hankkeesta;

4) konsultin tehtävät riittävästi yksilöityinä;

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 hankkeen 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.

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

Palkkiosta vähintään kymmenen 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 lain 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 sisällöltään, suoritustavaltaan tai tulokseltaan vastaa sitä, mitä tässä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun.

13 §

Virheen seuraamukset

Jollei virheen korjaaminen tule kyseeseen tai jollei konsultti korjaa virhettä kohtuulli-

sessä 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 konsulttisopimus, ellei virhe ole 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 vahinko aiheutuu muunlaisen vahingon rajoittamisesta, sitä ei kuitenkaan tältä osin pidetä välillisenä vahinkona.

14 §

Viivästys ryhmärakennuttajakonsultin suorituksessa

Tilaajalla on ryhmärakennuttajakonsultin viivästyksen perusteella oikeus pidäytyä maksumasta konsultin palkkiota. Tilaaja ei saa kuitenkaan pidättää rahamäärää, joka ilmeisesti ylittää ne vaatimukset, joihin hänellä on viivästyksen perusteella oikeus.

Tilaaja saa purkaa sopimuksen ryhmärakennuttajakonsultin viivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Jos huomattava osa palveluksesta on suoritettu, tilaajalla on kuitenkin oikeus purkaa sopimus vain siltä osin kuin palvelus on suoritamatta. Jos kuitenkin palveluksen tarkoitus viivästyksen vuoksi jää olennaisesti saavuttamatta, tilaajalla on oikeus purkaa sopimus kokonaisuudessaan. Tällöin tilaajan on maksettava ryhmärakennuttajakonsultille suorituksista, jota ei voida palauttaa ilman olennaista haittaa, korvaus, joka vastaa sen arvoa tilaajalle.

Tilaajan oikeuteen saada viivästyksen johdosta vahingonkorvausta sovelletaan, mitä 13 §:n 2 ja 3 momentissa säädetään.

15 §

Vastuuvakuutus

Ryhmärakennuttajakonsultilla on oltava vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän on tämän lain mukaan vastuussa. Vastuuvakuutuksen korvauspiiristä voidaan kuitenkin sulkea pois:

- 1) konsultin suorituksen korjaaminen sopimuksen mukaiseksi;
- 2) 13 §:n 2 momentissa tarkoitetut välilliset vahingot;
- 3) konsultin suorituksen viivästymisestä aiheutuvat vahingot.

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.

16 §

Rangaistussäännös

Ryhmärakennuttajakonsultti, joka tahallaan laiminlyö velvollisuuden ottaa tai pitää voi-

massa 15 §:ssä tarkoitetun vastuuvakuutuksen, on tuomittava *vakuutuksen ottamisen laiminlyönnistä* sakkoon.

4 luku

Muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavia ryhmärakennuttamishankkeita koskevat erityissäännökset

17 §

Ennakkotiedot muussa kuin asuntoyhteisömuodossa toteutettavassa ryhmärakennuttamishankkeessa

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

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

2) hankkeen käynnistämisen edellytykset;

3) rakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia 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 hankkeen toteuttamiseksi tehtävät urakka- ja muut hankintasopimukset on tarkoitus kilpailuttaa, miten niistä päätetään sekä vastaavatko hankkeeseen osallistuvat

urakka- ja hankintasopimusten mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti;

8) hankkeen 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 haluamat lisä- ja muutostyöt on tarkoitus 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 annettujen ennakkotietojen mukaisena, jos hankkeeseen osallistuvat eivät ryhmärakennuttamissopimuksessa toisin sovi tai myöhemmin hankkeen kuluessa toisin päättä.

18 §

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 tekopäivä;
- 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) hankkeen suunniteltu aikataulu;

8) suunnitelma hankkeen 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 17 §:n 1 momentin 7 ja 9 kohdassa tarkoitettua seikoista, jos näitä tietoja ei ole annettu sopimusosapuolille ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä.

19 §

Urakka- ja muiden hankintasopimusten valmistelu ja niistä päättäminen

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

Ennen urakka- tai hankintasopimuksen tekemistä ryhmärakennuttajakonsultin on annettava tilaajille 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

20 §

Säännösten soveltaminen muihin asuntoyhteisöihin kuin asunto-osakeyhtiöihin

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

21 §

Ennakkotiedot asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa

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

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) hankkeessa ei ole asuntokauppalaisa 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) hankkeen käynnistämisen edellytykset;

4) rakennuttamiseen suunnitellun rakennuspaikan pinta-ala ja sijaintikunta sekä kaupunginosa tai muu rakennuspaikan sijaintia tarkemmin ilmaiseva tieto sekä tiedot raken-

nusoikeuden 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 rasitukset ja rasitteet;

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

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

9) hankkeen 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) hanketta koskevat muut olennaiset seikat.

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

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

22 §

Ryhmärakennuttamissopimus asunto-osakeyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa

Ryhmärakennuttamissopimus on asunto-osakeyhtiömuotoisessa hankkeessa tehtävä ennen asunto-osakeyhtiön perustamista. Ryhmärakennuttamissopimus on tehtävä kirjallisesti ja siinä on mainittava:

- 1) sopimuksen tekopäivä;
- 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 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) hankkeen suunniteltu aikataulu;
- 9) suunnitelma hankkeen kokonaiskustannuksista ja kunkin asunnon 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) kuka edustaa yhtiötä 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 21 §:n 1 momentin 8 ja 10 kohdassa tarkoitusta seikoista, jos näitä tietoja ei ole annettu sopimusosapuolille ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä.

23 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjat

Ryhmärakennuttajakonsultin on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa huolehdittava siitä, että 21 §:n 1 ja 2 momentin mukaiset ennakkotiedot ja asiakirjat, luonnos ryhmärakennuttamissopimukseksi sekä muut rakentamishanketta ja asunto-osakeyhtiötä koskevat asiakirjat (*ryhmärakennuttamisasiakirjat*) luovutetaan säilytettäväksi tämän pykälän mukaisesti. Oikeusministeriön asetuksella säädetään, mitkä ovat muut edellä tarkoitetut asiakirjat.

Jos asunto-osakeyhtiö hankkii rakentamisvaiheessa luottolaitokselta luottoa, luottoa antavan luottolaitoksen on säilytettävä ryhmärakennuttamisasiakirjat. Jos asunto-osakeyhtiö ei hanki tällaista luottoa, sen aluehallintoviraston, jonka toimialueella yhtiön rakennukset sijaitsevat, on säilytettävä asiakirjat. Myös jälkimmäisessä tapauksessa säilyttäjänä voi olla tehtävään suostuva luottolaitos. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä toimivan luottolaitoksen on säilytettävä asiakirjat Suomessa ja, jos mahdollista, yhtiön rakennusten sijaintikunnassa.

Ryhmärakennuttamisasiakirjat on luovutettava säilytettäväksi ennen kuin ryhmärakennuttamissopimus tehdään, jollei oikeusministeriön asetuksella toisin säädetä jonkin asiakirjan osalta.

Ryhmärakennuttamisasiakirjoja tai niistä ilmeneviä seikkoja koskevat muutokset on viipymättä ilmoitettava säilyttäjälle. Oikeus-

ministeriön asetuksella säädetään tarkemmin siitä, miten ilmoitus tehdään.

24 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen tarkastaminen ja niiden luovuttaminen rakentamisvaiheen päätyttyä

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän on tarkastettava, että niiden 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 tarkistettava, että 31 §: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.

25 §

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 tarkoitettun 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.

26 §

Tietojen antaminen ryhmärakennuttamisasiakirjoista

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

27 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän tehtävistään perimät palkkiot

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä toimivalla luottolaitoksella on oikeus periä kohtuullinen palkkio osakekirjojen painattamisesta, ryhmärakennuttamisasiakirjojen ja osakekirjojen säilyttämisestä sekä muiden laissa säädettyjen tehtävien suorittamisesta asunto-osakeyhtiöltä sekä todistusten ja jäljennösten antamisesta niiden pyytäjältä. Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä toimivan aluehallintoviraston näiden tehtävien suorittamisesta perimistä maksuista säädetään valtion maksuperustelaisissa (150/1992).

28 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän vastuu

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

29 §

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.

30 §

Päätöksentekomenettely rakentamisvaiheessa

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

Jos kokonaiskustannusten ylittyminen johtuu seikasta, jota ei kohtuudella voida välttää tai voittaa, yhtiökokous voi 1 momentin esittämättä päättää sopimuksesta asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 26 §:ssä tarkoitettulla enemmistö päätöksellä.

31 §

Vakuus urakkasopimuksen täyttämisestä

Urakoitsijan on asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa asetettava urakkasopimusten täyttämistä asunto-

osakeyhtiön hyväksi vakuus tämän pykälän mukaisesti. Vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus. Vakuutta ei kuitenkaan tarvitse asettaa, jos kyseessä on hankkeen kokonaiskustannukset huomioon ottaen kustannuksiltaan vähäinen urakkasopimus.

Rakentamisvaiheen vakuuden on oltava määrältään vähintään kymmenen prosenttia sovitusta urakkahinnasta, ja se on asetettava ennen kuin urakkahintaa tai sen osaa maksetaan urakoitsijalle ja viimeistään 14 vuorokauden kuluttua 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.

32 §

Vakuuden vapauttaminen

Vakuuden tai sen osan vapauttamisen edellytyksenä on, että asunto-osakeyhtiö on siihen kirjallisesti suostunut ja, jos kyseessä on 31 §:n 2 momentissa tarkoitettu vakuuden vapauttaminen, että ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjälle toimitetaan selvitys siitä, että rakentamisvaihe on päättynyt.

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

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

33 §

Tilintarkastaja

Asunto-osakeyhtiössä on oltava rakentamisvaiheessa tilintarkastaja.

34 §

Rakentamisvaiheen päätyminen

Rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen pidettävässä ensimmäisessä 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.

35 §

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 ja 7 luvun muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 1 b §, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, ja

lisätään 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

1 b §

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän luvun säännöksiä ei sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta. Luvun säännöksiä ei myöskään sovelleta, jos kyse on ryhmärakennuttamislain (/) soveltamisalaan kuuluvasta asuntoyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta.

6 a §

Panttikirjojen säilyttäminen ja luovuttaminen

Sähköinen panttikirja katsotaan luovute-

tuksi 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 ryhmärakennuttamislaisissa (/) tarkoitettua ryhmärakennuttamista kuluttajille.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 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 ratkaisuosituksia yksittäisiin erimielisyyksiin:

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

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

Helsingissä 13 päivänä marraskuuta 2014

Pääministeri

ALEXANDER STUBB

Oikeusministeri *Anna-Maja Henriksson*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

2.

Laki

asuntokauppalain 2 ja 7 luvun muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan asuntokauppalain (843/1994) 2 luvun 1 b §, sellaisena kuin se on laissa 795/2005, ja

lisätään 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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 luku

2 luku

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

Ostajan suojaaminen rakentamisvaiheessa

1 b §

1 b §

Soveltamisalan rajoitukset

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän luvun säännöksiä ei sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta.

Tämän luvun säännöksiä ei sovelleta, jos yhtiön rakennuksissa on tai tulee olemaan yhteensä enintään kolme asuinhuoneistoa, eikä kysymyksessä ole asunto-osakeyhtiö tai asunto-osuuskunta. *Luvun säännöksiä ei myöskään sovelleta, jos kyse on ryhmärakennuttamislain (/) soveltamisalaan kuuluvasta asuntoyhteisömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta.*

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
kuuta 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:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

2 §

2 §

Lautakunnan toimivalta

Lautakunnan toimivalta

Lautakunnan tehtävänä on antaa ratkaisuosituksia yksittäisiin erimielisyyksiin:

Lautakunnan tehtävänä on antaa ratkaisuosituksia yksittäisiin erimielisyyksiin:

5 a) ryhmärakennuttamislain (/)
31 §:ssä tarkoitetun vakuuden vapauttamista
koskevissa asioissa riippumatta siitä, kuka
riidan osapuolista saattaa asian lautakunnan
käsiteltäväksi;

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 20 .

Oikeusministeriön asetus**ryhmärakennuttamisasiakirjoista**

Oikeusministeriön päätöksen mukaisesti säädetään ryhmärakennuttamislain (/) 23 §:n 1, 2 ja 4 momentin nojalla seuraavasti:

1 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjat

Ryhmärakennuttamislain (/) 23 §: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 31 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat;

7) konsulttisopimus;

8) ryhmärakennuttajakonsultin vastuuvakuutusta koskeva vakuutuskirja ja vakuutus ehdot;

9) tiedot asuntoyhteisölle otettavien tai rakentamisvaiheen aikana yhteisön hyväksi tu-

levien muiden vakuutusten lajeista, vakuutusenantajista ja vakuutussummista.

2 §

Ryhmärakennuttamisasiakirjojen alkuperäisyyttä koskevat vaatimukset

Edellä 1 §:n 6 kohdassa tarkoitettut vakuusasiakirjat 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 tarkoitettut asiakirjat ja tiedot voidaan luovuttaa säilytettäväksi myöhemmin kuin ryhmärakennuttamislain 23 §: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
kuuta 20 _____ .