

EKONOMIUTSKOTTETS BETÄNKANDE 24/2014 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om gruppbyggande samt till lagar om ändring av 2 och 7 kap. i lagen om bostadsköp och av 2 § i lagen om konsumenttvistenumänden

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 18 november 2014 regeringens proposition med förslag till lag om gruppbyggande samt till lagar om ändring av 2 och 7 kap. i lagen om bostadsköp och av 2 § i lagen om konsumenttvistenumänden (RP 228/2014 rd) till ekonomiutskottet för beredning.

Ställningstagande

I enlighet med riksdagens beslut har miljöutskottet lämnat utlåtande (MiUU 24/2014 rd) om ärendet. Utlåtandet återges efter betänkandet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- lagstiftningsråd Katri Kummoinen, justitieministeriet
- biträdande direktör Outi Haunio-Rudanko, Konkurrens- och konsumentverket
- byråchef Sami Haapanen, Helsingfors stad
- jurist Eeva Lahikainen, Finansbranschens Centralförbund
- direktör Anu Kärkkäinen, Byggnadsindustrin RT rf
- chefsjurist Jenni Hupli, Finlands Fastighetsförbund rf
- styrelseordförande Juha Sarakorpi, Ryhmäräkennuttajat ry.

Dessutom har skriftligt yttrande lämnats av

- arbets- och näringsministeriet
- Konsumentförbundet rf.

PROPOSITIONEN

Regeringen förslår i propositionen att det stiftas en lag om gruppbyggande samt att lagen om bostadsköp och lagen om konsumenttvistenumänden ändras. Syftet med den föreslagna lagen är att främja gruppbyggande genom att trygga den rättsliga ställningen för dem som deltar i projekt för gruppbyggande och på så sätt bidra till att projekten får finansiering.

Lagen om gruppbyggande föreslås få ett omfattande tillämpningsområde. Lagen ska gälla såväl gruppbyggande i form av en bostadssammanslutning där ett bostadsaktiebolag eller någon annan bostadssammanslutning är byggherre och där de enskilda personer som deltar i projektet är aktieägare eller medlemmar i bostadssammanslutningen, som annat gruppbyggande i fastighetsform där de enskilda personer som hör till

gruppen är byggherrar. Lagen ska gälla projekt där det primära syftet med byggandet är att skaffa de fysiska personer som hör till gruppen eller deras familjemedlemmar en bostad. Huruvida det finns en konsult för gruppbyggande i projektet saknar betydelse. Lagen ska inte gälla mindre byggprojekt som omfattar högst tre bostäder och inte heller projekt där man låter bygga bostadsrättsbostäder.

De bestämmelser i lagen om gruppbyggande som gäller marknadsföring av projekt och tjänster som tillhandahålls av en konsult för gruppbyggande ska ha samma innehåll för såväl projekt som har formen av en bostadssammanslutning som projekt i fastighetsform. Syftet med bestämmelserna om marknadsföring är att se till att de som blir intresserade av ett projekt för gruppbyggande redan i början av projektet får veta vad gruppbyggande handlar om och vilket slag av projekt som är under planering. Till skydd för dem som är intresserade av ett projekt ska det också föreskrivas om maximiavgifter som kan samlas in som säkerhet för en reservering under marknadsföringsskedet.

Lagen ska innehålla bestämmelser om skyldigheten för en konsult för gruppbyggande att lämna information innan ett konsultavtal ingås, om omständigheter i samband med ingåendet av det egentliga konsultavtalet, om kravet på att konsulten ska utföra sitt uppdrag med yrkesskicklighet och omsorg samt om konsultarvudet. Dessutom ska det föreskrivas om fel och dröjsmål i konsultens prestation och om påfölj-

derna vid sådana. Som en ekonomisk trygghet för dem som deltar i ett projekt förutsätts också att konsulten har en ansvarsförsäkring för ersättning av skador som konsulten är ansvarig för enligt lagen. Ersättningsansvar för vissa typer av skador kan dock uteslutas ur ansvarsförsäkringen.

Bestämmelserna om det avtal som de deltagande ingår sinsemellan för att genomföra ett projekt för gruppbyggande samt bestämmelserna om entreprenad- och andra upphandlingsavtal skiljer sig från varandra innehållsmässigt beroende på om det är fråga om gruppbyggande som har formen av en bostadssammanslutning eller gruppbyggande i fastighetsform. I fråga om projekt för gruppbyggande i form av en bostadssammanslutning där det särskilt förekommit svårigheter att få fram projektfinansiering under byggnadstiden föreskrivs att vissa handlingar som gäller gruppbyggandet och bostadssammanslutningen ska överlämnas innan ett avtal om gruppbyggande ingås för att deponeras antingen hos den bank som beviljar sammanslutningen kredit eller, om kredit inte tas upp, hos regionförvaltningsverket. Vid projekt som har formen av en bostadssammanslutning fordras likaså att entreprenörerna ställer sådana säkerheter för byggnadsfasen och tiden efter byggnadsfasen som uppfyller de i lagen föreskrivna kraven.

Lagarna avses träda i kraft omkring sex månader efter det att de har antagits och blivit stadfästas.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Utskottet anser att regeringspropositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslagen men med följande kommentarer.

Ekonomiutskottet betraktar den föreslagna regleringen som ett välkommet tillskott bland de åtgärder som syftar till att överbrygga gapet mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden som i synnerhet i huvudstadsregionen blivit allt större. Med hjälp av de föreslagna bestämmel-

serna försöker man påverka tillgången på bostäder och göra formerna för anskaffning av bostad mer mångsidiga, vilket förväntas påverka också det traditionella grynderbyggandet. Ekonomiutskottet omfattar miljöutskottets syn att det finns en klar social beställning och efterfrågan på gruppbyggande. Bakgrunden till det är bland annat att bostädernas pris ofta inte anses vara det rätta i förhållande till kvaliteten och att individuella bostadsalternativ eller sådana som går att

modifiera inte finns att tillgå annat än i mycket liten utsträckning. Till detta tillkommer att konkurrensen i byggbranschen upplevs vara mycket begränsad.

I nuläget försvåras projekt för gruppbyggande av i synnerhet det oklara rättsläget. En tydlig författningsrättslig referensram är en nödvändig förutsättning för att denna byggform ska bli mera allmän. Den nya regleringen förväntas göra det lättare att ordna finansiering, något som hittills har utgjort ett problem, och därmed öka intresset för gruppbyggande. Utskottet påpekar att finansieringsbesluten ändå alltid gäller enskilda fall, och att regleringen inte kan garantera att finansiering på marknadsvillkor ordnar sig.

Att överlåta andelar. Vid hörandet av sakkunniga i utskottet har frågan om hur det ska säkerställas att deltagarna i ett projekt för gruppbyggande vid behov kan överlåta sin andel i projektet till någon annan. Vid tvångsrealisering kan värdet på en halvfärdigt eller mycket individuellt bostadsbygge variera avsevärt. Det här kan avspeglade sig också på beslut om finansiering av projekten och krav på ställande av säkerhet, om avsikten är att byggobjektet ska användas som säkerhet. Frågan om de faktiska möjligheterna att överföra en andel och andelens värde gäller emellertid också alla andra former av byggande där byggföremålet skaffas på något annat sätt än av den som står för grynderbyggandet. Utskottet påpekar att det inte är möjligt att enbart genom lagstiftning på ett vattentätt sätt garantera att den som deltar i ett byggprojekt kan finna en köpare till sin andelen som är villig att betala det som överlåtaren anser vara andelens värde vid en eventuell realisering.

Ansvarsförsäkring. Bestämmelserna om konsulter för gruppbyggande i den föreslagna lagen innebär att försäkringsbolagen kommer att behö-

va en helt ny typ av ansvarsförsäkring. Varje försäkringsbolag beslutar självständigt om det ska erbjuda en sådan ansvarsförsäkring och vilken prisklass det ska röra sig om. Den föreslagna regleringen skiljer sig från de sedvanliga obligatoriska ansvarsförsäkringarna på så sätt att det i den föreslagna lagen inte ingår bestämmelser om t.ex. myndighetstillsyn, registreringsansvar eller behörighetsvillkor i samband med yrkesutövningen. Den föreslagna regleringen erbjuder inte heller byggherrarna något fullständigt skydd, vilket kan ge ett vilseledande intryck av försäkringens karaktär. De som deltar i projektet har inte rätt till skydd enligt ansvarsförsäkringen i t.ex. det fall att försäkringsavtalet sägs upp på grund av obetalda försäkringspremier. Det är enligt utskottet primärt att det följs upp hur syftet med bestämmelsen uppfylls och att det vid behov övervägs om försäkringsskyddet borde bygga på en frivillig försäkring i stället för en obligatorisk ansvarsförsäkring.

Utskottet framhåller betydelsen av information i samband med att den aktuella lagstiftningen träder i kraft. Det skulle vara bra om det fanns allmänt tillgängliga modellavtal som kunde utnyttjas av dem som är intresserade av gruppbyggande. Med beaktande av att det är fråga om tidigare oreglerad verksamhet är det viktigt att det informeras effektivt om verkningarna av den nya lagstiftningen i fråga om parternas rättsliga ställning; i synnerhet korrekta och realistiska uppgifter om projektens kostnader och särdrag intar en nyckelställning när konsumenten ska fatta beslut om att skaffa bostad.

Utskottets förslag till beslut

Riksdagen

godkänner lagförslagen utan ändringar.

EkUB 24/2014 rd — RP 228/2014 rd

Helsingfors den 5 december 2014

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Mauri Pekkarinen /cent
vordf. Marjo Matikainen-Kallström /saml
medl. Lars Erik Gästgivers /sv
Teuvo Hakkarainen /saf
Harri Jaskari /saml
Antti Kaikkonen /cent
Pia Kauma /saml
Jukka Kärnä /sd

Päivi Lipponen /sd
Jari Myllykoski /vänst
Martti Mölsä /saf
Johanna Ojala-Niemelä /sd
Arto Pirttilahti /cent
Kaj Turunen /saf
Harry Wallin /sd.

Sekreterare var

utskottsråd Teija Miller.